

INFORME 23/2016

GRUP CONSELL
COMARCAL
DEL BARCELONÈS
RESOLUCIÓ 281/IX
DEL PARLAMENT

VOL. 2



SINDICATURA
DE COMPTES
DE CATALUNYA



INFORME 23/2016

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

VOLUM 2:
- SOCIETAT URBANÍSTICA
METROPOLITANA
DE REHABILITACIÓ
I GESTIÓ, SA (REGESA)

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 2

ABREVIACIONS.....	8
3. SOCIETAT URBANÍSTICA METROPOLITANA DE REHABILITACIÓ I GESTIÓ, SA (REGESA).....	9
3.1. ENS FISCALITZAT	9
3.1.1. Antecedents	9
3.1.2. Activitats i organització	10
3.1.3. Treballs de control.....	15
3.2. FISCALITZACIÓ DE LA GESTIÓ COMPTABLE I DE LES DESPESES DE REGESA	16
3.2.1. Aprovació dels comptes anuals i retiment a la Sindicatura	16
3.2.2. Balanç	17
3.2.3. Compte de pèrdues i guanys	46
3.3. FISCALITZACIÓ DE LA CONTRACTACIÓ I DELS CONVENIS DE REGESA	60
3.3.1. Fiscalització de la contractació de REGESA	60
3.3.2. Fiscalització dels convenis de REGESA.....	68
3.4. CONCLUSIONS	73
3.4.1. Observacions	73

ABREVIACIONS

CAP	Centre d'atenció primària
CCB	Consell Comarcal del Barcelonès
CEIP	Centre d'educació infantil i primària
CRAE	Centre Residencial d'Acció Educativa
Fundació	Fundació Pisos de Lloguer
HPO	Habitatges de protecció oficial
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
M€	Milions d'euros
MBSA	Marina Badalona, SA
LCSP	Llei 30/2007, del 30 d'octubre, de contractes del sector públic
PGC	Pla general de comptabilitat, aprovat pel Reial decret 1514/2007, del 16 de novembre
PGM	Pla general metropolità
RASSA	Regesa Aparcaments i Serveis, SA
REGESA	Societat Urbanística Metropolitana de Rehabilitació i Gestió, SA
ROAS	Reglament d'obres, activitats i serveis del ens locals, aprovat pel Decret 179/1995, del 13 de juny
TRLCAP	Text refós de la Llei de contractes de les administracions públiques, aprovat pel Reial decret legislatiu 2/2000, del 16 de juny
UA	Unitat d'aprofitament

3. SOCIETAT URBANÍSTICA METROPOLITANA DE REHABILITACIÓ I GESTIÓ, SA (REGESA)

3.1. ENS FISCALITZAT

3.1.1. Antecedents

La Societat Urbanística Metropolitana de Rehabilitació i Gestió, SA (REGESA) es va constituir el 29 de març de 1984. El seu domicili social està situat al carrer de les Tàpies, número 4, de Barcelona. D'acord amb l'article 2 dels estatuts, l'objecte social de REGESA és el següent:

REGESA té per objecte l'actuació urbanística en execució d'aquells plans o actuacions en matèria de rehabilitació urbana o d'edificació, tant de nova creació com la ja existent, realitzant en ordre a aquestes, obres d'infraestructura, dotació de serveis i la promoció i gestió de l'esmentada urbanització.

Constitueix igualment objecte de REGESA l'actuació urbanística en la rehabilitació del patrimoni historicoartístic de caràcter municipal o metropolità.

En desenvolupament d'això, correspondrà especialment a REGESA:

- a) L'adquisició del sòl i edificacions, per qualsevol mitjà de dret públic o privat.
- b) La pavimentació de calçades i altres obres de viabilitat, portada d'aigua i energia elèctrica, enllumenat públic, canalització telefònica, conduccions de gas, sanejament o qualsevol altre servei públic o instal·lacions d'ús públic.
- c) L'execució d'obres encaminades a resoldre problemes de circulació, estètica i millora del medi ambient o dels serveis públics.
- d) La promoció de l'edificació de protecció oficial i qualsevol altra que quedi sotmesa o gaudeixi dels ajuts de les administracions públiques.
- e) La promoció de dotacions urbanístiques i equipaments comunitaris.
- f) La gestió i explotació d'obres i serveis resultants de la urbanització.
- g) L'alineació, venda, cessió, permuta, gravamen o arrendament de parcel·les i edificis.
- h) L'establiment de convenis de col·laboració amb institucions o entitats públiques i privades, i fins i tot amb d'altres societats urbanístiques ja existents o de nova creació, en matèria d'adquisició, administració i adjudicació d'habitatges, locals i instal·lacions auxiliars.

REGESA, per a la realització de les seves finalitats, podrà subrogar-se en l'actuació del consell comarcal, en tots aquells convenis que incideixin en el seu objecte social així com percebre subvencions a càrrec del pressupost d'aquest.

REGESA podrà també rebre els ajuts previstos per a la rehabilitació en la normativa vigent i d'altres ajuts regulats en lleis o normativa que afectin a l'objecte de REGESA.

El 15 d'octubre del 2008 es van modificar els estatuts per fer constar que la societat actuaria com a mitjà propi i servei tècnic, no només del Consell Comarcal del Barcelonès (CCB)

sinó també de tots i cadascun dels municipis que integren aquest Consell i dels ens instrumentals que en depenien, dels quals podia rebre encàrrecs i encomanes de gestió, als efectes del que preveia la LCSP.

La Sindicatura considera que REGESA només és mitjà propi del CCB, però no dels ajuntaments de la comarca, motiu pel qual no podia rebre directament de la resta d'ens encàrrecs d'actuacions, els quals només podien ser encomanats a REGESA després del corresponent procediment de contractació en què resultés adjudicatària.

El darrer informe de fiscalització de REGESA emès per la Sindicatura de Comptes va ser l'informe 25/94-A, relatiu a l'exercici 1992.

3.1.2. Activitats i organització

3.1.2.1. Activitat

L'activitat de REGESA es desenvolupa en dues grans àrees d'actuació: d'una banda, la promoció immobiliària, en la qual actua com a promotor públic, bàsicament en l'àmbit territorial que li és propi, que és la comarca del Barcelonès i, de l'altra banda, la gestió urbanística.

Promoció immobiliària

L'activitat de promoció immobiliària es desenvolupa a través de les activitats següents:

- Construcció d'habitatges protegits, incloent-hi també els pàrquings i els locals comercials, i la seva venda o lloguer.
- Construcció d'habitatges dotacionals de lloguer assequible per a joves dins les àrees d'actuació HD/7-j del Pla General Metropolità (PGM) dins el Pla 10HJ.¹

El 18 d'octubre del 2001, REGESA i l'Ajuntament de Barcelona van subscriure un conveni pel qual aquest darrer es comprometia a cedir a REGESA, de forma gratuïta, el dret

1. El Pla HD/7-j (abans Pla 10HJ) d'habitatges per a joves va sorgir d'una modificació del Pla General Metropolità que preveia la possibilitat de revisar els usos de terreny qualificats d'equipament per adequar-los a noves demandes promogudes per fluxos socials, culturals o econòmics. Amb aquesta modificació es va crear una nova qualificació urbanística, clau 10 HJ, en terrenys qualificats com d'equipaments per destinar-los a la construcció d'habitatges de lloguer per a joves, el 2001. Posteriorment, una modificació de l'1 de juny del 2006, creà el sistema d'habitatge dotacional públic (HD/7) i concretà els sòls als quals s'assignava aquesta qualificació, amb una divisió entre HD per a joves (HD/7-j) i per a gent gran (HD/7-g).

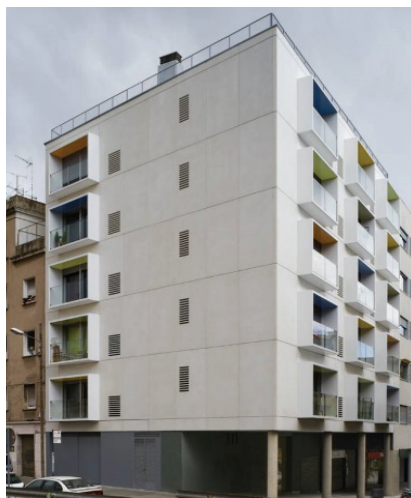
de superfície de terrenys per a la construcció d'habitatges per a joves en règim de lloguer en diversos emplaçaments de Barcelona i per un termini de setanta-cinc anys (Pla 10HJ). Les promocions construïdes amb aquesta finalitat van ser les següents:

Quadre 1. Promocions 10HJ en el període fiscalitzat

Núm. projecte	Promocions	Any inici lloguer	Data venda promoció	Nombre habitatges	Nombre pàrquings	Nombre locals
PR05046	10HJ Passeig d'Urrutia	2005	2007	98	34	1
PR05047	10HJ Manuel Sancho	2005	2007	72	75	2
PR05050	10HJ Garcilaso	2005	2006	66	66	-
PR05052	10HJ Travessera Corts (Bacardi)	2005	2006	62	41	2
PR05053	10HJ Maquinista	*	-			
PR05055	10HJ Camp del Ferro	2006	2010	140	155	1
PR05058	10HJ Mare de Déu del Port	2010	-	97	114	2
PR05061	10HJ La Selva	2008	-	48	123	2
PR05062	10HJ Pujades	2009	2010	175	97	1
PR05063	10HJ Teodor Llorente	2007	-	25	30	-

Font: Elaboració pròpia.

* Promoció la construcció de la qual el juliol del 2014 no s'havia iniciat encara per problemes de titularitat del terreny.



10HJ Teodor Llorente



10HJ Camp del Ferro

Les promocions 10HJ Pujades i 10HJ Camp del Ferro es van vendre durant l'exercici 2010. Les promocions 10HJ Manuel Sancho, 10HJ Travessera, 10HJ Passeig d'Urrutia i 10HJ Garcilaso es van vendre a la Fundació Pisos de Lloguer (la Fundació) entre els anys 2006 i 2007. En aquestes compravendes, no es van incloure els pàrquings ni els locals, que continuen estant en possessió de REGESA.

- Altres actuacions, com ara la construcció d'escoles bressol, escoles, centres de salut públics, centres cívics, centres d'atenció primària (CAP) i centres residencials d'acció educativa (CRAE), que es formalitzen mitjançant els corresponents convenis amb els

ajuntaments on es fa la construcció. Els principals equipaments construïts durant el període de fiscalització van ser els següents:

Quadre 2. Altres actuacions en el període fiscalitzat

Projectes	Municipi	Construcció	
		Data inici	Data fi
Residència de malalts. Sant Roc	Badalona	2006	2009
Centre de Salut mental, Residència i CAP Montnegre	Barcelona	2006	2009
Ampliació CAP Meridiana	Barcelona	2006	2010
CRAE Bretanya. Badalona (a)	Badalona	2008	2009
CAP Trinitat Vella i Escola bressol (c)	Barcelona	2008	2009
CRAE Fluvià/ Pujades	Barcelona	2008	2010
CAP-Residència malalts. Sarrià-Via Augusta	Barcelona	2008	2011
Mercat del Guinardó	Barcelona	2008	2014 (b)

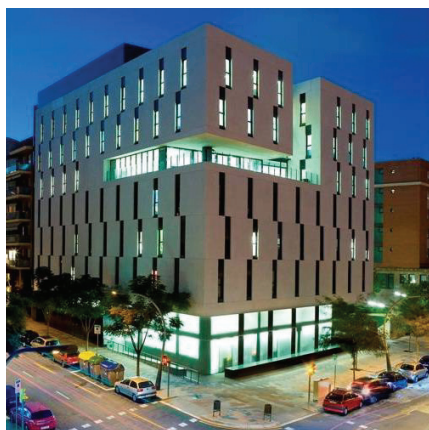
Font: Elaboració pròpia a partir dels informes de gestió de REGESA.

Notes:

(a) Projecte suspès per falta de pressupost.

(b) Data prevista. Projecte aturat en el període de realització del treball de camp.

(c) Traspasat a RASSA, prèviament a la redacció de projecte i execució d'obres.



Equipaments Montnegre



Escola bressol Trinitat Vella

Gestió urbanística

La gestió urbanística comprèn bàsicament la gestió del sòl, principalment l'adquisició de sòl pel sistema d'expropiació per desenvolupar una àrea d'actuació del PGM i la gestió de rehabilitació, que es va realitzar bàsicament en l'oficina mixta de rehabilitació d'habitatges del Turó de la Peira, fins al 2009, i en l'oficina local d'habitatge de Nou Barris, des de llavors.

Les principals actuacions en els anys fiscalitzats van ser les següents:

- Gestió de la rehabilitació en el Turó de la Peira de Barcelona.

- Remodelació de barris, en concret, el Turó de la Peira i Trinitat Nova, a Barcelona, i el Barri Sud de Santa Coloma de Gramenet.
- Diverses actuacions d'expropiació per a la consecució posterior d'actuacions urbanístiques, com ara les següents:
 - Desenvolupament de la modificació del PGM pel que fa a la Ronda del mig, en el tram Sant Quintí – Avinguda Meridiana (conveni Guinardó), i en el tram Avinguda Meridiana – Rec Comtal (conveni Garcilaso).
 - Desenvolupament de la modificació del PGM a l'entorn de la Via Augusta, tram II, Porta de Sarrià, de Barcelona.
 - Carrer Echegaray, de Badalona.
 - Carrer Mozart, de Badalona.
 - Barri de Sistrells, de Badalona.

3.1.2.2. Òrgans de govern i directius

REGESA gaudeix de personalitat jurídica pròpia i capacitat per al compliment de les seves finalitats. Els seus òrgans de govern són la Junta General d'Accionistes i el Consell d'Administració, la composició i funcions principals dels quals són les següents:

Junta General d'Accionistes

D'acord amb els estatuts vigents durant el període fiscalitzat, les juntes generals s'havien d'acomodar, quant al seu funcionament, a les disposicions que fossin d'aplicació, i, especialment, a les disposicions administratives per les quals es regia el CCB. El president i el secretari de la Junta General havien de ser el president i el secretari del CCB, respectivament.

Consell d'Administració

L'administració i representació de REGESA correspon al Consell d'Administració. L'execució dels acords és responsabilitat del conseller o consellers que el mateix Consell designi, i en cas que no ho faci, del president o de l'apoderat amb facultats per executar i elevar a públics els acords socials.

El Consell pot fer i portar a terme tot allò comprès en l'objecte social, i té aquelles facultats no expressament reservades per llei o pels estatuts a la Junta General.

Els membres del Consell d'Administració són nomenats per la Junta General per un període de cinc anys, poden ser reelegits indefinidament per períodes d'igual durada. El nombre de consellers ha de ser d'un mínim de cinc membres i un màxim de tretze.

La composició del Consell d'Administració en els anys fiscalitzats era la següent:

Quadre 3. Composició del Consell d'Administració

Càrrec	31.12.2005	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2009	31.12.2010	31.12.2011
President	José Ignacio Cuervo Argudín	José Ignacio Cuervo Argudín	Joan Carles Mas Bassa	Joan Carles Mas Bassa	Joan Carles Mas Bassa	Joan Carles Mas Bassa	Jesús Maria Canga Castaño
Vicepresident/ Conseller delegat	-	-	-	-	-	-	Jaume Vendrell Amat
Vicepresident	Imanol Pujana i Fernández	Imanol Pujana i Fernández	Ramon Garcia-Bragado Acín	Ramon Garcia-Bragado Acín	Ramon Garcia-Bragado Acín	Ramon Garcia-Bragado Acín	Jordi William Carnes Ayats
Vicepresident segon	-	-	Francisco José Belver Vallès	Francisco José Belver Vallès	Francisco José Belver Vallès	Francisco José Belver Vallès	Francisco José Belver Vallès
Vicepresident tercer	-	-	Imanol Pujana i Fernández	Imanol Pujana i Fernández	Imanol Pujana i Fernández	-	Gregorio Belmonte Ferrer
Conseller delegat	Ferran Julian González	Ferran Julian González	Ferran Julian González	Ferran Julian González	Ferran Julian González	Ferran Julian González	-
Conseller	Joan Callau Bartolí	Joan Callau Bartolí	Joan Callau Bartolí	Joan Callau Bartolí	Joan Callau Bartolí	Joan Callau Bartolí	Joan Callau Bartolí
Conseller	Carmen Moraira Reina	Carmen Moraira Reina	Carmen Moraira Reina	Carmen Moraira Reina	Carmen Moraira Reina	Esteve Serrano Ortín	Esteve Serrano Ortín
Conseller	Ramon Gironès Pagès	Ramon Gironès Pagès	Lluís Esteve Garnés	Lluís Esteve Garnés	Lluís Esteve Garnés	Lluís Esteve Garnés	José Antonio Lara Olivera
Conseller	Adriana Alvarez Garreta	Adriana Alvarez Garreta	Francesc Sutrias Grau	Francesc Sutrias Grau	Francesc Sutrias Grau	Francesc Sutrias Grau	Francesc Sutrias Grau
Conseller	Francisco José López Guardiola	Francisco José López Guardiola	Ramón Riera Macià	Francesc Serrano Villarroya	Francesc Serrano Villarroya	Francesc Serrano Villarroya	Joan Canyameres Tomàs
Conseller	José A. Molina Flores	José A. Molina Flores	Jordi Serra Isern	-	-	-	-
Conseller	Eugeni Forradellas Bombardó	Eugeni Forradellas Bombardó	Jordi Martí i Galbis	Jordi Martí i Galbis	Jordi Martí i Galbis	Jordi Martí i Galbis	-

Font: Elaboració pròpia a partir de les actes del Consell d'Administració.

3.1.2.3. Entitats dependents i altres ens

REGESA té una única entitat dependent, Regesa Aparcaments i Serveis, SA (RASSA), en què participa al 100%.

Atesa la participació esmentada, REGESA es constitueix com a societat dominant d'un grup mercantil, amb RASSA com a societat dependent i, per aquesta raó, presenta anualment comptes anuals consolidats amb els de RASSA.

A més de participar en RASSA, REGESA participa en la UTE Molí d'en Rovira Sud. La participació és del 65,22% –el 34,78% restant està en poder de la Societat Municipal

d'Habitatge de Vilafranca del Penedès, SL. L'objecte de la UTE és la promoció d'un edifici d'habitatges, locals i aparcaments al Pla Parcial Molí Rovira Sud a Vilafranca del Penedès.

L'àmbit territorial d'actuació d'aquesta UTE escapa dels límits de la comarca del Barcelonès. Tal com s'ha comentat en els punts anteriors, REGESA és una societat mercantil propietat al 100% del CCB i, per tant, es troba sotmesa a les limitacions que la normativa imposa sobre l'àmbit d'actuació territorial, que és la comarca del Barcelonès. Per tant, s'ha actuat mitjançant la UTE en una àrea, fora de l'àmbit territorial que li pertocava.

REGESA manté també una inversió financera de 0,18 M€ en Barcelona Regional Agència Metropolitana de Desenvolupament Urbanístic i d'Infraestructures, SA (Barcelona Regional, SA), per l'11,76% del capital. Aquesta societat té per objecte la realització d'estudis, anàlisis i prospeccions sobre aspectes urbanístics, territorials i mediambientals, i la projecció, promoció, gestió, desenvolupament, direcció, assessorament, execució i explotació de tots tipus d'obres, edificacions i infraestructures i sistemes urbans.

3.1.3. Treballs de control

D'acord amb la normativa vigent, la funció de control financer en les entitats locals i en els seus ens dependents, està reservada a la Intervenció i l'ha de dur a terme personal funcionari amb habilitació de caràcter estatal.

Correspon també a la Intervenció la funció comptable, financera i pressupostària, i també la inspecció de la comptabilitat dels seus ens dependents. Com a ens dependent del CCB, la funció de control financer l'ha d'exercir la Intervenció d'aquest consell comarcal, tal com estableix l'article 220 del Reial decret legislatiu 2/2004, del 5 de març, pel qual s'aprova el TRLRHL.

En el període fiscalitzat, la Intervenció del CCB només va emetre un informe de control financer de REGESA, sobre la contractació efectuada pel departament tècnic en l'exercici 2010, el 2 de setembre del 2011, i aprovat pel Ple del CCB el 30 de novembre del 2011.

Durant el període fiscalitzat, REGESA va sotmetre els seus comptes anuals a una auditoria que va realitzar Mazars Auditores, SL.

Les opinions d'auditoria dels exercicis 2005-2007 van ser favorables. En l'exercici 2008, l'opinió d'auditoria va ser favorable amb una limitació a l'abast, relativa a la manca d'evidència adequada i suficient sobre la recuperabilitat del compte a cobrar de l'Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet. En els exercicis 2009-2011 les opinions d'auditoria van ser favorables amb dues limitacions a l'abast també relatives a la manca d'evidència adequada i suficient sobre la recuperabilitat del compte a cobrar, la primera del saldo a cobrar de l'Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet i, la segona, del saldo a cobrar del CCB per les actuacions a l'Ajuntament de Sant Adrià de Besòs. En tots els exercicis fiscalitzats, en l'opinió d'auditoria es va incloure, a més, un paràgraf d'èmfasi relatiu al fet que

REGESA, com a societat dominant d'un subgrup de societats, presentava comptes anuals consolidats amb la seva societat dependent, RASSA, d'acord amb la normativa comptable espanyola. A més, en l'exercici 2011 es va incloure un altre paràgraf d'èmfasi en relació amb les importants tensions de tresoreria sofertes per REGESA, provocades per les restriccions de finançament que la crisi financera i l'estancament del mercat immobiliària van comportar.

3.2. FISCALITZACIÓ DE LA GESTIÓ COMPTABLE I DE LES DESPESES DE REGESA

3.2.1. Aprovació dels comptes anuals i retiment a la Sindicatura

D'acord amb l'article 200 del TRLRHL, REGESA està sotmesa al règim de comptabilitat pública, la qual cosa comporta, entre altres obligacions, la de retre comptes de les seves operacions. Pel que fa a les societats mercantils, el president ha de trametre a la Intervenció de l'entitat local, abans del 15 de maig de l'exercici immediat següent al que corresponguin, degudament autoritzats, els comptes que s'hagin de retre a l'òrgan de control extern.

L'obligació de retre el Compte general és de l'entitat local, en aquest cas el CCB. En el volum 1 d'aquest informe, corresponent al CCB, es pot veure el grau de retiment del Compte general del CCB (comptes de REGESA inclosos) a la Sindicatura de Comptes.

Els comptes anuals de REGESA, fins a l'exercici 2007, d'acord amb el Reial decret 1643/1990, del 20 de desembre, pel qual s'aprova el Pla general de comptabilitat, van ser el Balanç, el Compte de pèrdues i guanys i la Memòria.

A partir de l'1 de gener del 2008, amb l'entrada en vigor del Reial decret 1514/2007, del 16 de novembre, pel qual s'aprova el Pla general de comptabilitat (PGC), els comptes anuals inclouen l'estat de canvis en el patrimoni net i l'estat de fluxos d'efectiu.

Els comptes anuals del període fiscalitzat van ser formulats pel Consell d'Administració i aprovats per la Junta General d'Accionistes en les dates següents:

Quadre 4. Dates de formulació i aprovació dels comptes anuals

Exercici	Data de formulació	Data de retiment al CCB i d'aprovació
2005	30.03.2006	21.06.2006
2006	28.03.2007	20.06.2007
2007	26.03.2008	18.06.2008
2008	31.03.2009	14.10.2009
2009	14.04.2010	16.06.2010
2010	04.05.2011*	22.06.2011
2011	30.03.2012	27.06.2012

Font: Elaboració pròpia a partir dels comptes anuals (formulació) i les actes de la Junta General (aprovació).

* Els comptes anuals de l'exercici 2010 van ser formulats el 29 de març del 2011, dins el termini legal, però posteriorment van ser modificats i es van tornar a formular el 4 de maig del 2011.

Els comptes anuals de l'exercici 2009 es van formular un cop acabat el termini legal de tres mesos des de la data de finalització de l'exercici. Pel que fa a l'aprovació, la Junta General d'Accionistes ha d'aprovar els comptes anuals en un termini màxim de sis mesos a comptar des de la data de finalització de l'exercici. Només en l'exercici 2008 van ser aprovats més enllà d'aquest termini legal.

3.2.2. Balanç

El detall del Balanç de REGESA a 31 de desembre del 2005, 2006 i 2007 és el següent:

Quadre 5. Balanç de REGESA a 31 de desembre del 2005, 2006 i 2007

ACTIU	31.12.2005	31.12.2006	31.12.2007
IMMOBILITZAT	7.177.736	9.219.081	19.323.932
Despeses d'establiment	696	696	-
Immobilitzacions immaterials	218.303	272.362	300.266
Immobilitzacions materials	1.628.184	3.048.057	12.260.955
Immobles per arrendament	1.572.918	3.067.759	6.345.123
Altres instal·lacions, utilatge i mobiliari	343.962	345.704	211.999
Immobilitzats materials en curs	-	-	6.215.213
Altres immobilitzat	224.299	247.263	257.007
Amortitzacions	(512.995)	(612.669)	(768.387)
Immobilitzacions financeres	5.031.246	5.054.477	5.070.067
Participacions en empreses del grup	4.548.000	4.548.000	4.548.000
Carta de valors a llarg termini	180.304	180.304	180.304
Dipòsits i fiances constituïdes a llarg termini	302.942	326.173	341.763
Deutors per operacions de tràfic a llarg termini	299.307	843.489	1.692.644
Deutors diversos a llarg termini	299.307	843.489	1.692.644
DESPESES A DISTRIBUIR EN DIVERSOS EXERCICIS	30.129	26.449	22.253
ACTIU CIRCULANT	124.552.524	167.296.625	190.462.082
Existències	111.774.216	145.986.810	159.837.542
Deutors	11.931.424	21.166.902	30.045.458
Clients per vendes i prestacions de serveis	7.367.753	14.104.953	22.757.621
Empreses del grup deutors	273.467	978.187	688.427
Altres deutors	2.236.690	2.334.143	760.961
Administracions públiques	2.111.986	3.808.091	5.896.921
Provisions	(58.472)	(58.472)	(58.472)
Inversions financeres temporals	90.152	-	-
Tresoreria	756.732	142.913	579.082
TOTAL ACTIU	131.760.389	176.542.155	209.808.267

PASSIU	31.12.2005	31.12.2006	31.12.2007
FONS PROPIS	38.240.081	40.791.156	47.932.590
Capital subscrit	3.058.554	3.058.554	3.058.554
Reserves	27.045.193	35.181.527	37.732.602
Reserva legal	790.624	790.624	790.624
Altres reserves	26.254.569	34.390.903	36.941.978
Pèrdues i guanys	8.136.334	2.551.075	7.141.434
INGRESSOS A DISTRIBUIR EN DIVERSOS EXERCICIS	13.400	6.380	210.779
PROVISIONS PER A RISCOS I DESPESES	1.865.261	5.530.370	6.840.274
CREDITORS A LLARG TERMINI	8.861.692	16.982.637	6.485.602
Deutes amb entitats de crèdit	8.558.753	16.653.497	6.132.418
Altres creditors	302.939	329.140	353.184
Fiances i dipòsits a llarg termini	302.939	329.140	353.184
CREDITORS A CURT TERMINI	82.779.955	113.231.612	148.339.022
Altres provisions de tràfic	7.053.102	7.149.781	7.533.134
Deutes amb entitats de crèdit	47.148.486	67.487.235	102.079.828
Préstecs i altres deutes	47.080.058	67.224.321	101.826.425
Deutes per interessos	68.428	262.914	253.403
Deutes amb empreses del grup i associades	123.842	383.195	490.526
Creditors comercials	24.374.958	31.294.119	33.016.760
Bestretes de clients	6.515.665	6.393.874	6.219.887
Deutes per compres o prestacions de serveis	17.859.293	24.900.245	26.796.873
Altres deutes no comercials	1.090.059	1.040.110	347.806
Administracions públiques	886.643	936.665	186.007
Altres deutes	76.573	1.920	-
Remuneracions pendents de pagament	126.843	101.525	161.799
Ajustaments per periodificació	2.989.508	5.877.172	4.870.968
TOTAL PASSIU	131.760.389	176.542.155	209.808.267

Imports en euros.

Font: Elaboració pròpia a partir dels comptes anuals de REGESA.

Després de l'entrada en vigor del PGC, el Balanç de REGESA a 31 de desembre del 2008, 2009, 2010 i 2011 és el següent:

Quadre 6. Balanç de REGESA a 31 de desembre del 2008, 2009, 2010 i 2011

ACTIU	31.12.2008	31.12.2009	31.12.2010	31.12.2011
ACTIU NO CORRENT	25.582.625	33.783.222	21.649.556	17.813.860
Immobilitzat intangible	221.251	1.609.517	619.445	586.998
Concessions	12.000	11.840	11.680	11.520
Patents, llicències, marques i similars	496	298	100	-
Aplicacions informàtiques	208.755	119.068	30.683	6.865
Altres immobilitzat intangible	-	1.478.311	576.982	568.613
Immobilitzat material	147.062	109.163	83.070	47.505
Altres immobilitzat material	147.062	109.163	83.070	47.505
Inversions immobiliàries	18.389.717	19.992.516	7.785.231	7.584.536
Terrenys	547.575	730.350	298.642	298.642
Construccions	17.842.142	19.262.166	7.486.589	7.285.894
Inversions en empreses grup i associats llarg termini	4.728.304	4.728.304	4.728.304	4.728.304
Instruments de patrimoni	4.728.304	4.728.304	4.728.304	4.728.304
Inversions financeres llarg termini	395.141	443.651	632.750	670.100
Instruments de patrimoni	-	-	-	99.130
Altres actius financers	395.141	443.651	632.750	570.970
Actius per impost diferit	618.835	699.059	760.295	832.524
Deutors comercials no corrents	1.082.315	6.201.012	7.040.461	3.363.893
Clients no corrents	163.763	524.545	979.791	123.228
Deutors diversos no corrents	918.552	5.676.467	6.060.670	3.240.665
ACTIU CORRENT	174.833.147	201.575.870	217.097.657	206.767.305
Existències	151.427.674	182.628.233	195.354.891	185.443.884
Edificis adquirits	837.752	837.752	769.206	743.648
Terrenys i solars	53.499.007	68.473.771	61.734.035	56.657.660
Promocions en curs	41.836.536	49.135.593	73.751.177	45.014.633
Edificis construïts	55.254.379	62.853.960	58.126.906	81.400.759
Bestretes proveïdors	-	1.327.157	973.567	1.627.184
Deutors comercials i altres comptes a cobrar	23.254.225	18.868.086	19.031.293	19.856.837
Clients per vendes i prestacions de serveis	3.040.349	5.323.213	6.451.081	8.695.956
Clients, empreses del grup i associades	11.153.195	8.322.315	8.414.192	5.678.814
Deutors diversos	3.894.646	681.527	656.195	2.559.860
Personal	37.214	29.158	44.346	24.494
Actius per impost corrent	107.032	76.992	89.416	116.153
Altres crèdits amb les administracions públiques	5.021.789	4.434.881	3.376.063	2.781.560
Inversions financeres a curt termini	-	60.000	213.654	13.654
Efectiu i altres actius líquids equivalents	151.248	19.551	2.497.818	1.452.930
Tresoreria	151.248	19.551	2.497.818	1.452.930
TOTAL ACTIU	200.415.772	235.359.092	238.747.213	224.581.165

PATRIMONI NET I PASSIU	31.12.2008	31.12.2009	31.12.2010	31.12.2011
PATRIMONI NET	55.940.031	59.987.636	51.549.122	42.924.323
Fons propis	42.977.689	39.855.044	38.098.458	35.664.040
Capital	3.058.554	3.058.554	3.058.554	3.058.554
Reserves	37.302.185	39.918.418	39.903.138	39.902.421
Resultats negatius d'exercicis anteriors	-	-	(3.121.928)	(4.863.234)
Resultats de l'exercici	2.616.949	(3.121.928)	(1.741.306)	(2.433.701)
Subvencions, donacions i llegats rebuts	12.962.342	20.132.592	13.450.664	7.260.283
PASSIU NO CORRENT	46.288.686	66.240.311	53.362.150	56.031.586
Provisions a llarg termini	3.100.671	7.460.697	6.961.106	3.914.716
Deutes a llarg termini	43.149.028	58.719.052	46.360.552	48.078.975
Deutes amb entitats de crèdit	42.541.070	57.910.990	45.312.411	46.158.229
Altres passius financers	607.958	808.062	1.048.141	1.920.746
Passius per impost diferit	38.987	60.562	40.492	21.888
Creditors comercials no corrents	-	-	-	4.016.007
PASSIU CORRENT	98.187.055	109.131.145	133.835.941	125.625.256
Provisions a curt termini	6.303.802	4.867.978	3.737.022	4.979.131
Deutes amb entitats de crèdit	50.855.864	52.734.769	74.767.686	69.381.264
Deutes amb empreses del grup i associats a curt termini	1.607.173	3.367.279	338.923	-
Creditors comercials i altres comptes a pagar	39.420.216	48.161.119	54.992.310	51.264.861
Proveïdors	27.241.597	38.364.787	40.599.672	37.523.451
Proveïdors, empreses del grup i associades	46.400	170.726	92.443	117.452
Creditors diversos	3.842.409	3.459.876	5.872.745	4.535.871
Personal	128.950	141.165	198.307	198.307
Altres deutes amb les administracions públiques	196.513	246.763	1.326.563	1.038.819
Bestretes de clients	7.964.347	5.777.802	6.902.580	7.850.961
TOTAL PATRIMONI NET I PASSIU	200.415.772	235.359.092	238.747.213	224.581.165

Imports en euros.

Font: Elaboració pròpia a partir dels comptes anuals de REGESA.

3.2.2.1. Immobilitzacions immaterials / Immobilitzat intangible

El detall d'Immobilitzacions immaterials / Immobilitzat intangible en el període 2005-2011 és el següent:

Quadre 7. Immobilitzacions immaterials / Immobilitzat intangible

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
Patents	1.417	2.407	2.407	2.407	2.407	2.407	2.407
Aplicacions informàtiques	249.090	370.874	484.798	484.797	484.797	484.797	484.797
Concessions	-	-	-	12.000	12.000	12.000	12.000
Altres immobilitzat intangible	-	-	-	-	1.499.622	594.040	594.200
Cost	250.507	373.281	487.205	499.205	1.998.826	1.093.245	1.093.405
Amortització acumulada	(32.204)	(100.919)	(186.939)	(277.954)	(389.309)	(473.799)	(506.407)
Valor net comptable	218.303	272.362	300.266	221.251	1.609.517	619.445	586.998

Imports en euros.

Font: Elaboració pròpia a partir dels comptes anuals de REGESA.

Les patents i les aplicacions informàtiques es van amortitzar de forma lineal en cinc anys, mentre que l'altre immobilitzat intangible s'amortitzà linealment al llarg del període de vigència del dret de superfície al qual estaven associats.

Les concessions es corresponen als drets de superfície cedits l'exercici 2008 per l'Ajuntament de Barcelona sobre les promocions anomenades Casernes UH-3 i UH-5, per un termini de setanta-cinc anys, que finalment, en l'exercici 2010 va cedir gratuïtament.

A partir de l'exercici 2009 en el compte Altres immobilitzat intangible s'inclou el valor actual estimat de les reinversions que cal realitzar en les promocions que hauran de ser revertides al finalitzar el dret de superfície relacionat, que s'amortitzen linealment en el període de vigència d'aquests drets. La contrapartida és la provisió per desmantellament, retirada o rehabilitació de l'immobilitzat i actius de reposició dins les provisions a llarg termini per 0,66 M€ (vegeu l'apartat 3.2.2.9). Les promocions afectades per aquests drets de superfície estan associades als habitatges de lloguer per a joves dins el Pla 10HJ, i són les de Teodor Llorente, Camp del Ferro, Manuel Sancho, Travessera de les Corts, Passeig d'Urrutia i Garcilaso. En l'exercici 2010 es va vendre Camp del Ferro i, per tant, es donà de baixa pel valor comptable.

A banda d'aquestes promocions, també s'hauria d'haver reconegut l'actiu a revertir de les promocions 10HJ Mare de Déu del Port, 6,93 M€, i 10HJ La Selva, 4,23 M€, i la promoció 10HJ Pujades, 11,49 M€, que va ser venuda durant l'any 2011. REGESA no va reconèixer aquests actius a revertir.

REGESA té constituïts drets de superfície a favor seu sobre els terrenys vinculats a aquests habitatges de lloguer per a joves (10HJ), els quals, d'acord amb el PGC, haurien de ser reconeguts com un actiu intangible, amb contrapartida al patrimoni net com a subvenció. El 31 de desembre del 2011, REGESA no havia reconegut aquest actiu intangible.

3.2.2.2. Immobilitzat material i Inversions immobiliàries

El detall dels epígraf Immobilitzat material i Inversions immobiliàries en el període 2005-2011 és el següent:

Quadre 8. Immobilitzacions materials / Immobilitzat material i Inversions immobiliàries

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
Immobilitzacions materials / Immobilitzat material							
Immables arrendats	1.572.918	3.067.759	6.345.123	-	-	-	-
Altres instal·lacions	343.962	345.704	211.999	-	-	-	-
Immob. materials en curs	-	-	6.215.213	-	-	-	-
Altre immobilitzat	224.299	247.263	257.007	147.062	109.163	83.070	47.505
Amortitzacions	(512.995)	(612.669)	(768.387)	-	-	-	-
Total	1.628.184	3.048.057	12.260.955	147.062	109.163	83.070	47.505
Inversions immobiliàries							
Terrenys	-	-	-	547.575	730.350	298.642	298.642
Construccions	-	-	-	17.842.142	19.262.166	7.485.589	7.285.894
Total	-	-	-	18.389.717	19.992.517	7.785.230	7.584.536

Imports en euros.

Font: Elaboració pròpia a partir dels comptes anuals de REGESA.

Dins els immobles arrendats s'inclouen les promocions explotades en règim de lloguer que, amb l'entrada en vigor del PGC, des de l'any 2008, es van traspasar a Inversions immobiliàries. En l'any 2010 es van vendre les promocions Alfons Comín i Camp del Ferro, el valor net comptable dels quals ascendia a 6,01 M€ i 5,80 M€, respectivament, fet que explica la davallada del saldo durant l'exercici 2010.

El detall de les Inversions immobiliàries a 31 de desembre del 2011, per promocions, és el següent:

Quadre 9. Inversions immobiliàries

Promocions	Cost	Amortització acumulada	Deteriorament	Valor net
10 HJ Teodor Llorente	1.358.207	(97.004)	-	1.261.203
Sant Pere Mitjà (b)	2.087.443	(41.903)	(123.889)	1.921.651
10 HJ Camp del Ferro (c)	921.174	(208.764)	-	712.410
10 HJ Manuel Sancho (a)	1.461.930	(148.413)	-	1.313.517
10 HJ Travessera de les Corts (a)	605.963	(68.579)	-	537.384
10 HJ Passeig d'Urrutia (a)	717.308	(74.598)	-	642.710
10 HJ Garcilaso / Elx (a)	827.335	(95.074)	-	732.261
Avinyó, 32	647.719	(330.180)	-	317.539
Altres	203.319	(57.458)	-	145.861
Total	8.830.398	(1.121.974)	(123.889)	7.584.535

Imports en euros.

Font: Elaboració pròpia.

Notes:

(a) Promocions venudes a la Fundació Pisos de Lloguer; encara resten aparcaments i locals propietat de REGESA.

(b) Promoció construïda en un terreny de propietat de REGESA.

(c) Promocions venudes a tercers; encara resten aparcaments i locals propietat de REGESA.

A més de les promocions incloses dins les inversions immobiliàries, REGESA explotava altres promocions en règim de lloguer registrades dins les existències, el valor net comptable de les quals el 31 de desembre del 2011 era de 18,68M€. Aquestes promocions s'haurien d'haver de comptabilitzat dins les inversions immobiliàries i haver efectuat la corresponent amortització, des del moment que es va llogar, cosa que la societat no va fer.

Pel que fa al deteriorament, la promoció de Sant Pere Mitjà estava proveïda, per 0,27M€ l'exercici 2009, i per 0,12M€ els exercicis 2010 i 2011. De l'anàlisi d'aquesta provisió es desprèn la necessitat de registrar un deteriorament addicional de 0,10M€.

3.2.2.3. *Immobilitzacions financeres / Inversions en empreses del grup i associats a llarg termini*

El detall d'Immobilitzacions financeres i Inversions en empreses del grup i associats a llarg termini en el període fiscalitzat és el següent:

Quadre 10. Detall d'immobilitzacions financeres / Inversions en empreses del grup i associats a llarg termini

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
Participacions en empreses del grup	4.548.000	4.548.000	4.548.000	4.548.000	4.548.000	4.548.000	4.548.000
Cartera de valors a llarg termini	180.304	180.304	180.304	180.304	180.304	180.304	180.304
Dipòsits i fiances constituïdes a llarg termini	302.942	326.173	341.763	-	-	-	-
Total	5.031.246	5.054.477	5.070.067	4.728.304	4.728.304	4.728.304	4.728.304

Imports en euros.

Font: Elaboració pròpia.

En les participacions en empreses del grup s'inclou la participació en el 100% del capital de RASSA, per 4,55M€ i en la cartera de valors a llarg termini s'inclou la participació de l'11,76% en el capital social de Barcelona Regional, SA, per 0,18M€ (vegeu l'apartat 3.1.2.3).

Els dipòsits i fiances constituïts a llarg termini es reclassifiquen dins d'Inversions financeres a llarg termini a partir del 2008 (vegeu l'apartat 3.2.2.4).

3.2.2.4. *Inversions financeres a llarg termini*

El detall d'Inversions financeres a llarg termini és el següent:

Quadre 11. Inversions financeres a llarg termini

Concepte	Saldo a 31.12.2008	Saldo a 31.12.2009	Saldo a 31.12.2010	Saldo a 31.12.2011
Instruments de patrimoni	-	-	-	99.130
Altres actius financers	395.141	443.651	632.750	570.970
Total	395.141	443.651	632.750	670.100

Imports en euros.

Font: Elaboració pròpia a partir dels comptes anuals de REGESA.

Els instruments de patrimoni corresponen, bàsicament, a l'import de la cotització a final d'any de les 26.666 accions de Bankia, adquirides el juliol del 2011 a un preu de 3,75 € per acció, en l'oferta pública de subscripció d'accions que va emetre aquesta entitat.²

Altres actius financers inclou els dipòsits i fiances constituïts a llarg termini, que fins al 2007 es registraven dins d'immobilitzacions financeres (vegeu l'apartat 3.2.2.3). En la seva composició s'inclouen 0,25 M€ corresponents a una imposició bancària constituïda com a garantia pignorativa. Aquesta garantia té caràcter subsidiari i complementa les garanties personals i/o hipotecàries dels préstecs formalitzats en l'adquisició de nous habitatges per part de famílies afectades per processos de real·lotjament. La resta de fiances, 0,32 M€, corresponen majoritàriament a fiances per arrendaments de pisos de protecció oficial que es dipositen a l'Institut Català del Sòl (INCASOL), de les quals REGESA no disposa de detall i, per tant, no s'han pogut validar.

3.2.2.5. Existències

El detall d'Existències en el període del 2005 a 2011 és el següent:

Quadre 12. Existències

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
Edificis adquirits	-	835.084	837.752	837.752	837.752	837.752	837.752
Terrenys i solars	28.814.343	50.769.679	63.269.430	53.876.378	68.826.625	63.797.330	59.172.440
Promocions curs	41.817.597	49.977.341	57.607.853	41.836.535	49.135.593	73.751.177	45.014.633
Edificis construïts	37.847.479	40.926.577	34.740.347	55.565.736	65.032.771	61.086.022	83.740.306
Provisions/ deteriorament	(361.902)	(357.787)	(377.371)	(688.727)	(2.531.665)	(5.090.957)	(4.948.431)
Valor net d'existències	108.117.517	142.150.894	156.078.011	151.427.674	181.301.076	194.381.324	183.816.700
Bestretes proveïdors	3.656.699	3.835.916	3.759.531	-	1.327.157	973.567	1.627.184
Total	111.774.216	145.986.810	159.837.542	151.427.674	182.628.233	195.354.891	185.443.884

Imports en euros.

Font: Elaboració pròpia a partir dels comptes anuals de REGESA.

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

Dins l'epígraf Edificis adquirits s'inclouen adquisicions d'immobles acabats que la societat tenia previst vendre, concretament, els pisos adquirits l'any 2006 en el Pla dels Cirerers (PR0618). En l'epígraf Terrenys i solars s'inclouen les adquisicions de terrenys i solars, les despeses d'urbanització i d'adequació d'aquests, i les despeses d'honoraris de projecte fins al moment que s'inicia la construcció. Un cop iniciada la construcció el valor dels solars s'inclou en Promocions en curs. En l'epígraf Promocions en curs, s'inclouen els costos incorreguts en les promocions immobiliàries no acabades a la data de tancament de l'exercici. A l'acabament de la promoció i quan es formalitza l'acta de recepció de l'obra es traspassen a Edificis construïts. Per a les promocions que necessiten un període de temps superior a l'any per estar en condicions de ser venudes, s'inclouen les despeses financeres.

REGESA inclou dins les existències les bestretes a proveïdors. En concret, en l'exercici 2009 es van comptabilitzar 0,57 M€ corresponents a indemnitzacions pagades als antics llogaters de dos pisos de l'antic edifici que ocupava la finca on s'havia de construir la promoció 10HJ Reina Amàlia (PR05069) amb contrapartida en el compte de pèrdues i guanys com una venda, quan s'haurien d'haver comptabilitzat com a cost de la promoció. Per tant, en l'exercici 2009 s'haurien d'haver disminuït les bestretes de proveïdors i les vendes en 0,57 M€.

El 31 de desembre del 2011, les bestretes a proveïdors corresponien als imports ja pagats per les expropiacions relacionades amb les promocions de Guinardó i de Garcilaso. D'acord amb els convenis, aquests imports s'havien de compensar amb edificabilitat (altres terrenys edificables), però no es van identificar finques concretes per efectuar aquesta compensació. El 31 de desembre del 2011 no s'havia concretat com i quan es faria efectiu el deute de l'Ajuntament de Barcelona, per la qual cosa no s'ha pogut validar la seva correcta valoració i classificació.

El detall d'Existències per projectes a 31 de desembre del 2011 és el següent:

Quadre 13. Detall d'Existències per projecte

Codi	Projecte	Edificis adquirits	Terrenys i solars	Promocions en curs	Edificis construïts	Deteriorament	Total existències
AC06001	Ronda Guinardó	-	22,96	-	-	(1,46)	21,50
PR06012	Torre Baró Illa C	-	-	-	14,54	-	14,54
PR08011	Casernes UH-3	-	-	12,83	-	-	12,83
PR08012	Casernes UH-5	-	-	12,12	-	-	12,12
PR06011	Torre Baró Illa B	-	-	-	8,56	-	8,56
PR07015	La Garrotxa 18HS	-	-	6,94	-	-	6,94
PR05058	10HJ Mare Déu de Port	-	-	-	6,93	-	6,93
PR05067	La Pedrera – Vallvidrera	-	-	-	6,42	-	6,42

Codi	Projecte	Edificis adquirits	Terrenys i solars	Promocions en curs	Edificis construïts	Deteriorament	Total existències
CC02016	Eduard Maristany	-	6,01	-	-	-	6,01
PR06008	Torre Baró Illa D	-	-	-	5,89	-	5,89
PR05081	Passatge Victòria	-	4,54	-	-	-	4,54
PR06002	Torre Baró Illa G	-	-	-	4,38	-	4,38
PR09004	Amèrica – Prat de la Riba	-	5,18	-	-	(0,88)	4,30
PR05061	10HJ La Selva	-	-	-	4,23	-	4,23
PR07013	Ramon Turró, 179 / Llull	-	4,19	-	-	-	4,19
PR05074	Barri Sistrells	-	3,98	-	-	-	3,98
PR06010	Torre Baró Illa A	-	-	3,91	-	-	3,91
AC06002	Safareigs / Front Fluvià / Av. Generalitat	-	3,90	-	-	-	3,90
PR06017	La Catalana R6	-	-	-	3,70	(0,16)	3,54
PR05060	Pujades, 163 (Eix Llacuna UA4)	-	-	-	3,25	-	3,25
PR05073	Plutó / Urà / Saturn / Barri Llefia	-	-	-	3,04	(0,01)	3,03
PR05026	Façana Marítima	-	-	-	3,64	(0,71)	2,93
PR08008	Torre Baró pàrquing (176 places)	-	-	2,66	-	-	2,66
PR05089	Porta Nord	-	-	-	2,51	(0,03)	2,48
PR05093	La Catalana R2	-	-	-	2,20	(0,21)	1,99
PR05069	Reina Amàlia	-	-	1,92	-	-	1,92
PR06003	Goya-Bellavista	-	1,62	-	-	-	1,62
PR05080	Roger de Llúria, 86 UA6	-	1,57	-	-	-	1,57
PR07001	Villar, 78	-	-	-	1,33	(0,01)	1,32
PR08002	Aparcament Guinardó	-	-	1,24	-	-	1,24
PR05042	Ciba	-	-	-	1,16	-	1,16
PR06007	Torre Baró Illa F	-	1,15	-	-	-	1,15
PR05045	Molí-Prosperitat	-	-	-	1,11	-	1,11
CC00017	UTE Molí d'en Rovira	-	-	-	1,14	(0,06)	1,08
	Altres, inferiors a 1'00 M€	0,84	4,07	3,40	9,70	(1,42)	16,59
Total		0,84	59,17	45,01	83,75	(4,95)	183,82

Imports en milions d'euros.

Font: Elaboració pròpia.

Tal com es detalla en l'apartat 3.2.2.2 anterior, diverses promocions en règim de lloguer, que ascendeixen 18,68M€, haurien de ser reclassificades com a inversions immobiliàries.

De l'anàlisi realitzada es desprèn que en la majoria de transaccions fetes per REGESA per adquirir terrenys i/o solars, ja fos mitjançant compravenda, permuta o compensació de deutes amb els ajuntaments, la societat no disposava de cap informe de valoració respecte del bé a adquirir.

El detall de les transaccions efectuades sense l'adequada valoració prèvia és el següent:

Quadre 14. Transaccions efectuades sense l'adequada valoració prèvia

Any	Forma d'adquisició	Promoció	Import d'adquisició	Part intervinent
2005	Compravenda	Sant Pere Mitjà	132.240	Aj. Barcelona
2006	Permuta	Santa Rosa	2.738.261	Aj. Santa Coloma Gramenet
2007	Compravenda	La Catalana R2, R3, R6	4.716.012	Junta compensació la Catalana
2007	Permuta	Finca la Pedrera	791.812	Particulars
2008	Permuta	Safaretjos	4.408.560	Aj. Santa Coloma Gramenet
2009	Permuta	Monturiol	335.000	Aj. Santa Coloma Gramenet
2009	Permuta	Ginebra	611.251	Aj. Badalona
2009	Compensació deutes	Sistrells	3.832.021	Aj. Badalona
2011	Permuta	Reina Amalia	778.388	Particulars
2011	Permuta	Guinardó, parcel·la E	3.872.660	Particulars
Varis	Compensació deutes	Garcilaso	12.695.617	Aj. Barcelona
Total			34.911.822	

Imports en euros.

Font: Elaboració pròpia.

REGESA tampoc no va disposar de la valoració pertinent en les vendes posteriors de la finca R3 de la Catalana i d'una de les finques de Garcilaso.

A continuació s'expliquen els principals projectes a 31 de desembre del 2011: Ronda Guinardó (AC06001), Torre Baró illes A a D, F i G (PR06002, PR06007 i 08, PR06010 a 012), i Casernes UH-3 i UH-5 (PR08011 i PR08012). També s'explica el projecte PR05074 Barri Sistrells, conseqüència del problema derivat del conveni signat amb l'Ajuntament de Badalona.

Ronda Guinardó (AC06001)

Aquest projecte provenia del conveni signat amb l'Institut Municipal d'Urbanisme (IMU) de l'Ajuntament de Barcelona el 9 de juliol del 2004 pel qual s'encarregava a REGESA que dugués a terme les expropiacions necessàries per executar la modificació del PGM de reordenació del primer cinturó i la designa beneficiària de l'expropiació dels terrenys, per la qual cosa havia de pagar les expropiacions i obtenir el rendiment per la construcció, promoció i venda d'habitatges, tant de protecció oficial com lliures.

Fins al 31 de desembre del 2011 el conveni Guinardó havia donat lloc a la construcció de quatre promocions d'habitatges de protecció oficial (HPO) i un aparcament, ja finalitzades, de les quals resten a existències els imports següents:

Quadre 15. Promocions relacionades amb Guinardó

Codi	Projecte	Valor net a 31.12.2011
PR05038	Rambla Volart, 74-78	0,35
PR07001	Villar, 78	1,33
PR07015	La Garrotxa 18HS	6,94
PR08002	Aparcament Guinardó	1,24
PR05044	Passeig Maragall / Teodor Llorente	0,22
Total		10,08

Imports en milions d'euros.

Font: Elaboració pròpia.

Dins el codi AC06001 s'inclouen cinc solars disponibles per a la venda. A aquests, se'ls imputava el cost de les expropiacions i el cost dels terrenys cedits a l'Ajuntament en concepte de vials. El 29 de novembre del 2011 es va permutar un d'aquests cinc terrenys amb vint-i-una persones físiques, concretament la parcel·la E comptabilitzada per 4,09 M€ (prèviament, l'1 de juliol del 2010 s'havia licitat la seva venda per concurs públic, que va quedar desert). L'esmentat solar es permutava per l'obra futura de dos locals, valorada en 0,58 M€ (PR12002) més un import en efectiu de 3,30 M€, que va generar, per tant, una pèrdua de 0,22 M€ en l'any 2011. La valoració d'aquesta obra futura no es va basar en cap informe de taxació independent.

Torre Baró, illes A a D, F i G (PR06002, PR06007 i 08, PR06010 a 012 i PR08008)

Aquesta promoció, amb un total de 34.691 m² de sostre destinat a habitatge protegit, es troba en el sector 1 de la modificació del PGM de Torre Baró. L'actuació es va realitzar en sis finques, Torre Baró Illes A-D, F i G i els seus corresponents aparcaments, amb un valor net d'existències a 31 de desembre del 2011 de 41,09 M€, amb el detall següent:

Quadre 16. Valor net de l'actuació a Torre Baró

Codi	Projecte	Import
PR06010	Illa A	3,91
PR06011	Illa B	8,56
PR06012	Illa C	14,54
PR06008	Illa D	5,89
PR06007	Illa F	1,15
PR06002	Illa G	4,38
PR08008	Aparcaments Torre Baró	2,66
Total		41,09

Imports en milions d'euros.

Font: Elaboració pròpia.

Les promocions de les illes B, D i G es van acabar de construir en el segon semestre del 2010, quan es va iniciar la seva comercialització, tot i que les vendes van anar a un ritme lent. A finals del 2012, restaven en existències 7,10 M€, 5,12 M€ i 3,74 M€, respectivament.

La promoció de la illa C es va acabar de construir a mitjan 2011, i la seva comercialització va portar un bon ritme durant l'exercici 2012. Les finques A i F i els aparcaments es van traspasar a l'Ajuntament de Barcelona a l'abril del 2013 per 10,60 M€.

Aquestes sis finques es van adquirir a l'octubre del 2006 juntament amb una finca a l'Avinguda Meridiana, 622-626, mitjançant permuta amb l'Ajuntament de Barcelona del terreny que REGESA tenia al carrer Pallars, 418-442 (inclòs dins el projecte AC06001). Les valoracions d'aquestes finques les va realitzar l'Ajuntament, d'acord amb el desglossament següent:

Quadre 17. Valoració de les finques objecte de permuta

Terreny	Ús	Sostre edificable (m²)	Preu/m²	Valor
Finca REGESA Pallars 418-442	Habitatge lliure	14.100	2.270	32.007.000
Total REGESA		14.100	2.270	32.007.000
Finques Ajuntament Torre Baró + Avda. Meridiana	Habitatge lliure	5.974	2.104	12.569.296
	HPO – règim concertat	11.936	920	10.981.120
	HPO – règim general	10.250	400	4.100.000
	HPO – règim especial	4.752	125	594.000
	Locals comercials	4.687	1.228	5.755.636
Total Ajuntament		37.599	904	34.000.052
Diferència a aplicar a conveni Casetes Renfe				1.993.052

Imports en euros.

Font: Elaboració pròpia a partir de l'Informe de valoració realitzat per l'Ajuntament de Barcelona.

L'informe de valoració va atorgar un valor de 34,00 M€ a les finques de l'Ajuntament de Barcelona i de 32,00 M€ a la finca de REGESA; la diferència va quedar a favor del primer en 2,00 M€. L'escriptura especifica que REGESA havia d'aplicar aquesta diferència a pagar les expropiacions de les finques del Passeig Valldaura, 271-289, encàrrec efectuat a REGESA d'acord amb el conveni anomenat Casetes Renfe del 16 de març del 2006 (vegeu l'apartat 3.2.2.11). Aquest conveni establí que per compensar les expropiacions a pagar per REGESA, se li assignaria sostre edificable d'habitatge protegit a Torre Baró. No obstant això, aquest conveni, no incloïa la valoració de les expropiacions.

La finca d'Avinguda Meridiana, 622-626 va ser venuda l'11 d'abril del 2007 a un tercer per 6,30 M€. El valor assignat en l'informe de valoració de l'Ajuntament, en funció de l'edificabilitat del terreny (2.908 m² de sostre edificable), era de 6,12 M€.



Torre Baró Illa B



Torre Baró Illa C

Casernes UH-3 i UH-5 (PR08011 i PR08012)

El 30 d'octubre del 2010 l'Ajuntament de Barcelona va cedir gratuïtament dos terrenys a REGESA, al passeig Torras i Bages, corresponents a la promoció Casernes UH-3 i UH-5, sobre els quals REGESA tenia constituït prèviament un dret de superfície a favor seu des de l'11 de novembre del 2008 (vegeu l'apartat 3.2.2.1). En aquests dos terrenys, la societat va construir dues promocions amb un total de 221 habitatges de protecció oficial, que van finalitzar el setembre del 2011 (Casernes UH3) i el juny del 2011 (Casernes UH5). El valor net d'existències d'ambdós projectes és de 24,95 M€.

El valor atorgat als terrenys en les escriptures de cessió dels terrenys va ser de 2,95 M€ (UH3) i 2,40 M€ (UH5), respectivament, que REGESA hauria d'haver comptabilitzat dins les existències, amb contrapartida a Subvencions, donacions i llegats del patrimoni net.



Casernes UH3



Casernes UH5

Barri Sistrells (PR05074)

El 25 de juliol del 2005 es va signar un conveni amb l'Ajuntament de Badalona per un projecte de construcció i urbanització en el barri de Sistrells. En aquest conveni s'encarregava a REGESA l'expropiació, pel sistema de taxació conjunta, dels àmbits destinats a sistemes, la construcció de dos edificis d'HPO, les obres d'urbanització dels terrenys que l'Ajuntament li cedia gratuïtament, el reallotjament dels afectats urbanístics i la venda dels habitatges, els locals i les places d'aparcament. Els costos d'aquestes actuacions es van avaluar en 3,82 M€. En cas que els costos d'expropiació superessin la xifra prevista, REGESA havia de facturar aquests costos a l'Ajuntament i, en el moment de la liquidació definitiva de la promoció, la diferència negativa existent entre els costos de la promoció i els ingressos provinents de la totalitat dels habitatges, locals i places d'aparcament, seria assumida per l'Ajuntament mitjançant l'adjudicació d'altres solars a REGESA. A principis del 2014 les actuacions del conveni estaven aturades.

Deteriorament de les existències

REGESA ha anat avaluant el deteriorament de les seves existències. Principalment des de mitjans de l'any 2007, s'han anat evidenciant indicis de deteriorament en el mercat immobiliari, i ha efectuat la corresponent correcció valorativa, si ha escaigut. Per les promocions en curs, les pèrdues estimades es van incloure dins la provisió per a pèrdues a l'acabament i quan la promoció estava acabada (acte de recepció de l'obra) les pèrdues estimades es traspassaven a provisió per deteriorament d'existències.

En l'anàlisi realitzada s'han observat altres promocions amb problemes de deteriorament, a causa, principalment, dels problemes en la venda, de la crisi, de la tipologia d'habitatges oferts o de l'excés d'oferta (en el cas dels aparcaments).

Una de les principals promocions amb problemes de comercialització va ser la de Torre Baró, a la qual finalment es va donar sortida durant l'exercici 2013, en part, per la cessió parcial a l'Ajuntament i pel canvi de destí dels habitatges al règim de lloguer protegit. Altres promocions amb problemes són la PR05073 Plutó / Urà / Saturn / Barri Llefià, i PR05045 Molí Prosperitat, a més de diverses promocions amb imports menors construïdes ja fa uns anys, amb un estoc residual, sense vendes. Destaquen, també, diversos solars (AC06001 Ronda Guinardó, PR05081 Passatge Victòria, PR09004 Amèrica – Prat de la Riba, PR05074 Barri Sistrells i altres) que es consideraven inviables econòmicament, cosa que va fer minorar de forma significativa la seva valoració comptable. Per últim, destaquen també les promocions PR05069 Reina Amàlia i PR08002 Aparcaments Guinardó que, tot i estar en curs, estaven aturades.

Per tot el que s'ha esmentat, es considera que existeix un defecte de provisió per deteriorament d'aproximadament 25,00 M€, a 31 de desembre del 2011. El detall, per promocions, és el següent:

Quadre 18. Promocions amb defecte de provisió per deteriorament segons la Sindicatura

Codi	Projecte	Cost	Deteriorament	Total existències	Defecte provisió
AC06001	Ronda Guinardó	22,96	(1,46)	21,50	(4,28)
PR06012	Torre Baró Illa C	14,54	-	14,54	(3,56)
PR08011 i 12	Casernes UH-3 i UH-5	24,95		24,95	(0,60)
PR06011	Torre Baró Illa B	8,56	-	8,56	(1,78)
PR06008	Torre Baró Illa D	5,89	-	5,89	(1,28)
PR05081	Passatge Victòria	4,54		4,54	(2,27)
PR06002	Torre Baró Illa G	4,38	-	4,38	(0,94)
PR09004	Amèrica – Prat de la Riba	5,18	(0,88)	4,30	(1,71)
PR07013	Ramon Turró, 179 / Lull	4,19		4,19	(0,19)
PR05074	Barri Sistrells	3,98		3,98	(1,99)
AC06002	Safareigs / Front Fluvià / Avda. Generalitat	3,90		3,90	(1,95)
PR05073	Plutó / Urà / Saturn / Barri Llefià	3,04	(0,01)	3,03	(0,15)
PR05069	Reina Amàlia	1,92	-	1,92	(0,48)
PR06003	Goya-Bellavista	1,62		1,62	(0,81)
PR05080	Roger de Llúria, 86 UA6	1,57		1,57	(0,79)
PR08002	Aparcament Guinardó	1,24	-	1,24	(0,31)
PR05045	Molí-Prosperitat	1,11	-	1,11	(0,28)
Diversos	Altres, inferiors a 1,00 M€	18,01	(1,42)	16,59	(1,63)
Total					(25,00)

Imports en milions d'euros.

Font: Elaboració pròpia.

3.2.2.6. Deutors a curt i a llarg termini

El detall de Deutors, tant a curt com a llarg termini, en el període 2005-2011 és el següent:

Quadre 19. Deutors a curt termini i a llarg termini

Concepte	Saldo a 31.12.2005	Saldo a 31.11.2006	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
Deutors a llarg termini	299.307	843.489	1.692.644	1.082.315	6.201.012	7.040.461	3.363.893
Deutors diversos / Clients	299.307	843.489	1.692.644	1.082.315	524.545	979.791	123.228
Deutors diversos llarg termini	-	-	-	-	5.676.467	6.060.670	3.240.665
Deutors a curt termini	11.931.424	21.166.902	30.045.458	23.254.225	18.868.086	19.031.293	19.856.837
Clients per vendes	7.367.753	14.104.953	22.757.621	3.040.349	5.323.213	6.451.081	8.695.956
Empreses del grup	273.467	978.187	688.427	11.153.195	8.322.315	8.414.192	5.678.814
Altres deutors	2.236.690	2.334.143	760.961	3.894.646	681.527	656.195	2.559.860
Personal	-	-	-	37.214	29.158	44.346	24.494
Actius, impost corrent	-	-	-	107.032	76.992	89.416	116.153
Admin. públiques	2.111.986	3.808.091	5.896.921	5.021.789	4.434.881	3.376.063	2.781.560
Provisions	(58.472)	(58.472)	(58.472)	-	-	-	-

Imports en euros.

Font: Elaboració pròpia a partir dels comptes anuals de REGESA.

A continuació s'analitzen les partides més importants d'aquesta àrea i s'assenyalen les observacions corresponents:

Deutors diversos / Clients a llarg termini

Dins d'aquest epígraf s'inclouen els saldos a cobrar a llarg termini per vendes amb pagaments ajornats i els saldos a cobrar de la Fundació Pisos de Lloguer, per la venda de les quatre promocions 10HJ (vegeu el volum 5 d'aquest informe).

Deutors diversos llarg termini

Els deutors diversos no corrents estan formats pels saldos a llarg termini amb els ajuntaments de Santa Coloma de Gramenet i de Barcelona.

El saldo amb l'Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet (1,85 M€ a llarg termini i 1,15 M€ a curt termini) correspon a l'import a cobrar per expropiacions pagades per REGESA en relació amb actuacions al carrer de Sant Carles, d'acord amb el conveni que van signar el 17 de febrer del 2004 per a la reconstrucció i ampliació del centre d'ensenyament d'infantil i primària Sant Just. En l'esmentat conveni, REGESA es comprometia a adquirir les esmentades finques al carrer de Sant Carles sense cap finançament. Els saldos a cobrar s'havien de reemborsar mitjançant permuta de terrenys municipals edificables, de valor equivalent, però no hi ha cap concreció, per la qual cosa no s'ha pogut validar el cobrament d'aquest saldo.

El saldo amb l'Ajuntament de Barcelona (1,39 M€ a llarg termini i 0,83 M€ a curt termini) correspon als imports a cobrar per REGESA per les expropiacions referents a Guinardó i Garcilaso, d'acord amb els convenis signats. Tot i que l'Ajuntament de Barcelona li va fer aportacions per fer front al pagament de les expropiacions, aquestes van ser inferiors als imports efectivament pagats per REGESA. Aquest import a cobrar s'esperava que fos compensat per l'Ajuntament amb terrenys edificables. De la mateixa manera que en el cas anterior, la manca de concreció ha fet que no s'hagi pogut validar el cobrament d'aquest saldo.

Clients per vendes

Dins de Clients per vendes s'inclouen els saldos a cobrar per la venda de terrenys, promocions i/o altres vendes, principalment relacionades amb la construcció d'equipaments, el detall dels quals a 31 de desembre del 2011 és el següent:

Quadre 20. Clients per vendes

Concepte	Import
Clients per vendes i prestació de serveis	8.754.428
Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet	1.035.595
Ajuntament de Barcelona	881.030
Consorci Sanitari de Barcelona	3.437.592
Institut Català d'Assistència	1.091.899
Clients per permuta parcel·la E Guinardó (vegeu l'apartat 3.2.2.5)	1.000.000
Altres clients	1.249.840
Deteriorament	(58.472)
Total	8.695.956

Imports en euros.

Font: Elaboració pròpia.

El saldo a cobrar amb l'Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet correspon, bàsicament, a la compravenda efectuada el 2011 entre REGESA i l'esmentat Ajuntament, de quatre locals de la promoció CIBA, a pagar entre el 2011 i el 2013, en pagaments anuals de 0,45 M€ més IVA, escripturada en l'exercici 2013. L'IVA de l'operació no es va declarar en la signatura del contracte privat sinó en el moment de percebre els cobraments ajornats, tot i que en el mateix contracte es manifestava expressament que es lliurava en aquell moment la possessió i les claus de les finques, per la qual cosa es s'havia d'haver tributat per l'IVA en el moment del contracte privat.

El saldo amb el Consorci Sanitari de Barcelona correspon principalment a la construcció del CAP de Sarrià i del CAP de Guinardó, i el saldo amb l'Institut Català d'Assistència correspon al CRAE Pujades i al centre de dia i la residència, també del Guinardó.

Deutors amb empreses del grup

Els Deutors a curt termini amb empreses del grup inclouen el saldos mantinguts amb el CCB, RASSA i la Fundació, el detall dels quals a 31 de desembre del 2011, era el següent:

Quadre 21. Deutors a curt termini amb empreses del grup

Client	Import
Fundació	498.587
CCB	5.112.646
RASSA	67.581
Total	5.678.814

Imports en euros.

Font: Elaboració pròpia.

El saldo amb la Fundació corresponia, bàsicament, a deute a cobrar a llarg termini, que hauria d'haver-se registrat dins de Deutors a llarg termini.

El saldo amb el CCB es compon bàsicament del saldo pendent de cobrament pels costos suportats en les actuacions d'urbanització que va realitzar REGESA en el terme municipal de Sant Adrià de Besòs per encàrrec del CCB. Aquest import resta pendent de cobrament atès que la venda, per part del CCB, de la finca R13 en el sector de la Catalana, va ser objecte de subhasta pública i va quedar deserta. El 31 de desembre del 2010, es va comptabilitzar la totalitat del deute a cobrar del CCB, del qual el CCB no tenia reconeguts 6,33 M€, corresponents a factures pendents de formalitzar.

Derivat d'aquestes actuacions, el saldo a cobrar del CCB inclou també 1,06 M€ de costos financers assumits per REGESA en les obres d'urbanització d'aquestes actuacions. Aquest import no està tampoc comptabilitzat en el CCB ni existeix cap document formal de reconeixement de deute del CCB, per la qual cosa s'hauria d'anul·lar l'ingrés i l'import a cobrar al CCB que es va reconèixer pels costos financers, 1,06 M€.

Altres deutors

Dins d'Altres deutors s'inclou, principalment, la part a curt termini del deute amb l'Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet i de Barcelona. A més, fins al 31 de desembre del 2007 es van incloure els saldos a cobrar amb l'Institut Municipal d'Urbanisme i l'Ajuntament de Barcelona per les indemnitzacions pagades per avançat a les famílies afectades per la remodelació del barri de Trinitat Nova (anys 2005 i 2006), el barri de Can Tunis (any 2005) i el barri de Turó de la Peira (anys 2005 i 2007). A partir de l'exercici 2008, els saldos amb aquestes entitats es van incloure dins de Clients per vendes.

Provisions

REGESA manté una provisió fixa de 58.472 € (a partir de l'exercici 2008 s'inclou dins de Clients). De l'anàlisi d'insolvència s'ha vist que la societat hauria d'haver deteriorat, a més dels saldos ja esmentats, els saldos antics i no reconeguts pel deutor següents:

Quadre 22. Saldos no reconeguts pel deutor

Deutor	Any d'origen	Import
Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet	2002	132.750
Ajuntament de Barcelona	Anterior a 2006	152.343
Barcelona, Gestió Urbanística, SA	2009	77.076
INCASOL	2007	42.988
Total		405.157

Imports en euros.

Font: Comptabilitat de REGESA.

3.2.2.7. Fons propis

L'evolució de Fons propis durant els exercicis fiscalitzats és la següent:

Quadre 23. Evolució de Fons propis

Concepte	Capital	Reserva legal	Reserva voluntària	Resultats negatius exercicis anteriors	Resultat de l'exercici	Total
Saldo a 31.12.2004	3.058.554	790.624	11.254.005	-	15.000.564	30.103.747
Distribució de resultats	-	-	15.000.564	-	(15.000.564)	-
Resultats de l'exercici	-	-	-	-	8.136.334	8.136.334
Saldo a 31.12.2005	3.058.554	790.624	26.254.569	-	8.136.334	38.240.081
Distribució de resultats	-	-	8.136.334	-	(8.136.334)	-
Resultats de l'exercici	-	-	-	-	2.551.075	2.551.075
Saldo a 31.12.2006	3.058.554	790.624	34.390.903	-	2.551.075	40.791.156
Distribució de resultats	-	-	2.551.075	-	(2.551.075)	-
Resultats de l'exercici	-	-	-	-	7.141.434	7.141.434
Saldo a 31.12.2007	3.058.554	790.624	36.941.978	-	7.141.434	47.932.590
Distribució de resultats	-	-	7.141.434	-	(7.141.434)	-
Ajustos canvi PGC	-	-	(3.806.965)	-	-	(3.806.965)
Distribució de dividends	-	-	(3.764.885)	-	-	(3.764.885)
Resultats de l'exercici	-	-	-	-	2.616.949	2.616.949
Saldo a 31.12.2008	3.058.554	790.624	36.511.562	-	2.616.949	42.977.689
Distribució de resultats	-	-	2.616.948	-	(2.616.949)	-
Altres	-	-	(716)	-	-	(716)
Resultats de l'exercici	-	-	-	-	(3.121.928)	(3.121.928)
Saldo a 1.12.2009	3.058.554	790.624	39.127.794	-	(3.121.928)	39.855.045
Distribució de resultats	-	-	-	(3.121.928)	3.121.928	-
Altres variacions	-	-	(15.280)	-	-	(15.281)
Resultats de l'exercici	-	-	-	-	(1.741.306)	(1.741.306)
Saldo a 31.12.2010	3.058.554	790.624	39.112.514	(3.121.928)	(1.741.306)	38.098.458
Distribució de resultats	-	-	-	(1.741.306)	1.741.306	-
Altres variacions	-	-	(717)	-	-	(717)
Resultats de l'exercici	-	-	-	-	(2.433.701)	(2.433.701)
Saldo a 31.12.2011	3.058.554	790.624	39.111.797	(4.863.234)	(2.433.701)	35.664.040

Imports en euros.

Font: Elaboració pròpia a partir dels comptes anuals de REGESA.

El capital social està representat per 727 accions nominatives de 4.207,09€ cadascuna, totalment subscrites i desemborsades pel CCB.

D'acord amb la Llei de societats de capital, s'ha de destinar una xifra igual al 10% del benefici de l'exercici a la Reserva legal fins que arribi, si més no, al 20% del capital social. El 31 de desembre del 2011, la societat tenia dotada aquesta reserva en un import superior al mínim que estableix la legislació.

En l'exercici 2008 es van distribuir dividends a l'accionista únic, CCB, per 3,76 M€. També en aquest exercici hi va haver una disminució de la reserva voluntària, de 3,81 M€, com a conseqüència del canvi de normativa comptable, de l'antic PGC al nou. Amb anterioritat a

l'entrada en vigor del PGC, REGESA, en aplicació de les Normes d'adaptació del Pla general de comptabilitat a les empreses immobiliàries, va reconèixer les vendes d'immobles en fase de construcció quan aquests es trobaven en condicions d'entrega material, és a dir, quan els costos incorreguts en la promoció en curs ascendien almenys al 80% dels costos totals d'edificació. Amb l'entrada en vigor del PGC, es va establir com a criteri pel reconeixement d'ingressos, entre altres, haver transferit substancialment els riscos i beneficis rellevants inherents a la propietat dels actius venuts. Per tant, aquesta disminució de la reserva correspon al marge reconegut a 31 de desembre del 2007 (3,85 M€ menys efecte impositiu) d'aquells immobles amb contractes de venda signats que es trobaven en un grau d'avançament superior al 80%, però que no complien els requisits pel reconeixement d'ingressos del PGC.

3.2.2.8. *Subvencions, donacions i llegats rebuts*

El detall de Subvencions, donacions i llegats rebuts a 31 de desembre, del 2008 al 2011, és el següent:

Quadre 24. Subvencions, donacions i llegats rebuts

Concepte	Saldo a 31.12.2008	Saldo a 31.12.2009	Saldo a 31.12.2010	Saldo a 31.12.2011
Subvencions per a promoció d'habitatges	6.290.946	12.001.406	8.261.513	4.589.825
Préstec amb subsidi d'interessos	6.671.396	8.131.186	5.189.151	2.670.458
Total	12.962.342	20.132.592	13.450.664	7.260.283

Imports en euros.

Font: Elaboració pròpia a partir dels comptes anuals de REGESA.

En aquest epígraf s'inclouen les subvencions rebudes com a promotor d'HPO, per part de l'Estat, per a la construcció d'aquests tipus de promocions, i les subvencions per subsidi d'interessos associades als préstecs convinguts per al finançament d'habitatges de protecció oficial destinats a l'arrendament. Aquests préstecs es registren inicialment pel seu valor raonable aplicant tipus d'interès de mercat. La diferència entre el valor de reemborsament inicial i el valor actual dels pagaments que haurà de satisfer REGESA, descomptats a un tipus d'interès de mercat, es registra com a subvenció.

En els exercicis 2005-2007 aquests conceptes es comptabilitzaven com Ajustaments per periodificació a curt termini mentre que, d'acord amb l'antic Pla general de comptabilitat, aquests imports haurien d'haver estat comptabilitzats en l'epígraf Ingressos a distribuir en diversos exercicis.

Les subvencions rebudes per aquests conceptes es reconeixen com a ingrés en el Compte de pèrdues i guanys en el moment de la venda dels habitatges i/o promocions afectes. En el cas de les subvencions relacionades amb habitatges en règim d'arrendament es reconeixen com a ingrés en proporció a les vides útils estimades dels habitatges o promocions que financen. Tot i això, en les promocions 10HJ la Selva i 10HJ Mare de Déu

del Port, atès que estaven classificades incorrectament com a existències, no es va registrar l'ingrés fins al moment de la venda, de forma incorrecta.

REGESA imputava a ingressos la subvenció associada als préstecs subsidiats d'acord amb un criteri lineal, en funció de l'amortització dels béns que finançaven i no d'acord amb el criteri que disposava la normativa, d'acord amb la meritació de les despeses financeres subvencionades. Per tant, existeix un defecte acumulat d'imputació d'ingrés de les subvencions a 31 de desembre del 2011, de 0,52 M€ (per la diferència entre l'import que ajusta els préstecs a valor de mercat, 2,15 M€ i l'import de les subvencions, 2,67 M€).

El detall d'aquestes subvencions i del préstec amb subsidi per promocions a 31 de desembre del 2011 és el següent:

Quadre 25. Detall de subvencions per promocions a 31.12.2011

Promocions	Subvencions per promoció	Subvencions per préstecs
10HJ Teodor Llorente	516.705	400.133
10HJ Mare de Déu del Port	2.153.400	1.527.203
Torre Baró D	142.500	-
10HJ La Selva	1.059.000	743.122
La Catalana R-2 i R6	192.000	-
Pujades Eix-Llacuna	111.150	-
Altres	415.070	-
Total	4.589.825	2.670.458

Imports en euros.

Font: Elaboració pròpia.

3.2.2.9. *Provisions per riscos i despeses / Provisions a llarg termini*

El detall de Provisions per riscos i despeses, a llarg termini, és el següent:

Quadre 26. Provisions per riscos i despeses / Provisions a llarg termini i Altres provisions de tràfic / Provisions a curt termini

Provisió	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
Altres responsabilitats	1.865.261	5.530.370	6.840.274	3.100.671	5.904.539	6.321.431	3.250.926
Desmantellament	-	-	-	-	1.556.158	639.675	663.790
Total	1.865.261	5.530.370	6.840.274	3.100.671	7.460.697	6.961.106	3.914.716

Imports en euros.

Font: Elaboració pròpia a partir dels comptes anuals de REGESA.

Les provisions per a altres responsabilitats, cobreixen els riscos derivats de procediments judicials en curs i reclamacions de tercers amb origen en el desenvolupament habitual de les activitats de REGESA, principalment referides a expropiacions a pagar. Les principals provisions afecten les operacions relacionades amb els convenis de Guinardó i Garcilaso de Barcelona i Sant Carles de Santa Coloma de Gramenet.

Pel que fa a la provisió per desmantellament, des de l'exercici 2009, seguint les indicacions del PGC, REGESA realitza una estimació dels costos de reposició d'aquells actius que han de ser revertits als ajuntaments una vegada finalitzat el dret de superfície sobre els terrenys en què es construeixen. La provisió registrada en l'exercici 2009 correspon al càlcul del valor net comptable de les inversions de reposició de les promocions 10HJ que en aquell moment estaven en l'actiu. Anualment es realitza una actualització financera que genera una despesa en el Compte de pèrdues i guanys pel mateix valor. Aquest càlcul no es va realitzar als estats financers de l'exercici 2008 (vegeu l'apartat 3.2.2.1).

3.2.2.10. Creditors a llarg termini

El detall de Creditors a llarg termini en el període 2005-2011 és el següent:

Quadre 27. Creditors a llarg termini

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
Deutes entitats de crèdit	8.558.753	16.653.497	6.132.418	42.541.070	57.910.990	45.312.411	46.158.229
Altres creditors / Altres passius financers	302.939	329.140	353.184	607.958	808.062	1.048.141	1.920.746
Total	8.861.692	16.982.637	6.485.602	43.149.028	58.719.052	46.360.552	48.078.975

Imports en euros.

Font: Elaboració pròpia a partir dels comptes anuals de REGESA.

Deutes amb entitats de crèdit

El detall de Deutes amb entitats de crèdit a llarg termini, incloent-hi també la part a curt termini, durant el període fiscalitzat és el següent:

Quadre 28. Deutes amb entitats de crèdit

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
Préstecs hipotecaris	8.558.753	16.653.497	6.132.418	20.214.918	29.374.238	20.731.862	36.738.443
Pòlisses de préstec	-	-	-	22.326.152	28.536.752	24.580.549	9.419.786
Total a llarg termini	8.558.753	16.653.497	6.132.418	42.541.070	57.910.990	45.312.411	46.158.229
Préstecs hipotecaris	15.569.285	16.767.850	45.236.578	13.252.226	22.161.171	41.035.951	26.565.446
Pòlisses de préstec	-	-	-	-	-	4.703.590	6.977.405
Pòlisses de crèdit	31.510.773	50.456.471	56.589.847	37.281.094	30.330.800	26.232.948	31.654.011
Descompte d'efectes	-	-	-	-	-	2.506.617	3.633.448
Deute per interessos	68.428	262.914	253.403	322.544	242.798	288.580	550.954
Total a curt termini	47.148.486	67.487.235	102.079.828	50.855.864	52.734.769	74.767.686	69.381.264

Imports en euros.

Font: Elaboració pròpia a partir dels comptes anuals de REGESA.

REGESA disposava de quaranta-dos préstecs hipotecaris, el detall dels quals a 31 de desembre del 2011 és el següent:

Quadre 29. Préstecs hipotecaris a 31.12.2011

Nombre préstecs	Entitat	Import			
		Capital inicial	Llarg termini	Curt termini	Total
2	Caixa Catalunya	4.242.032	3.900.000	-	3.900.000
13	La Caixa	44.524.776	16.041.789	10.403.595	26.445.384
1	Banc Sabadell Atlàntic	2.959.864	233.211	-	233.211
1	UNNIM	99.186	60.412	-	60.412
11	Banc Santander	28.641.489	5.909.890	1.605.715	7.515.605
1	Banesto	4.917.293	-	51.962	51.962
2	Caixa Penedès	3.759.945	222.448	-	222.448
6	BBVA	26.372.603	6.663.766	12.041.562	18.705.328
2	Caja Madrid	4.481.236	71.038	-	71.038
1	CAM	4.746.046	2.388.153	-	2.388.153
1	Banca Cívica	9.736.692	3.264.393	2.462.612	5.727.005
1	La Caixa (UTE Molí d'en Rovira)	*5.781.008,94	131.951	-	131.951
42	Total préstecs		38.887.051	26.565.446	65.452.497
	Subsidi dels interessos en 38 préstecs		(2.148.608)	-	(2.148.608)
42	Total préstecs hipotecaris		36.738.443	26.565.446	63.303.889

Imports en euros.

Font: Elaboració pròpia.

* Capital inicial al 100%.

Tres dels quaranta-dos préstecs hipotecaris tenen subsidi d'interessos, atorgats a REGESA com a promotora d'habitatges de protecció oficial destinats a l'arrendament. Aquests préstecs es van registrar pel seu valor raonable aplicant tipus d'interès de mercat i, la diferència entre el valor de reemborsament inicial i el valor actual dels pagaments que havia de satisfer la societat descomptats a tipus d'interès de mercat es registrava com a subvenció (vegeu l'apartat 3.2.2.8).

A part, REGESA va contractar diverses pòlisses de préstec, el detall de les quals a 31 de desembre del 2011, és el següent:

Quadre 30. Pòlisses de préstec a 31.12.2011

Entitat	Data de venciment	Import		
		Llarg termini	Curt termini	Total
Banc Sabadell (a)	01.08.2013	942.500	1.892.500	2.835.000
La Caixa	01.06.2014	1.224.223	-	1.224.223
La Caixa (b)	01.01.2017	7.253.063	1.798.746	9.051.809
Banesto (b)	10.12.2012	-	1.086.159	1.086.159
Banco de Valencia (b)	03.12.2012	-	2.200.000	2.200.000
Total pòlisses de préstec		9.419.786	6.977.405	16.397.190

Imports en euros.

Font: Elaboració pròpia a partir dels comptes anuals de REGESA.

Notes:

(a) Pòlisses de préstec amb garantia hipotecària.

(b) Pòlisses de préstec amb *comfort letter* del CCB.

El detall de les pòlisses de crèdit a 31 de desembre del 2011 és el següent:

Quadre 31. Pòlisses de crèdit a 31.12.2011

Entitat	Data de venciment	Límit	Disposat
Banc Santander (a)/(b)	10.03.2012	17.650.979	17.745.303
Banc Santander (a)/(b)	29.03.2012	600.000	600.000
La Caixa	30.06.2012	6.000.000	5.515.315
Caja Madrid	28.03.2012	600.000	512.019
UNNIM	30.03.2012	2.000.000	2.129.809
UNNIM	30.10.2012	3.000.000	1.388.861
CAM	06.06.2012	650.000	769.295
BBVA	05.07.2012	3.000.000	2.993.405
Total pòlisses de crèdit			31.654.007

Imports en euros.

Font: Elaboració pròpia a partir dels comptes anuals de REGESA.

Notes:

(a) Pòlisses de crèdit amb garantia hipotecària.

(b) Pòlisses de crèdit amb *comfort letter* del CCB.

En els darrers exercicis el CCB va emetre *comfort letters* per garantir el finançament de REGESA (vegeu l'apartat 2.2.5 del volum 1 d'aquest informe). El saldo viu de les operacions amb *comfort letters* era de 37,29 M€ a 31 de desembre del 2011. Les memòries de REGESA de l'any 2010 i de l'any 2011 informaven d'aquests deutes amb *comfort letters* tot i que de forma errònia quant als saldos i als límits d'aquests préstecs garantits.

Altres creditors / Altres passius financers

Dins aquest epígraf s'inclouen, principalment, 0,25 M€ del fons d'ajut rebut de l'Ajuntament de Barcelona (vegeu l'apartat 3.2.2.4) per al finançament en el procés de real·lotjament de famílies afectades per operacions urbanístiques, i 0,57 M€ de les fiances a llarg termini rebudes d'immobles que es trobaven en lloguer, de les quals REGESA no disposava d'un detall per persones i promocions, per la qual cosa no ha estat possible analitzar-los. També s'inclouen 0,97 M€, per l'ajornament sol·licitat de deutes amb l'Administració Tributària (vegeu l'apartat 3.2.2.12).

3.2.2.11. Creditors a curt termini / Passiu corrent

El detall de l'epígraf Creditors a curt termini / Passiu corrent en el període fiscalitzat és el següent:

Quadre 32. Creditors a curt termini / Passiu corrent

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
Provisions curt termini	7.053.102	7.149.781	7.533.134	6.303.802	4.867.978	3.737.021	4.979.131
Provisió acabament	4.233.881	4.900.585	4.803.200	3.345.615	2.251.687	1.538.459	1.512.633
Provisió per pèrdues a l'acabament	2.579.131	1.863.000	2.352.993	2.425.582	2.343.227	1.755.643	1.199.157
Provisió garanties	240.090	386.196	376.941	532.605	273.064	442.920	272.783
Deutes entitats crèdit	47.148.486	67.487.235	102.079.828	50.855.864	52.734.769	74.767.686	69.381.264
Deutes empreses grup	123.842	383.195	490.526	1.607.173	3.367.279	338.923	-
Creditors comercials	24.374.958	31.294.119	33.016.760	39.420.216	48.161.118	54.992.310	51.264.861
Bestretes de clients	6.515.665	6.393.874	6.219.887	7.964.348	5.777.801	6.902.580	7.850.961
Proveïdors	17.859.293	24.900.245	26.796.873	27.241.597	38.364.787	40.599.672	37.523.451
Empreses del grup	-	-	-	46.400	170.726	92.443	117.452
Creditors diversos	-	-	-	3.842.408	3.459.876	5.872.745	4.535.871
Personal	-	-	-	128.950	141.165	198.307	198.307
Admin. públiques	-	-	-	196.513	246.763	1.326.563	1.038.819
Altres deutes	1.090.059	1.040.110	347.806	-	-	-	-
Admin. públiques	886.643	936.665	186.007	-	-	-	-
Altres deutes	76.573	1.920	-	-	-	-	-
Remuneracions pend.	126.843	101.525	161.799	-	-	-	-
Ajustam. periodificació	2.989.508	5.877.172	4.870.968	-	-	-	-
Total	82.779.955	113.231.612	148.339.022	98.187.055	109.131.144	133.835.940	125.625.256

Imports en euros.

Font: Elaboració pròpia a partir dels comptes anuals de REGESA.

Provisions a curt termini

La provisió per a l'acabament, inclosa dins les provisions a curt termini, correspon a les despeses que es preveu que es produiran en exercicis posteriors per poder finalitzar completament algunes promocions. El detall d'aquesta provisió a 31 de desembre del 2011 és el següent:

Quadre 33. Provisió per a l'acabament per promocions a 31.12.2011

Codi	Projecte	Provisió
PR05067	La Pedrera – Vallvidrera	236.970
PR06012	Torre Baró Illa C	194.570
PR05089	Porta Nord	191.758
PR05059	Alfons Comín	149.670
Diversos	Altres 39 projectes, amb provisions inferiors a 0,10 M€	737.695
Total		1.512.633

Imports en euros.

Font: Elaboració pròpia.

La Provisió per pèrdues a l'acabament correspon a les pèrdues estimades en les promocions en curs. Al final de cada exercici, s'analitzen aquestes promocions per determinar

la seva viabilitat i dotar la corresponent provisió, si escau. Un cop acabada la promoció, aquesta provisió es traspasa com a deteriorament d'existències.

El detall per promocions a 31 de desembre del 2011 és el següent:

Quadre 34. Provisió per pèrdues a l'acabament per promocions a 31.12.2011

Codi	Projecte	Provisió
PR05077	Echegaray	542.750
PR06003	Goya circumval·lació	618.398
PR08010	Porta Sarrià	62.634
-	Diferència d'anys anteriors sense atribució	(24.625)
Total		1.199.157

Imports en euros.

Font: Elaboració pròpia.

La diferència d'anys anteriors sense atribuir a cap promoció, que va fer disminuir el saldo total de la provisió, hauria d'haver estat regularitzada com a despesa.

En l'anàlisi realitzada, s'ha observat que hi ha altres promocions en curs amb problemes de viabilitat, per les quals no es va considerar necessària cap provisió. Aquestes promocions ja s'han tingut en compte en l'anàlisi de deteriorament realitzat en la fiscalització (vegeu l'apartat 3.2.2.5).

Deutes amb entitats de crèdit

Els deutes a curt termini corresponen a la part a curt termini dels deutes amb entitats de crèdit (vegeu l'apartat 3.2.2.10).

Creditors comercials

Bestretes de clients

El 31 de desembre del 2011, dins les bestretes s'incloïen, principalment, els avançaments rebuts d'entitats públiques per a la construcció de centres assistencials i altres equips públics, 3,05 M€, i també els avançaments rebuts pels adquirents de promocions d'habitatges protegits, 3,59 M€, garantits pel CCB, d'acord amb el que estableix la Llei 24/1991, del 29 de novembre, de l'habitatge de la Generalitat de Catalunya. Per complir aquest últim requeriment, el 28 d'abril del 2010 el Ple del CCB va aprovar garantir, per compte de REGESA, els avançaments esmentats per un import global màxim de 13,34 M€.

A part, al tancament de l'exercici 2010, s'incloïen en aquest epígraf 2,00 M€ rebuts del CCB durant l'exercici 2009. Durant l'exercici 2011 es va destinar aquesta partida a compensar part del deute pendent que el CCB mantenia amb REGESA (vegeu l'apartat 3.2.2.6). Igualment, al tancament de l'exercici 2010 també s'incloïa un import creditor de 0,28 M€ amb el CCB en concepte d'avançaments rebuts per la realització de diferents actuacions.

Proveïdors

Els deutes per proveïdors corresponien, bàsicament, als saldos mantinguts amb els contractistes i els proveïdors. A 31 de desembre del 2011, també s'incloïen 1,49 M€ per expropiacions a pagar per compte de l'Ajuntament de Badalona a partir del conveni referent al barri de Sistrells (vegeu l'apartat 3.3.2). De la mateixa manera que en les promocions de Sant Carles, Guinardó i Garcilaso, aquest import s'hauria d'haver registrat dins la provisió de responsabilitats a llarg termini.

Creditors diversos

El detall de Creditors diversos és el següent:

Quadre 35. Creditors diversos

Concepte	Saldo a 31.12.2008	Saldo a 31.12.2009	Saldo a 31.12.2010	Saldo a 31.12.2011
Ajuntament de Barcelona:				
- Guinardó-Garcilaso	1.081.848	1.085.864	-	-
- Casetes Renfe	1.774.797	1.774.797	1.774.797	1.774.797
IMU: Turó de la Peira – Trinitat Nova	985.763	350.979	688.145	569.958
MBSA	-	-	3.321.757	1.943.801
Altres deutes	-	248.236	88.046	247.315
Total	3.842.408	3.459.876	5.872.745	4.535.871

Imports en euros.

Font: Elaboració pròpia a partir dels comptes anuals de REGESA.

El saldo a pagar a l'Ajuntament de Barcelona corresponia a les expropiacions a pagar per REGESA a partir dels convenis de Guinardó i Garcilaso (vegeu l'apartat 3.2.2.5), i al saldo a pagar per la diferència en els valors de mercat de la permuta dels terrenys de Torre Baró, formalitzada en l'exercici 2007 (vegeu l'apartat 3.2.2.5). REGESA havia de pagar aquesta diferència amb el pagament de les expropiacions que se li encomanaven en el conveni anomenat Casetes Renfe. Inicialment les expropiacions s'havien d'haver pagat en l'exercici 2007, però es va anar posposant el pagament fins a una nova negociació del conveni amb l'Ajuntament de Barcelona per totes les operacions pendents.

El saldo a pagar a l'Institut Municipal d'Urbanisme corresponia a les indemnitzacions a pagar per les actuacions al Turó de la Peira i la Trinitat Nova (vegeu l'apartat 3.2.2.6).

El saldo amb MBSA (Marina Badalona, SA) corresponia a les quotes urbanístiques que havia de pagar REGESA per les despeses d'urbanització d'un terreny propietat seva ubicat en el polígon A del port de Badalona, del qual MBSA era l'administració urbanística actuant. Amb anterioritat al 31 de desembre del 2010, el deute es recollia dins les factures pendents de rebre, atès que REGESA no estava d'acord amb les liquidacions presentades. A causa d'això, la societat va signar un conveni de negociació del deute amb MBSA, i el deute a pagar de forma ajornada es traspassava a aquest apartat.

Ajustaments per periodificacions

Els ajustaments per periodificació inclouen les subvencions rebudes de l'Estat per les promocions d'habitatge protegit. Des de l'exercici 2008 es comptabilitzen dins l'epígraf Subvencions, donacions i llegats rebuts (vegeu l'apartat 3.2.2.8).

3.2.2.12. Saldos amb administracions públiques

El detall Saldos deutors i creditors amb administracions públiques en el període 2005-2011 és el següent:

Quadre 36. Saldos amb administracions públiques

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
Saldos deutors							
IVA	531.151	1.115.813	2.531.515	1.766.009	14.586	650.449	92.024
IVA a deduir	1.423.018	1.452.114	1.113.951	1.395.341	2.103.045	2.383.264	1.624.036
Subvencions concedides	-	621.300	1.595.750	1.860.439	2.317.250	342.350	1.065.500
Impost sobre societats	157.817	618.864	655.705	-	-	-	-
Total altres crèdits amb les admin. públiques	2.111.986	3.808.091	5.896.921	5.021.789	4.434.881	3.376.063	2.781.560
Actiu per impost corrent	-	-	-	107.032	76.992	89.416	116.153
Actiu per impost diferit no corrent	-	-	-	618.835	699.059	760.295	832.524
Saldos creditors							
HP creditora	-	-	-	-	-	-	95.216
IRPF	66.305	68.111	86.170	104.103	109.394	112.338	90.560
IVA	(250)	-	-	-	23.532	624.998	776.896
IAE	77.636	31.920	31.920	31.920	31.920	31.920	17.213
Altres deutes	-	-	9.207	-	-	494.053	-
IS, a pagar	692.415	785.410	-	-	-	-	-
Seg. Soc., creditors	50.537	51.224	58.710	60.490	58.158	63.254	58.894
Altres	-	-	-	-	23.759	-	-
Total saldos creditors	886.643	936.665	186.007	196.513	246.763	1.326.563	1.038.819
HP creditora a llarg termini	-	-	-	-	-	-	971.856
Passiu per impost diferit no corrent	-	-	-	38.987	60.562	40.492	21.888

Imports en euros.

Font: Elaboració pròpia a partir dels comptes anuals de REGESA.

En l'exercici 2011, el saldo de la Hisenda pública creditora, 95.216 €, corresponia als interessos de demora per l'IVA de les factures que es van emetre en el 2011 al CCB per les actuacions urbanístiques realitzades en anys anteriors en el sector de la Catalana (vegeu l'apartat 3.2.2.6). En la presentació de les declaracions complementàries relatives a aquesta facturació es va sol·licitar l'ajornament de l'import a pagar i la compensació amb imports a retornar. L'ajornament va ser concedit el 25 de març del 2012.

La diferència entre la càrrega fiscal imputada en el resultat de l'exercici i en els exercicis precedents i la càrrega fiscal ja pagada o que hauria de pagar-se per aquest exercici,

conseqüència de les diferències temporals, es va registrar en els comptes Actius per impost diferit o Passius per impost diferit.

3.2.3. Compte de pèrdues i guanys

El detall del Compte de pèrdues i guanys de REGESA dels exercicis finalitzats el 31 de desembre, del 2005 al 2007, és el següent:

Quadre 37. Compte de pèrdues i guanys de REGESA dels exercicis 2005-2007

DEURE	2005	2006	2007
Despeses	44.237.303	61.801.549	57.650.655
Aprovisionaments	39.689.223	56.321.573	52.182.487
Despeses de personal	2.460.227	2.473.481	2.722.858
Dotacions per amortització de immobilitzat	60.701	168.389	248.210
Variació de les provisions de tràfic	504.963	940.981	235.080
Altres despeses d'explotació	1.522.189	1.897.125	2.262.020
Benefici d'explotació	12.340.791	5.800.828	11.030.952
Despeses financeres i despeses assimilades	1.745.653	2.865.402	3.920.551
Benefici de les activitats ordinàries	10.744.609	2.935.826	7.201.937
Despeses extraordinàries	2.227.062	103.549	90.727
Pèrdues en l'alienació d'immobilitzat	-	-	12.239
Despeses extraordinàries	2.225.273	-	15.393
Despeses i pèrdues d'altres exercicis	1.789	103.549	63.095
Benefici abans d'impostos	8.776.914	2.898.858	7.186.855
Impost sobre societats	640.580	347.783	45.421
Resultat de l'exercici	8.136.334	2.551.075	7.141.434
HAYER	2005	2006	2007
Ingressos	56.578.094	67.602.377	68.681.607
Import net de la xifra de negocis	50.614.114	55.739.852	57.117.859
Augment d'existències de promocions en curs i edificis construïts	2.108.376	9.744.002	1.444.282
Existències de promocions acabades incorporades a l'immobilitzat	892.198	1.494.841	9.370.282
Altres ingressos d'explotació	2.963.406	623.682	749.184
Altres interessos i ingressos assimilats	149.471	400	91.536
Resultats financers negatius	1.596.182	2.865.002	3.829.015
Ingressos extraordinaris	259.367	66.581	75.645
Beneficis alienació d'immobilitzat	750	-	-
Subvencions de capital transferides a resultat	-	7.020	-
Ingressos extraordinaris	3.049	12.158	27.701
Ingressos i beneficis d'exercicis exercicis	255.568	47.403	47.944
Resultats extraordinaris negatius	1.967.695	36.968	15.082

Imports en euros.

Font: Elaboració pròpia a partir dels comptes anuals de REGESA.

Després de l'entrada en vigor del PGC, el Compte de pèrdues i guanys de REGESA dels exercicis finalitzats el 31 de desembre, del 2008 al 2011 és el següent:

Quadre 38. Compte de pèrdues i guanys de REGESA dels exercicis 2008-2011

Concepte	2008	2009	2010	2011
OPERACIONS CONTINUADES				
Import net de la xifra de negocis	70.029.622	31.045.617	34.417.761	40.356.992
Vendes	48.273.876	13.743.445	22.685.605	27.848.632
Prestacions de serveis	21.755.746	17.302.172	11.732.156	12.508.360
Variació d'existències	(7.823.296)	16.113.336	20.608.964	(5.182.331)
Existències promocions incorporades a l'actiu	6.139.440	1.478.240	-	-
Aprovisionaments	(55.911.568)	(41.385.509)	(51.258.405)	(31.408.376)
Consum de terrenys i solars	(14.375.144)	(885.238)	(5.959.758)	(4.821.661)
Obres i serveis realitzats per altres empreses	(41.515.704)	(40.186.209)	(43.499.947)	(26.091.421)
Consum d'altres aprovisionaments	(20.719)	(85.953)	(19.711)	(18.252)
Deteriorament edificis adquirits, terrenys i altres	-	(228.109)	(1.778.988)	(477.043)
Altres ingressos d'explotació	828.199	140.815	313.690	4.840.300
Ingressos accessoris i altres de gestió corrent	24.393	2.838	3.611	2.352
Subvencions explotació incorporades al resultat	803.806	137.977	310.079	4.837.948
Despeses de personal	(3.133.072)	(3.302.864)	(3.484.743)	(3.711.648)
Sous, salaris i assimilats	(2.533.068)	(2.732.285)	(2.885.519)	(3.119.061)
Càrregues socials	(600.005)	(570.579)	(599.224)	(592.587)
Altres despeses d'explotació	(3.520.190)	(2.803.811)	(4.622.681)	(3.415.092)
Serveis exteriors	(2.810.420)	(2.120.756)	(2.840.642)	(3.101.429)
Tributs	(841.368)	(634.701)	(1.012.210)	(1.065.718)
Pèrdues, deteriorament i variació provisions	31.599	(48.355)	(769.830)	752.055
Amortització d'immobilitzat	(393.717)	(537.219)	(450.911)	(226.354)
Imputació de subvencions d'immobilitzat no financer i altres	48.615	163.722	4.490.987	39.600
Excessos de provisions	1.359.731	-	-	101.927
Deteriorament i resultat alienacions immobilitzat	-	(266.125)	2.196.470	97.214
Deteriorament i pèrdues	-	(269.090)	145.202	-
Resultats per alienacions i altres	-	2.965	2.051.269	97.214
Altres resultats	-	-	(492.883)	-
RESULTAT D'EXPLOTACIÓ	7.623.765	646.203	1.718.249	1.492.233
Ingressos financers	246.824	1.008.809	206.481	199.859
De valors negociables i altres instruments financ.	246.824	1.008.809	206.481	199.859
a) En empreses del grup i associades	64.434	974.927	171.803	-
b) Amb tercers	182.390	33.883	34.678	199.859
Despeses financeres	(5.650.460)	(5.350.922)	(4.460.521)	(5.216.939)
Per deutes amb empreses del grup i associades	(44.433)	(59.867)	(164.040)	-
Per deutes amb tercers	(5.606.027)	(5.234.519)	(4.273.242)	(5.192.823)
Per actualització de provisions	-	(56.536)	(23.240)	(24.116)
Deteriorament i resultats per alienació d'instruments financers	0	0	0	(4.737)
Resultats per alienacions i altres	0	0	0	(4.737)
Altres ingressos i despeses de caràcter financer	438.453	493.759	730.319	1.023.653
Incorporació a l'actiu de despeses financeres	438.453	493.759	730.319	1.023.653
RESULTAT FINANCER	(4.965.182)	(3.848.354)	(3.523.721)	(3.998.163)
RESULTAT ABANS D'IMPOSTOS	2.658.582	(3.202.151)	(1.805.472)	(2.505.931)
Impostos sobre benefici	(41.634)	80.224	64.166	72.229
RESULTAT DE L'EXERCICI PROCEDENT D'OPERACIONS CONTINUADES	2.616.949	(3.121.928)	(1.741.306)	(2.433.702)
RESULTAT DE L'EXERCICI	2.616.949	(3.121.928)	(1.741.306)	(2.433.702)

Imports en euros.

Font: Elaboració pròpia a partir dels comptes anuals de REGESA.

3.2.3.1. Import net de la xifra de negoci

El detall de l'import net de la xifra de negoci en el període fiscalitzat és el següent:

Quadre 39. Detall de l'import net de la xifra de negoci

Concepte	Exercici 2005	Exercici 2006	Exercici 2007	Exercici 2008	Exercici 2009	Exercici 2010	Exercici 2011
Venda habitatges, pàrquings, locals	50.614.114	30.541.141	34.690.615	47.897.608	13.743.445	19.223.394	13.755.972
Terrenys	-	14.017.275	10.986.548	376.269	-	3.462.210	3.872.660
Habitatges 10HJ	-	6.070.296	8.801.575	-	-	-	10.220.000
Vendes	-	-	-	48.273.876	13.743.445	22.685.605	27.848.632
Prestació serveis	-	4.908.528	2.050.095	20.230.609	15.556.016	9.578.796	10.661.176
Ingressos lloguer	-	202.612	589.026	1.525.137	1.746.156	2.153.360	1.847.183
Prestació serveis	-	-	-	21.755.746	17.302.172	11.732.156	12.508.360
Total	50.614.114	55.739.852	57.117.859	70.029.622	31.045.617	34.417.761	40.356.992

Imports en euros.

Font: Elaboració pròpia, a partir de la informació dels comptes anuals de REGESA.

En l'exercici 2008, com a conseqüència del canvi de criteri en el reconeixement de les vendes del PGC, els ingressos recullen 16,02M€ de vendes ja reconegudes en l'exercici 2007. El mateix passa amb els aprovisionaments de 12,17M€. L'ajustament en els ingressos i en els aprovisionaments es va registrar contra Fons propis (vegeu l'apartat 3.2.2.7). A continuació s'analitzen les principals vendes del període fiscalitzat.

Venda d'habitatges, aparcaments i locals

Les vendes que es van realitzar van ser, majoritàriament, de promocions d'HPO, tot i que, de forma no recurrent, es van fer també vendes d'habitatge lliure. En la majoria de promocions d'HPO hi havia també places d'aparcaments que es venien en règim lliure, mentre que els locals construïts eren tots lliures. En el període fiscalitzat hi va haver ingressos en seixanta-dues promocions. Les principals operacions de venda d'habitatges, aparcaments i locals, en els anys fiscalitzats, van ser les següents:

Quadre 40. Venda d'habitatges, aparcaments i locals

Projectes	Codi	Exercici 2005	Exercici 2006	Exercici 2007	Exercici 2008	Exercici 2009	Exercici 2010	Exercici 2011	Total
Façana Marítima	PR05026	17,78	0,82	0,21	0,07	0,24	0,19	0,03	19,34
Pallars / Selva de Mar	PR05065	-	-	-	16,59	2,32	-	-	18,91
Plutó / Urà / Saturn / Llefià	PR05073	-	-	5,52	7,42	0,05	1,71	0,31	15,01
Indústria-Meridiana	PR05025	-	4,49	3,96	3,74	0,34	0,17	0,25	12,95
Veneçuela	PR05064	-	-	-	8,38	1,91	0,14	0,14	10,57
Fluvià / Cristòfol Moura	PR05039	9,41	0,41	0,25	-	0,06	0,02	0,02	10,17
CIBA	PR05042	-	-	7,11	0,44	0,38	0,41	1,54	9,88
Garcilaso / Elx	PR05035	6,94	1,68	0,6	0,28	-	-	-	9,50

Projectes	Codi	Exercici 2005	Exercici 2006	Exercici 2007	Exercici 2008	Exercici 2009	Exercici 2010	Exercici 2011	Total
Santa Rosa	PR05084	-	6,70	0,20	0,11	0,05	0,02	-	7,08
La Catalana R2 – R6	PR05093/ PR06017	-	-	-	-	-	3,40	2,90	6,30
Mozart	PR05076	-	-	0,29	-	3,31	1,53	0,26	5,39
UTE Molí d'en Rovira	PR05090	-	-	3,62	4,42	-	0,11	-	8,15
Altres	-	16,48	16,44	16,55	10,87	5,08	11,63	8,31	85,36
Venda de promocions		50,61	30,54	34,69	47,90	13,74	19,22	13,76	210,46

Imports en milions d'euros.

Font: Elaboració pròpia d'acord amb els informes de gestió de REGESA.

El detall de les vendes en les promocions més significatives en el període de fiscalització, és el següent:

- La promoció Façana Marítima (PR05026) es va construir el 2005 a Badalona. Constava de 166 HPO, 61 places d'aparcament i 1 local. La venda més significativa es va realitzar durant l'any 2005, amb 153 HPO i 32 places d'aparcament. Durant els següents anys, la venda va ser residual. El 31 de desembre del 2011, restaven pendents de venda 17 places d'aparcament i el local, que es trobava arrendat. El cost de vendes de la promoció va ser de 18,26 M€, amb un marge brut de prop del 21,6%.
- La promoció de Pallars / Selva de Mar (PR05065) es va construir a Barcelona l'any 2007. Es componia de 102 HPO, 7 places d'aparcament i 8 locals. El gruix de les vendes es va realitzar l'any 2008 (90 habitatges, 2 places d'aparcament i 6 locals). A finals de l'exercici 2011 restaven a existències 4 places d'aparcament i un local. El cost de vendes global va ser de 14,56 M€, amb un marge brut de prop del 23,9%.
- La promoció Plutó / Urà / Saturn / Barri Llefià (PR05073) fou construïda a Badalona l'any 2007, amb 66 HPO, 141 places d'aparcament i 2 locals. La venda principal es va realitzar l'any 2008, en què es van vendre 44 habitatges i 21 places d'aparcament. El 31 de desembre del 2011, restaven per vendre 8 habitatges, 118 places d'aparcament (40 d'aquestes places estaven llogades) i els 2 locals. El cost de vendes de la promoció va ascendir a 9,93 M€, que representa un marge brut del 21,6%.
- La promoció Indústria-Meridiana (PR05025) de Barcelona, acabada de construir l'any 2006, tenia 36 HPO, 70 places d'aparcament i 1 local. Les vendes es van concentrar l'any 2007 i 2008 amb la venda de 26 habitatges i 33 pàrquings. Les existències que restaven el 31 de desembre del 2011, eren 5 habitatges i 32 places d'aparcament. El cost estimat global de la promoció va ser de 6,34 M€, amb un marge brut aproximat del 32,6%.
- La promoció Veneçuela (PR05064) de Barcelona es va acabar de construir l'any 2007, amb 66 HPO, 5 places d'aparcament i 2 locals. Les vendes principals es van concentrar l'exercici 2008, en què es van vendre 55 habitatges i 1 plaça d'aparcament. A finals del

període fiscalitzat restaven per vendre 1 local i una plaça d'aparcament. El cost de vendes va ser de 7,84 M€, que suposa un marge brut aproximat del 26,9%.

- La promoció de Barcelona Fluvià/ Cristòfol Moura (PR05039), de 69 HPO, 38 places d'aparcament i 3 locals, es va finalitzar el 2005, any en què es començà la seva comercialització. La venda completa dels habitatges es va fer a l'INCASOL mitjançant escriptura del 23 de desembre del 2005, per 8.465.281,21 €, d'acord amb el conveni signat amb l'INCASOL el 28 de novembre del 2005, per a l'adquisició i reserva d'habitatges destinats a veïns afectats del barri del Carmel de Barcelona. El 31 de desembre del 2011 restaven per vendre 8 aparcaments. El cost de vendes va ser de 6,27 M€, que suposa un marge brut d'aproximadament el 36,5%.
- La promoció CIBA (PR05042) es va construir a Santa Coloma de Gramenet, amb 49 HPO, 144 places d'aparcament i 5 locals. La seva construcció va finalitzar el 2006. El 31 de desembre del 2011, quedaven pendents de vendre 1 habitatge, 77 pàrquings i 1 local. El gruix de vendes més importants va tenir lloc l'any 2007, amb la venda de 44 pisos i 54 aparcaments. En l'exercici 2011 es van vendre els quatre locals a l'Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet (vegeu l'apartat 3.2.2.6). El cost de vendes total va ser de 7,54 M€, amb un marge brut aproximat del 30,4%.
- La promoció Garcilaso/ Elx (PR05035), construïda a Barcelona l'any 2005, constava de 74 HPO, 85 aparcaments i 7 locals. El 31 de desembre del 2011 restaven per ser venuts 3 pisos i 1 local. Les vendes més significatives es van fer l'any 2005, en què hi va haver l'alienació de 28 pisos, 84 pàrquings i 5 locals. Dins d'aquestes operacions destaca també la venda de 17 habitatges a l'INCASOL, escripturada el 10 de juny del 2005, per 2,18 M€, d'acord amb el conveni signat amb el Departament de Medi Ambient i Habitatge de la Generalitat de Catalunya, per al real·lotjament del afectats urbanístics del Carmel l'1 de juny del 2005. El cost de vendes global va ser de 7,79 M€, la qual cosa significa un marge brut del 39,0%.
- La promoció Santa Rosa (PR05084) de Santa Coloma de Gramenet es va finalitzar l'any 2005. Constava de 32 pisos, 43 places d'aparcament i 2 locals. La totalitat dels habitatges van ser venuts l'any 2006, any en què també es van vendre 32 places d'aparcament i 2 locals. A finals de l'exercici 2011 només quedaven per vendre 4 pàrquings. El seu cost de vendes va ser de 4,49 M€ i el marge brut del 24,3%.
- Les promocions en el barri de la Catalana de Sant Adrià de Besòs es van construir sobre les parcel·les anomenades R-2 (PR05093) i R-6 (PR06017). La promoció R-2 (finalitzada el 2008) constava de 52 HPO i 42 places d'aparcament i la R-6 (també completada l'any 2008) es componia de 58 HPO i 51 pàrquings. Les vendes d'ambdues promocions es van concentrar en els exercicis 2010 i 2011, en què es van vendre un total de 34 HPO i 16 pàrquings de la R-2, i 30 HPO i 10 pàrquings de la R-6. La resta de la promoció (46 HPO i 67 places d'aparcament) és la que figurava a existències el 31 de

desembre del 2011. Aquestes promocions van presentar un cost de vendes estimat d'11,54 M€, amb un marge brut d'un 4,0%.

- La promoció Mozart de Sant Adrià de Besòs (PR05076) és la que va generar l'import de vendes més significatiu de l'any 2009, en què es van vendre 14 habitatges i un local, del total de 26 HPO, 14 aparcaments i 1 local de què constava aquesta promoció construïda a Badalona l'any 2008. A finals de l'exercici 2011 restaven encara pendents de vendre 4 pisos i 14 aparcaments. El cost de vendes va ser de 5,32 M€, amb un marge brut del 12,4%.
- La venda d'habitatges UTE fa referència a la promoció Molí d'en Rovira Sud (PR05090), a Vilafranca del Penedès, que consistia en 48 HPO, 11 aparcaments i 6 locals construïts el 2007. El 31 de desembre del 2011 restaven pendents de venda 2 pisos, 10 aparcaments i els 6 locals. En el mateix any ja es van vendre 45 d'aquests habitatges, d'acord amb contractes de compravenda. Atès el canvi de criteri a causa del nou PGC, el 2008 es va recollir de nou l'import d'aquestes vendes, atès que va ser en aquell exercici en què van ser escripturats els 45 habitatges. L'import que es va imputar de vendes es correspon al 65,2% del valor de la venda, que és el percentatge de participació en la UTE (vegeu l'apartat 3.1.2.3). La promoció presentava un cost de vendes de 6,98 M€, amb un marge brut del 26,5%.

Venda de terrenys i solars

Les vendes de terrenys i solars més significatives del període fiscalitzat van ser les següents:

- L'any 2006 hi va haver la permuta amb l'Ajuntament de Barcelona d'uns terrenys que REGESA tenia dins el projecte de Guinardó (AC06001), pels terrenys de Torre Baró i un terreny a l'Avinguda Meridiana (vegeu l'apartat 3.2.2.5). D'acord amb el PGC vigent en aquell moment, la permuta s'havia de comptabilitzar pel cost del terreny permutat, sense que l'operació produís cap mena de resultat i, per tant, es va comptabilitzar, per una banda l'ingrés per 14,02 M€, i, per l'altra, la variació d'existències, pel mateix import. No obstant això, el cost del terreny era d'11,57 M€. La societat va efectuar un apunt duplicat, tant a vendes com a aprovisionaments, per 2,45 M€, que s'hauria d'haver retrocedit.
- L'any 2007 es van vendre tres solars a tercers per 10,99 M€. El detall és el següent:

Quadre 41. Vendes de solars durant l'exercici 2007

Solars	Data	Comprador	Imports
Passatge Victòria	30.03.2007	Corporación Edificativa Catalana, SL	3.436.548
Avinguda Meridiana, 622-626	10.04.2007	Castro Inversiones 1954, SL	6.300.000
Solar carrer Indústria	25.04.2007	Castro Inversiones 1954, SL	1.250.000
Total			10.986.548

Imports en euros.

Font: Elaboració pròpia.

- Tal com es comenta en l'apartat 3.3.2, l'any 2010 REGESA va vendre la finca R-3 de la Catalana per 3,44 M€. Les incidències relatives a aquesta transacció es comenten en aquell punt.
- L'any 2011 la societat va vendre el terreny anomenat Guinardó-Oblit, per 3,87 M€. Part d'aquest preu s'havia de cobrar amb permuta d'obra futura, tal com s'ha comentat en l'apartat 3.2.2.5, on s'indiquen les incidències en aquesta operació.

Venda de promocions d'habitatges 10HJ

Dins les vendes d'habitatges 10HJ s'inclou la venda de les quatre promocions 10HJ a la Fundació en els anys 2006 i 2007 (Travessera, Garcilaso, Urrutia i Manuel Sancho) i també la venda de la promoció Pujades 10HJ en l'exercici 2011, per 10,22 M€.

Prestació de serveis

Els ingressos per prestació de serveis inclouen, principalment, els honoraris de gestió per la construcció, remodelació i/o rehabilitació d'habitatges. A partir de l'exercici 2008 també es van incloure els ingressos per l'activitat de construcció d'equipaments i projectes "claus en mà". La composició d'aquests ingressos, per anys, és la següent:

Quadre 42. Ingressos per prestacions de serveis

Codi	Projecte	Exercici 2005	Exercici 2006	Exercici 2007	Exercici 2008	Exercici 2009	Exercici 2010	Exercici 2011	Total
PR05088	Serra d'en Mena	-	0,69	1,43	0,75	-	1,83	0,23	4,94
CC00001	Sant Adrià de Besòs	-	-	-	11,22	0,24	-	-	11,46
PR06014	CAP Montnegre	-	-	-	2,65	9,40	0,05	-	12,10
PR06016	Llar Residència Sant Roc	-	-	-	1,79	2,00	-	-	3,79
PR08003, 04 i 05	CAP, mercat, centre joves i de dia: Guinardó	-	-	-	-	0,41	1,32	2,43	4,16
PR06019	CAP Meridiana	-	-	-	-	0,64	1,80	0,10	2,53
PR07017	Mercat Guinardó	-	-	-	-	0,57	0,64	1,05	2,25
PR09001	CRAE Pujades	-	-	-	-	0,09	1,08	-	1,17
PR05078	Poliesportiu La Colina	-	-	-	3,25	-	-	-	3,25
PR08010	CAP Sarrià	-	-	-	-	0,76	1,50	5,69	7,96
PR05066	Biblioteca Philips	-	2,12	-	-	-	-	-	2,12
PR05084	Església Santa Rosa	-	1,35	-	-	-	-	-	1,35
-	Imports inferiors 1,00 M€	-	0,75	0,62	0,57	1,44	1,36	1,16	5,90
Total		-	4,91	2,05	20,23	15,56	9,58	10,66	62,99

Imports en milions d'euros.

Font: Elaboració pròpia.

Ingressos per arrendaments

Dins aquest epígraf s'inclouen els ingressos per arrendaments corresponents a les promocions explotades directament en règim de lloguer, concretament les promocions 10HJ no traspassades a la Fundació: Camp del Ferro, Teodor Llorente, La Selva i Pujades. Fins a l'any 2007, els ingressos per arrendament (i les seves despeses associades) de les promocions 10HJ no es registraven dins el Compte de pèrdues i guanys, atès que la voluntat era que aquestes promocions fossin explotades des d'un principi per la Fundació. Així, en el període comprès entre l'inici de l'explotació d'aquestes promocions i l'escriptura de la compravenda, els ingressos i despeses eren registrats en el Balanç com si es tractessin d'imports cobrats i pagats a compte, i conformaven un saldo a pagar que es va cancel·lar en el moment d'efectuar la compravenda, en l'any 2008 els ingressos i despeses de la promoció 10HJ Camp del Ferro i, en l'exercici 2010, la resta.

En la revisió efectuada s'ha vist que un dels contractes de lloguer (amb opció de compra) corresponent a la promoció La Pedrera – Vallvidrera està signat pel director comercial de REGESA, el qual, d'acord amb l'escriptura d'apoderament, podia efectuar operacions en nom i representació de la societat per imports inferiors a 601.012,10€. El contracte esmentat superava l'esmentada xifra, atès que se signà per un període de vint anys, amb una renda mensual de 8.000 €.

3.2.3.2. Aprovisionaments i Variació d'existències

El detall dels epígrafs Aprovisionaments i Variació d'existències durant el període 2005 a 2011 és el següent:

Quadre 43. Detall d'Aprovisionaments i Variació d'existències

Concepte	Exercici 2005	Exercici 2006	Exercici 2007	Exercici 2008	Exercici 2009	Exercici 2010	Exercici 2011
Terrenys i solars	(799.882)	(23.715.317)	(8.565.597)	(14.375.144)	(885.238)	(5.959.758)	(4.821.661)
Obres i serveis realitzats tercers	(38.800.262)	(32.551.418)	(43.550.455)	(41.515.704)	(40.186.209)	(43.499.947)	(26.091.421)
Altres aprovisionaments	(89.079)	(54.838)	(66.435)	(20.719)	(85.953)	(19.711)	(18.252)
Deteriorament	-	-	-	-	(228.209)	(1.778.988)	(477.043)
Aprovisionaments	(39.689.223)	(56.321.573)	(52.182.487)	(55.911.568)	(41.385.609)	(51.258.405)	(31.408.376)
Variació existències	2.108.376	9.744.002	1.444.282	(7.823.296)	16.113.336	20.608.964	(5.182.331)
Existències incorporades a l'actiu no corrent	892.198	1.494.841	9.370.282	6.139.440	1.478.240	-	-

Imports en euros.

Font: Elaboració pròpia.

Els Aprovisionaments es componien del cost dels terrenys i solars venuts o consumits en la construcció, i del cost de les promocions d'habitatges. Addicionalment, s'inclouen el con-

sum d'altres aprovisionaments, el registre del deteriorament d'edificis adquirits, terrenys i solars i la variació d'existències.

L'any 2010 es va registrar erròniament el deteriorament d'existències, i es va imputar més despesa de deteriorament per 1,10 M€ i menys variació d'existències pel mateix import. Per tant, el deteriorament en aquest exercici hauria d'haver figurat per un import inferior en 1,10 M€ i la variació d'existències en un import superior per aquesta xifra.

La societat no disposa d'un detall dels marges d'explotació de les promocions, extret de la comptabilitat. L'única eina que utilitzava la societat per conèixer el resultat de les promocions eren els estudis de viabilitat, que s'alimentaven inicialment amb les previsions per conceptes d'ingressos i costos, i es van anar actualitzant amb les dades reals subministrades pels departaments tècnics (imports de les vendes escripturades i certificacions d'obres). En el cas que s'hagués fet alguna permuta en aquestes promocions, tant el seu cost com els ingressos generats no figuren en l'estudi de viabilitat. No es feia una conciliació periòdica entre aquests estudis i la comptabilitat.

3.2.3.3. *Altres ingressos d'explotació*

El detall d'Altres ingressos d'explotació en el període fiscalitzat és el següent:

Quadre 44. Altres ingressos d'explotació

Concepte	Exercici 2005	Exercici 2006	Exercici 2007	Exercici 2008	Exercici 2009	Exercici 2010	Exercici 2011
Ingressos accessoris	1.349.195	62.046	214.214	24.393	2.838	3.611	2.352
Subvencions	1.614.211	561.636	534.970	803.806	137.977	310.079	4.837.948
Total	2.963.406	623.682	749.184	828.199	140.815	313.690	4.840.300

Imports en euros.

Font: Elaboració pròpia a partir dels comptes anuals de REGESA.

Els ingressos accessoris de l'exercici 2005 incloïen, principalment, honoraris de gestió i ingressos per arrendaments. Ambdós conceptes s'agrupen, a partir de l'exercici 2006, com a ingressos per prestació de serveis, dins l'import net de la xifra de negocis (vegeu l'apartat 3.2.3.1).

Dins aquest epígraf s'inclou també la imputació a resultats de les subvencions rebudes com a promotor d'HPO destinats a la venda, i de les subvencions associades als préstecs convinguts per al finançament d'HPO destinats a l'arrendament (vegeu l'apartat 3.2.2.8). En l'exercici 2011 es va imputar a resultats de forma correcta la subvenció vinculada a la promoció 10HJ Pujades, per 3,89 M€, atès que es va vendre.

3.2.3.4. Despeses de personal

El detall de Despeses de personal durant el període 2005-2011 és el següent:

Quadre 45. Despeses de personal

Concepte	Exercici 2005	Exercici 2006	Exercici 2007	Exercici 2008	Exercici 2009	Exercici 2010	Exercici 2011
Sous i salaris	1.956.931	1.988.238	2.205.687	2.533.068	2.732.285	2.885.519	2.846.795
Indemnitzacions	-	-	-	-	-	-	272.266
Seguretat Social	454.177	443.944	483.275	526.246	520.277	557.049	566.787
Altres	49.119	41.299	33.896	73.759	50.302	42.176	25.800
Total	2.460.227	2.473.481	2.722.858	3.133.072	3.302.864	3.484.743	3.711.648

Imports en euros.

Font: Elaboració pròpia a partir dels comptes anuals de REGESA.

Al llarg del període 2005-2011 la plantilla va passar de 52 treballadors a 49. L'evolució del nombre de treballadors durant els anys fiscalitzats va ser la següent:

Quadre 46. Nombre de treballadors per anys

Concepte	Exercici 2005	Exercici 2006	Exercici 2007	Exercici 2008	Exercici 2009	Exercici 2010	Exercici 2011
Personal a 1 de gener	52	48	46	50	52	54	54
Altes	0	2	5	2	3	0	1
Baixes	4	4	1	0	1	0	6
Personal a 31 de desembre	48	46	50	52	54	54	49
Plantilla mitjana	50	48	48	51	53	54	53

Imports en euros.

Font: Elaboració pròpia.

En l'exercici 2011 es van rescindir sis contractes dins un procés de reestructuració de la societat.

Des de l'exercici 2005 fins al 2011 les variacions en la despesa de sous i salaris s'expliquen per les variacions en la plantilla, pels increments salarials de l'índex de preus al consum (IPC) segons conveni, per canvis en les categories professionals i per fixació del complement personal aprovats en cadascun dels anys pel conseller delegat.

Durant els anys fiscalitzats van estar vigents tres convenis col·lectius específics per al personal de REGESA, pels períodes compresos entre l'1 de gener del 2005 i el 31 de desembre del 2007, l'1 de gener del 2008 i el 31 de desembre del 2009 i l'1 de gener del 2010 i el 31 de desembre del 2011. L'entitat va anar aplicant els increments retributius que establien els seus convenis. L'aplicació d'aquests increments va originar que la massa salarial, en termes homogenis, experimentés un increment superior al que establia la Llei

de pressupostos de l'Estat. Atès, però, que REGESA és una societat mercantil que es finança amb ingressos de mercat, no està subjecta a les limitacions d'aquesta Llei.

Dins les indemnitzacions de l'exercici 2011, s'inclouen les indemnitzacions per comiat pagades a cinc treballadors i al conseller delegat. Cal esmentar la indemnització especial de 24.000 € que es va pagar a la treballadora RVC, quan es va jubilar. D'aquest pagament no hi ha documentació justificativa ni s'ha efectuat l'oportuna retenció per l'Impost de la renda de les persones físiques (IRPF).

D'acord amb l'article 222.2 del Decret 179/1995, del 13 de juny, pel qual s'aprova el Reglament d'obres, activitats i serveis dels ens locals (ROAS), i els principis rectors de l'accés a l'ocupació pública de la Llei 7/2007, del 12 d'abril, de l'Estatut bàsic de l'empleat públic, aplicables a les societats mercantils públiques, el personal ha de ser contractat respectant els criteris d'igualtat, publicitat, capacitat i mèrit. REGESA no va respectar aquests principis en els procediments de contractació del seu personal.

3.2.3.5. *Altres despeses d'explotació*

El detall d'Altres despeses d'explotació en el període 2005-2011, és el següent:

Quadre 47. Altres despeses d'explotació

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
Arrendaments i cànons	104.667	82.545	111.722	123.302	135.142	138.466	139.510
Reparació, conservació	71.070	13.501	46.337	307.984	341.955	437.416	278.155
Serveis professionals	248.400	107.878	372.079	372.220	352.540	351.404	330.202
Transports	19.815	18.869	18.147	21.412	20.300	20.485	19.312
Primes assegurances	45.114	44.735	91.230	98.567	72.884	113.597	176.174
Serveis bancaris	89.056	327.833	335.416	356.178	370.963	559.174	482.036
Publicitat, propaganda	24.791	38.974	76.998	39.641	57.108	11.625	33.717
Subministraments	65.749	51.082	53.573	146.803	62.998	69.641	57.967
Despeses viatges	4.664	13.454	54.207	58.031	16.916	11.806	9.129
Material d'oficina	51.780	9.601	13.029	12.119	8.684	11.231	12.995
Seguretat Tapies	17.660	22.306	23.743	26.480	20.131	28.928	31.532
Comunitat propietaris	93.081	62.184	100.498	234.962	148.439	262.259	252.583
Vigilància obres	-	-	234.338	29.294	34.461	254.495	524.050
Despeses lloguer	-	-	-	-	307.917	408.065	385.774
Altres despeses	43805	201.838	244.950	251.374	170.318	162.048	149.338
Serveis exteriors	879.652	994.800	1.776.266	2.810.420	2.120.756	2.840.642	3.101.429
Altres tributs	642.537	902.325	485.754	841.368	634.701	1.012.210	1.065.718
Deteriorament	-	-	-	(131.599)	48.355	769.830	(752.055)
Total	1.522.189	1.897.125	2.262.020	3.520.189	2.803.812	4.622.682	3.415.092

Imports en euros.

Font: Elaboració pròpia.

Els conceptes més destacables del període fiscalitzat són els següents:

Arrendaments i cànons

Dins d'Arrendaments i cànons es va incloure, bàsicament, el lloguer de l'edifici del carrer de les Tàpies 1, seu de REGESA, que se satisfà al CCB.

Serveis professionals

En Serveis professionals es van recollir despeses referents a advocats, procuradors, auditors, economistes, notaris, aportacions a associacions, administradors de finques, honoraris per la comercialització d'habitatges i altres.

Serveis bancaris

Dins de Serveis bancaris es van incloure despeses per comissions bancàries. Destaquen les comissions per descobert, manteniment i administració de tres mesos de l'any 2009, per 0,50M€ (vegeu l'apartat 3.2.3.11). Aquesta despesa és conseqüència de les actuacions que es realitzaven sense rebre el finançament previ.

Despeses de lloguer

Les despeses de lloguer corresponen a les despeses de subministraments, neteges i altres despeses relacionades amb els habitatges llogats, que no apareixien desglossats amb anterioritat a l'exercici 2009, d'acord amb el canvi de criteri dels ingressos i despeses de lloguer realitzat durant l'exercici 2008 (vegeu l'apartat 3.2.3.1).

3.2.3.6. Dotacions per amortitzacions d'immobilitzat

El detall de la despesa per amortització durant el període 2005-2011 és el següent:

Quadre 48. Despeses d'amortització

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
Immobilitzat intangible	4.257	68.715	86.715	91.015	21.391	8.608	8.608
Immobilitzat material	56.444	99.674	161.495	302.702	89.885	88.744	23.919
Inversions immobiliàries	-	-	-	-	425.942	353.559	193.826
Total	60.701	168.389	248.210	393.717	537.218	450.911	226.353

Imports en euros.

Font: Elaboració pròpia.

3.2.3.7. Imputació de subvencions d'immobilitzat no financer i altres

Dins l'epígraf Imputació de subvencions d'immobilitzat no financer i altres s'inclou la imputació de les subvencions relacionades amb els habitatges de lloguer, les quals són reconegudes com a ingrés en proporció a les vides útils estimades dels habitatges o promocions que financen, o bé són reconegudes en el moment de la venda de l'habitatge o promoció corresponent. En concret, en l'exercici 2010 es van incloure 3,65 M€ corresponents a la subvenció de les promocions Alfons Comín, 0,87 M€, i 10HJ Camp del Ferro, 2,78 M€, que es trobaven classificades com a Inversions immobiliàries.

3.2.3.8. Excessos de provisions

Els imports que es van imputar en l'epígraf Excessos de provisions corresponien als excessos en les dotacions a les provisions d'altres responsabilitats (vegeu l'apartat 3.2.2.9). Dels excessos de provisions d'1,36 M€, registrats l'any 2008, 0,60 M€ corresponien a la promoció Estadi, 0,32 M€ a la promoció de Plató i 0,44 M€ a la promoció de Pallars / Selva de Mar, provisions que es van cancel·lar un cop acabats els processos que en van generar la dotació.

3.2.3.9. Deteriorament i resultat per alienacions d'immobilitzat

L'import més significatiu de l'epígraf Deteriorament i resultat per alienacions d'immobilitzat correspon al benefici de 2,05 M€ obtingut l'any 2010 en la venda de les promocions Alfons Comín i 10HJ Camp del Ferro (vegeu l'apartat 3.2.3.1) i a la pèrdua, de 0,19 M€, corresponent a l'alienació de part de la promoció de Sant Pere Mitjà.

3.2.3.10. Altres resultats

L'epígraf Altres resultats només presentava saldo l'any 2010, per 0,49 M€, que corresponia, per una banda, a l'import de la sentència contrària a REGESA per defectes de construcció en la finca del carrer Navas de Tolosa de Badalona, de 0,15 M€, i per altra banda, als recàrrecs inclosos en les liquidacions complementàries d'IVA, presentades en aquell exercici, 0,34 M€ (vegeu l'apartat 3.2.2.12).

3.2.3.11. Resultats financers

El detall de Resultats financers durant el període 2005-2011 és el següent:

Quadre 49. Resultats financers

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
Ingressos financers	149.471	400	91.536	685.278	1.502.568	936.800	1.223.512
Despeses financeres	(1.745.653)	(2.865.402)	(3.920.551)	(5.650.460)	(5.350.922)	(4.460.521)	(5.221.675)
Resultats financers	(1.596.182)	(2.865.002)	(3.829.015)	(4.965.182)	(3.848.354)	(3.523.721)	(3.998.163)

Imports en euros.

Font: Elaboració pròpia.

Dins els ingressos financers es van incloure principalment els interessos corresponents al finançament a què va haver de recórrer REGESA per efectuar les obres que el CCB li encarregava sense finançament previ, i que durant els anys 2009 i 2010, l'hi va facturar, per 0,90 M€ i 0,16 M€, respectivament (vegeu l'apartat 3.2.2.6). A part, s'inclou, des de l'exercici 2008, l'activació dels interessos dins el cost de les promocions.

El detall de les despeses financeres és el següent:

Quadre 50. Despeses financeres

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
Interessos deutes llarg termini	1.572.107	700.742	1.923.678	2.344.812	1.587.049	2.239.262	2.572.873
Interessos deutes curt termini	173.219	1.655.577	1.897.074	3.231.322	3.353.956	1.743.932	2.464.728
Altres despeses financeres	327	509.083	99.799	74.326	409.737	477.327	184.074
Total	1.745.653	2.865.402	3.920.551	5.650.460	5.350.922	4.460.521	5.221.675

Imports en euros.

Font: Elaboració pròpia.

De les despeses financeres, que corresponen als préstecs amb les entitats de crèdit, destaquen les següents:

- En l'any 2006, una despesa financera de 0,37 M€, conseqüència de la liquidació del contracte de permuta financera vigent en aquell moment (vegeu l'apartat 3.2.2.10).
- En l'any 2009, uns interessos de descobert per 0,17 M€. Aquests interessos portaven aparellades unes comissions per descobert, administració i manteniment, per 0,50 M€, enregistrades dins Altres despeses d'explotació (vegeu l'apartat 3.2.3.5).
- En l'any 2010 s'inclouen 0,15 M€ pels interessos de demora de la liquidació complementària de l'IVA (vegeu l'apartat 3.2.2.6).

3.2.3.12. *Despeses extraordinàries*

En l'any 2005 es van registrar 2,16 M€ corresponents a les expropiacions de què havia de fer-se càrrec REGESA, d'acord amb el conveni de Porta de Sarrià-II (vegeu l'apartat 3.3.2).

3.3. FISCALITZACIÓ DE LA CONTRACTACIÓ I DELS CONVENIS DE REGESA

3.3.1. Fiscalització de la contractació de REGESA

3.3.1.1. *Normativa aplicable*

Fins al 30 d'abril del 2008

REGESA se sotmetia a les prescripcions del TRLCAP, d'acord amb el que estableix l'article 2.1; és a dir, pel que fa a les prescripcions relatives a la capacitat de les empreses, publicitat, procediments de licitació i formes d'adjudicació, per als contractes d'obres, de subministraments, de consultoria i assistència i de serveis de quantia igual o superior, amb exclusió de l'IVA, si es tractava de contractes d'obres, als imports següents:

- 5.923.624 € fins al 14 de març del 2005
- 5.923.000 € a partir del 15 de març del 2005 i fins al 31 de desembre del 2005
- 5.278.227 € a partir de l'1 de gener del 2006 i fins al 31 de desembre del 2006
- 5.278.000 € a partir de l'1 de gener del 2007 i fins al 31 de desembre del 2007
- 5.150.000 € a partir de l'1 de gener del 2008 i fins al 30 d'abril del 2008

Si es tracta de qualssevol dels altres contractes esmentats, els imports eren els següents:

- 236.945 € fins al 14 de març del 2005
- 236.000 € a partir del 15 de març del 2005 i fins al 31 de desembre del 2005
- 211.129 € a partir de l'1 de gener del 2006 i fins al 31 de desembre del 2006
- 211.000 € a partir de l'1 de gener del 2007 i fins al 31 de desembre del 2007
- 206.000 € a partir de l'1 de gener del 2008 i fins al 30 d'abril del 2008

Per a la resta de contractes, és a dir, els d'imports inferiors als esmentats, REGESA havia d'adequar la seva contractació als principis generals de contractació continguts en les directives comunitàries i en la normativa espanyola de contractació.

A partir de l'1 de maig del 2008

Des de l'entrada en vigor de la LCSP, REGESA es va sotmetre a les prescripcions d'aquesta llei.

Segons la LCSP, REGESA té caràcter de poder adjudicador, i no es considera administració pública.

Com a poder adjudicador, els seus contractes es classifiquen entre contractes subjectes a regulació harmonitzada³ i contractes no subjectes a regulació harmonitzada.

Als contractes subjectes a regulació harmonitzada, d'acord amb l'article 174 de la LCSP, se'ls aplica el capítol I del títol I del llibre III de la LCSP, amb algunes excepcions.

Els contractes no subjectes a regulació harmonitzada, s'han de regir, d'acord amb l'article 175 de la LCSP, per les Instruccions internes de contractació de l'entitat, que regulin els procediments de contractació.

REGESA té penjades les Instruccions internes de contractació en el perfil del contractant de la seva web.

A partir del 16 de desembre del 2011

El 16 de desembre del 2011 va entrar en vigor el Reial decret legislatiu 3/2011, del 14 de novembre, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei de contractes del sector públic.

3.3.1.2. *Mostra seleccionada per a la fiscalització*

La fiscalització del procediment de contractació administrativa de REGESA s'ha dividit en dues parts diferenciades. Per una banda, atesa la seva importància, s'ha analitzat l'activitat contractual derivada de l'obra de construcció dels edificis i equipaments relacionats amb l'activitat de la societat i, per una altra banda, la resta de contractes.

Per a la fiscalització del procediment de contractació administrativa de l'activitat de construcció s'ha obtingut una llista que recull tots els contractes d'obra del període objecte de fiscalització. S'ha validat la integritat de la llista amb la comprovació que els contractes detallats estaven reflectits en els estats financers, ja fos com a elements activats per

3. Els contractes subjectes a regulació harmonitzada són aquells contractes d'obres, concessions, subministraments i serveis de les categories 1 a 16 de l'Annex II, sempre i quan el valor estimat del contracte sigui igual o superior als següents imports:

- a) Contractes d'obres i de concessions d'obres públiques: 5.150.000€ fins al 31 de desembre del 2009, i 4.845.000€ a partir de l'1 de gener del 2010.
- b) Subministraments i serveis (categories 1 a 16): 206.000€ fins al 31 de desembre del 2009, i 193.000€ a partir de l'1 de gener del 2010.

construcció de promocions o com a despeses per la construcció d'equipaments per compte d'altres entitats públiques (contractes "claus en mà").

La mostra seleccionada inclou els deu contractes d'obra de major import contractats durant el període 2005-2011, seleccionats a partir de la llista proporcionada per la societat i cinc contractes d'obra seleccionats a l'atzar a partir de la comptabilitat. La mostra seleccionada ascendeix a un total de 95,61 M€, un 49,5% de l'import total dels contractes d'obra del període. El detall de la mostra és el següent:

Quadre 51. Mostra seleccionada contractes d'obra

Objecte del contracte	Adjudicatari	Data adjudicació	Import adjudicació	Llei aplicable	Procediment adjudicació
Plutó / Urà / Saturn	Sastre Hermanos, SA	07.06.2004	6.317.717	TRLCAP	Obert
Aparcament Plaça de la Vila	Proinosa	27.07.2005	4.498.546	TRLCAP	Obert
10HJ Pujades-Fluvià	Dragados, SA	30.01.2006	7.992.418	TRLCAP	Obert
Pallars – Selva de Mar UA12	Copisa	21.02.2006	7.687.360	TRLCAP	Obert
Poliesportiu Barcelonès Nord – La Colina	Excover	12.05.2006	2.423.621	TRLCAP	Obert
10HJ Mare de Déu del Port	Proinosa	26.09.2006	5.355.409	TRLCAP	Obert
La Catalana R2	Sastre Hermanos, SA	14.05.2007	3.698.444	TRLCAP	Obert
La Catalana R6	Sastre Hermanos, SA	14.05.2007	4.438.644	TRLCAP	Obert
La Pedrera – Vallvidrera	Constructora San José SA	01.10.2007	4.635.057	TRLCAP	Obert
Centre sanitari Montnegre	Tau Icesa	13.02.2008	8.000.971	TRLCAP	Obert
Casernes UH-5 (passeig Torres i Bages, 141)	Construcciones Torca, SA	07.11.2008	8.878.870	LCSP	Obert
Casernes UH-3 (passeig Torres i Bages, 137)	Tau Icesa	10.11.2008	10.117.374	LCSP	Obert
Torre Baró Illa B	ACSA, Obras e Infraestructuras, SA	19.12.2008	5.542.849	LCSP	Obert
Torre Baró Illa C	Sastre Hermanos, SA	19.12.2008	7.943.209	LCSP	Obert
Casernes Habitatge Dotacional – Equipament C	ACSA, Obras e Infraestructuras, SA	18.06.2009	8.075.174	LCSP	Obert
Total de la mostra			95.605.665		

Imports en euros, sense IVA.

Font: Elaboració pròpia.

Per a la resta de contractes, s'ha seleccionat, a partir de la relació de proveïdors i del grup 62 de despeses del període 2005-2011, una mostra de catorze proveïdors a l'atzar, dos de cada any, per tal de verificar que no existien activitats que, tot i ser susceptibles de ser contractades a través d'un procediment de contractació administrativa, van ser directament contractades. El resultat de la mostra seleccionada ha estat el següent:

Quadre 52. Mostra seleccionada resta de contractes

Objecte del contracte	Tipus contracte	Adjudicatari	Exercici	Import despesa	Llei aplicable	Procediment adjudicació
Assessoria fiscal any 2005	Serveis	JP	2005	*30.727	TRLCAP	Directe
Neteja oficines exercici 2005	Serveis	Lunet, SL	2005	* 11.936	TRLCAP	Directe
Arquitecte Torre Baró Illa F	Serveis	BV	2006	210.420	TRLCAP	Obert
Arquitecte construcció Alfons Comín – Lleó XIII	Serveis	UTE Plaza Alfons Comín	2006	198.623	TRLCAP	Obert
Serveis prestats durant l'exercici 2007	Serveis	SP, SL	2007	*32.422	TRLCAP	Directe
Factures diverses del 2007 Benavent – Travessera de les Corts	Obres	VOPI4	2007	114.049	TRLCAP	Directe
Projecte del CAP Sarrià	Serveis	Eptisa Enginyeria i Serveis, SAU	2008	263.012	LCSP	Obert
Assessoria premsa i comunicació exercici 2008	Serveis	EGR	2008	* 14.140	TRLCAP	Contracte menor
Energia Solar Torre Baró Illa A	Subministraments	Endesa Ingeniería, SL	2009	80.144	LCSP	Directe
Vigilància obres 10HJ Mare de Déu del Port exercici 2009	Serveis	Proinosa Vigilància	2009	62.349	LCSP	Negociat
Arranjament habitatge Rambla Volart	Obres	Servicios a Usuarios, SA	2010	22.926	LCSP	Contracte menor
Treballs previs enderroc Trinitat Nova	Serveis	Donem, SL	2010	* 319.633	LCSP	Directe
Serveis prestats exercici 2011 a diferents promocions	Serveis	Solnet, SL	2011	* 11.526	LCSP	Contracte menor
Factures diverses del 2011 Casernes UH-3	Obres	Tau Icesa	2011	204.782	LCSP	Directe

Imports en euros, sense IVA.

Font: Elaboració pròpia.

* Aquests imports inclouen l'IVA perquè la selecció es va fer a partir de factures del proveïdor.

3.3.1.3. Resultats de la fiscalització

A continuació es presenten les observacions de la fiscalització dels procediments de contractació administrativa realitzats per REGESA en el període 2005-2011; en primer lloc, les referents a les Instruccions internes de contractació després les relatives als contractes d'obra d'edificis i equipaments i, per últim, les relatives a la resta de contractes.

Instruccions internes de contractació

A partir de l'entrada en vigor de la LCSP, les entitats que tenen caràcter de poder adjudicador, però no estan considerades administracions públiques, estan obligades, d'acord

amb l'article 175 d'aquesta Llei, a aprovar unes instruccions internes de contractació que han de regir els procediments de contractació que no estiguin subjectes a una regulació harmonitzada. Aquestes instruccions han de garantir el compliment dels principis de publicitat, concurrència, transparència, confidencialitat, igualtat i no discriminació i que els contractes estiguin adjudicats a l'oferta més avantatjosa.

En la revisió de les instruccions internes de contractació comunes per a RASSA i REGESA s'han detectat les incidències següents:

- Estan penjades a la web de REGESA, però no hi consta ni la data ni l'òrgan d'aprovació. Tot i que el procediment d'aprovació s'hagi fet correctament s'hauria d'incloure aquesta informació en les instruccions publicades.
- Regulen que es podrà exigir una garantia provisional no superior al 5% de l'import de licitació. No obstant això, en l'article 91 de la LCSP s'estableix que la garantia provisional no podrà ser superior al 3% de la licitació. Atès que l'article 91 de la LCSP està dins el llibre I, que és d'obligat compliment per a tots els contractes, cal ajustar aquest límit al que estableix la LCSP.
- No estableixen de forma clara quin és l'òrgan competent per realitzar l'adjudicació.
- No regulen els procediments i les limitacions de les modificacions i les pròrrogues dels contractes.

Observacions de la contractació de les obres de construcció d'edificis i equipaments

Les observacions i les dades més rellevants dels procediments de contractació d'obres de construcció de REGESA són les següents:

- Tant el TRLCAP en l'article 13, com la LCSP en l'article 22, estableixen que amb anterioritat a l'inici del procediment de contractació s'ha de deixar constància de les necessitats que pretenen cobrir-se i de la idoneïtat del contracte. En cap dels expedients dels contractes analitzats subjectes al TRLCAP per import (article 2.1 TRLCAP) o subjectes a la LCSP, existeix un estudi previ de la construcció a realitzar en què se'n detalli la necessitat.⁴
- En tots els expedients analitzats llevat dels contractes menors, en què no és necessari, hi manca l'aprovació i la signatura del Plec de clàusules administratives.

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

- En el plec de clàusules administratives no s'estableix la ponderació dels diferents criteris de valoració qualitatiu de les ofertes, la qual cosa no garanteix el compliment del principi de transparència en l'adjudicació dels contractes.
- L'informe d'adjudicació del contracte no està degudament motivat. Es presenta directament un quadre amb les puntuacions atorgades a cada un dels licitadors sense cap informe justificatiu dels criteris utilitzats per arribar a aquest resultat.

La manca de justificació de la valoració dels criteris qualitatiu, tant en el plec de clàusules administratives com en l'informe de valoració de les ofertes, té una especial rellevància en aquests contractes ja que dels quinze analitzats només sis van ser adjudicats a l'oferta amb el cost d'execució més reduït, i en la resta d'expedients els criteris qualitatiu van ser els decisius per a l'adjudicació.

- La jurisprudència, entre d'altres, del Tribunal Administratiu Central de Recursos Contractuals estableix que la fixació en el plec de clàusules d'un llindar de desproporcionabilitat molt proper a la mitjana de les ofertes, com passa en tots els contractes analitzats licitats per REGESA, pot arribar a desnaturalitzar la finalitat de la figura de les ofertes amb valors anormals o desproporcionats.
- Tot i que el plec de clàusules de tots els contractes estableix que l'import d'adjudicació és tancat i inclou totes les despeses necessàries per a la realització de l'obra, tots els contractes analitzats presenten modificacions del contracte inicial, quatre d'ells superiors al 20% de l'import d'adjudicació, cinc entre un 10% i un 20%, tres entre un 5% i un 10% i tres inferiors al 5%. D'aquest fet es desprenen les observacions següents:
 - En cap cas es realitza un nou procediment de licitació, i l'únic justificant de les modificacions és un pressupost signat per ambdues parts que, en alguns casos, està acompanyat d'un informe tècnic.
 - Tenint en compte que l'import adjudicat és un dels elements essencials del contracte, no és admissible que posteriorment s'hi facin variacions significatives.
 - Tres d'aquests contractes han estat modificats en el període comprès entre l'adjudicació i l'inici de les obres. Es tracta dels contractes de la construcció del poliesportiu del Barcelonès Nord – La Colina, la d'un edifici al sector de la Catalana R2 i la d'un edifici al sector de la Catalana R6. Les variacions han estat d'un 7,8%, un 6,4% i un 15,2%, respectivament.

A continuació es presenta un quadre resum de les modificacions de cada un dels contractes analitzats:

Quadre 53. Modificacions als contractes d'obres

Promoció	Import adjudicat	Import modificacions	Factures posteriors *	Total modificacions	Desviació %
Plutó / Urà / Saturn	6.317.717	1.160.275		1.160.275	18,4
Aparcament Plaça de la Vila	4.498.546	667.757		667.757	14,8
10HJ Pujades-Fluvià	7.992.418	1.754.336		1.754.336	21,9
Pallars – Selva de Mar UA12	7.687.360	1.729.361		1.729.361	22,5
Poliesportiu Barcelonès Nord – La Colina	2.423.621	185.992		185.992	7,7
10HJ Mare de Déu del Port	5.355.409	1.262.610		1.262.610	23,6
La Catalana R2	3.698.444	716.891		716.891	19,4
La Catalana R6	4.438.644	844.751		844.751	19,0
La Pedrera – Vallvidrera	4.635.057	935.790	141.909	1.077.699	23,3
Centre sanitari Montnegre	8.000.971	767.323		767.323	9,6
Casernes UH-5 (passeig Torres i Bages, 141)	8.878.870	1.224.840		1.224.840	13,8
Casernes UH-3 (passeig Torres i Bages, 137)	10.117.374	357.834	204.782	562.616	5,6
Torre Baró Illa B	5.542.849	256.437		256.437	4,6
Torre Baró Illa C	7.943.209	105.808		105.808	1,3
Casernes Habitatge Dotacional – Equipament C	8.075.174	61.669		61.669	0,8

Imports en euros.

Font: Elaboració pròpia.

* Correspon a factures emeses pel mateix constructor de l'obra per serveis post venda. Atès que s'han realitzat amb data immediatament posterior a l'acabament de l'obra o, en alguns casos, abans, la Sindicatura considera que són realment més cost de l'obra.

- En cinc dels dotze contractes analitzats en què es requereix publicitat en el *Diari Oficial de la Unió Europea* segons el que estableix l'article 135 del TRLCAP aquesta no es va realitzar. Tampoc no es va fer la publicitat de l'adjudicació dels contractes subjectes al TRLCAP. Aquest fet es corregeix a partir de l'entrada en vigor de la LCSP moment en què ja es publica l'adjudicació dels contractes en el perfil del contractant, tal com estableix la llei.
- En deu dels contractes analitzats els criteris de valoració inclouen l'experiència de l'empresa en treballs similars. L'experiència és un requisit previ per accedir a la licitació i no pot ser en cap cas valorada con a criteri d'adjudicació. En tres d'aquests contractes, la valoració d'aquest criteri té un pes decisiu en l'adjudicació del contracte ja que, de no tenir-lo en compte, altres licitadors haurien tingut una millor puntuació que l'adjudicatari. Els contractes són els següents:

Quadre 54. Contractes que inclouen l'experiència prèvia com a criteri de valoració

Contracte	Adjudicatari	Adjudicatari amb més puntuació en cas de no tenir en compte l'experiència
Aparcament Plaça de la Vila	Proinosa	4
La Pedrera – Vallvidrera	Constructora San José SA	1
Plutó / Urà / Saturn	Sastre Hermanos	4

Font: Elaboració pròpia.

- En nou dels contractes analitzats la valoració del termini d'execució es basa en puntuacions mitjanes; i dóna com a resultat puntuacions més elevades a terminis d'execució més llargs i penalitza aquelles ofertes amb terminis d'execució més reduïts.
- En tots els contractes analitzats que estan subjectes a la LCSP l'obertura de l'oferta econòmica i la tècnica són en el mateix moment sense que existeixi una valoració de les ofertes tècniques amb anterioritat a la valoració de les ofertes econòmiques. D'acord amb l'article 134 de la LCSP, la valoració dels criteris tècnics que és més subjectiva, s'ha de fer abans de conèixer l'oferta econòmica.
- Tres dels quinze contractes analitzats no contenen l'acta de recepció d'obra i en cinc l'import que apareix en l'acta de recepció com a cost d'execució material no coincideix amb el cost real segons les certificacions d'obra. Això és degut al fet que, un cop recepcionada l'obra, encara es van introduir modificacions addicionals. Les diferències van des del 0,7% i el 6,3% del cost total de les diferents obres.
- Els certificats de final d'obra i d'habitabilitat de la finca R-6 de la Catalana van ser signats l'1 d'octubre del 2009, pràcticament tres mesos abans que REGESA adquirís els terrenys sobre els quals havia d'edificar els habitatges (29 de desembre del 2009). Per tant, les obres van ser iniciades molt abans que s'escripturés la compravenda dels terrenys objecte del contracte.

Observacions de la contractació de la resta de contractes

- En la revisió de la mostra de despesa de proveïdors s'ha detectat que existeixen despeses de serveis amb imports que superen els límits dels contractes menors, que han estat contractades directament, sense que hi hagi una justificació per això, i que es prorroguen de forma tàcita cada any sense cap limitació temporal. Són les següents:
 - La despesa pel servei d'assessoria fiscal van ser contractats directament per dotze hores setmanals amb una retribució de 25.560€ anuals, prorrogable indefinidament. Aquest proveïdor va prestar serveis des del 2005 fins al 2011, i va superar el límit de quatre anys que estableix el TRLCAP i de sis anys d'acord amb la LCSP, per aquest tipus de contractes. El mateix passa amb els serveis de la neteja de les oficines, que es van prestar, com a mínim, des del 2005 fins al 2011 per un import total de 50.306€, i amb el servei d'assessoria en premsa i comunicació, el contracte del qual es renova anualment sense cap límit temporal, de manera que des del 2005 fins al 2011 es van facturar amb per aquest servei d'assessoria 35.406€.

L'import global dels contractes, tenint en compte la seva durada indefinida, supera amb escreix els límits previstos en la normativa per al compliment dels principis de publicitat i concurrència, per a l'elaboració d'uns plecs i per a la utilització d'un procediment dels previstos en la normativa per a la seva adjudicació. A més, en el contracte s'hauria de preveure una limitació temporal, ja que la possibilitat de pròrroga indefinida no es permet en la normativa vigent.

- La despesa amb SP, SL correspon a un contracte signat el 23 de novembre del 2006 per a la inserció de publicitat en un setmanari gratuït del barri de Santa Coloma de Gramenet. La despesa signada en el contracte, de 29.928 €, supera el límit de la contractació menor del TRLCAP, motiu pel qual s'havia d'haver emprat un procediment de contractació que garantís els principis de publicitat i concurrència.
- Les factures de TAU ICESA i VOPI4 per 0,20 M€ i 0,11 M€, respectivament, corresponen a serveis post venda de les obres de construcció d'un edifici a la parcel·la UH-3 del passeig Torres i Bages i d'un edifici al carrer Benavent, respectivament. En el primer cas les factures tenen data anterior a la finalització de l'obra i en el segon tenen data immediatament posterior a la finalització de l'obra. Es considera que aquestes despeses són en realitat més cost de les obres i haurien d'haver estat incloses com a modificacions al contracte inicial. A més, en el primer cas l'import superava el límit legal previst per ser considerat un contracte subjecte a regulació harmonitzada, per la qual cosa, la seva licitació requeria de publicitat comunitària.

3.3.2. Fiscalització dels convenis de REGESA

3.3.2.1. *Mostra seleccionada per a la fiscalització*

Per a la fiscalització dels convenis de REGESA, s'ha obtingut el detall dels convenis signats durant els anys 2005-2011. Tot i això, al llarg de la fiscalització s'han trobat altres convenis que no apareixen en el detall proporcionat per la societat, per la qual cosa, no s'ha pogut verificar que la relació de convenis obtinguts inclogués tots els signats en el període de fiscalització, cosa que suposa una limitació a l'abast en la fiscalització dels convenis signats.

D'altra banda, dins el detall de convenis s'inclouen contractes signats per la societat i convenis signats pel CCB, els quals no s'han tingut en compte en la fiscalització dels convenis. El desglossament del nombre de convenis, per any de signatura i àmbit territorial d'actuació, és el següent:

Quadre 55. Nombre de convenis signats per any i àmbit d'actuació

Ajuntament	Exercici 2005	Exercici 2006	Exercici 2007	Exercici 2008	Exercici 2009	Exercici 2010	Exercici 2011	Total
Barcelona	5	4	-	3	7	-	2	21
Badalona	2	2	1	-	1	-	-	6
L'Hospitalet de Llobregat	-	1	-	1	1	2	-	5
Santa Coloma de Gramenet	4	2	-	1	2	-	-	9
Sant Adrià de Besòs	-	-	1	-	-	-	1	2
Altres	2	1	2	3	1	1	1	11
Total	13	10	4	8	12	3	4	54

Font: Elaboració pròpia a partir de la relació de convenis de REGESA.

El nombre de convenis signats durant el període fiscalitzat, agrupat per conceptes i per ajuntaments, és el següent:

Quadre 56. Nombre de convenis per àmbit d'actuació i conceptes

Concepte	BCN	BDN	L'H	SCG	SAB	Altres	Total
Relacionats amb actuacions d'expropiacions	1	1	-	2	-	-	4
Cessions i/o concessions de finques i/o drets	-	-	-	1	-	-	1
Redacció de projectes	3	-	1	1	-	-	5
Projectes i execució d'obres d'urbanització	1	2	2	2	-	-	7
Construcció d'habitatges	2	-	1	1	-	-	4
Construcció d'equipaments	9	3	1	1	-	-	14
Rehabilitació i reallotjament	2	-	-	-	-	-	2
Adquisició d'habitatges i finques	2	-	-	-	1	-	3
Venda d'aparcaments i habitatges o parcel·les	-	-	-	-	1	-	1
Enderrocs	1	-	-	-	-	-	1
Altres	-	-	-	-	-	12	12
Total	21	6	5	8	2	12	54

Font: Elaboració pròpia a partir de la relació de convenis de REGESA.

Clau:

BCN: Ajuntament de Barcelona

BDN: Ajuntament de Badalona

L'H: Ajuntament de l'Hospitalet de Llobregat

SCG: Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet

SAB: Ajuntament de Sant Adrià de Besòs

Els cinc convenis relacionats amb la redacció de projectes, els set projectes i execució d'obres d'urbanització, els quatre convenis relatius a construcció d'habitatges i els catorze sobre construcció d'equipaments, han estat analitzats en la fiscalització dels contractes. Per als vint-i-quatre restants, s'han analitzat els convenis de major import i/o aquells en què no figura contraprestació econòmica. Addicionalment, atesa la importància dels seus efectes en el període fiscalitzat, han estat seleccionats quatre convenis de Barcelona, un de Badalona i un de Santa Coloma de Gramenet, signats amb anterioritat a aquest període, però vigents durant aquest. En conjunt, els convenis analitzats són els següents:

Quadre 57. Detalls dels convenis analitzats

Núm.	Conveni	Any
1.	Conveni amb l'Ajuntament de Barcelona per a l'enderroc del Mercat del Guinardó	2006
2.	Conveni de col·laboració entre l'Institut Municipal d'Urbanisme i REGESA – Casetes RENFE	2006
3.	Conveni entre REGESA i l'INCASOL per a l'adquisició i reserva d'habitatges pels veïns afectats del Barri del Carmel de Barcelona	2005
4.	Conveni de col·laboració amb l'Ajuntament de Barcelona per a l'actuació de la modificació del PGM en l'entorn de la Via Augusta, Tram 2, Porta de Sarrià.	2005
5.	Conveni amb el Departament de Medi Ambient i Habitatge de la Generalitat de Catalunya per al nou allotjament dels afectats urbanístics del Carmel, a la promoció d'habitatges del C/ Garcilaso, 17-21	2005
6.	Conveni de col·laboració entre Foment de Ciutat Vella, REGESA i Barcelona Gestió Urbanística, SA – Sant Pere Mitjà	2005

Núm.	Conveni	Any
7.	Conveni amb l'Ajuntament de Badalona per expropiacions i altres actuacions urbanístiques en el barri de Sistrells	2005
8.	Conveni de col·laboració interadministrativa per al nou allotjament de determinades famílies afectades pel projecte de reparcel·lació del sector de la Catalana: Ajuntament de Sant Adrià de Besòs, Consorci del Besòs, Junta de Compensació del Sector de la Catalana i REGESA	2011
9.	Conveni d'adquisició de la finca de la Catalana R-3 amb l'Ajuntament de Sant Adrià de Besòs	2007
10.	Conveni amb el CCB per l'execució de les obres d'urbanització de Serra d'en Mena, en Santa Coloma de Gramenet	2006
11.	Conveni de col·laboració amb l'Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet per a l'actuació en la finca CIBA	2005
12.	Conveni de col·laboració amb l'Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet per a l'actuació al carrer Pare Benet	2005
13.	Conveni amb la Generalitat de Catalunya per coordinar els ajuts al lloguer del Decret 454/2004	2005
14.	Conveni entre REGESA i la Fundació RACC de Foment i defensa de l'automobilista per elaborar un estudi de mobilitat	2005
15.	Conveni amb la Asociación Española de Promotores Públicos de Vivienda y Suelo per al finançament del projecte de millora de les condicions d'habitatge en les zones afectades pel sisme submarí del 26 de desembre del 2004 a Indonèsia	2006
16.	Conveni entre el Consorci de l'Agència Local d'Energia de Barcelona, Fecsa-Endesa, REGESA i Universitat Politècnica de Catalunya, de col·laboració en el projecte pilot i la substitució d'una instal·lació solar tèrmica per a la producció d'aigua calenta en una instal·lació mixta eòlica-fotovoltaica de connexió a xarxa, Pujades, 292	2007
17.	Conveni amb l'Institut Municipal d'Hisenda de l'Ajuntament de Barcelona per establir el padró fiscal electrònic de l'Impost sobre béns immobles en les finques propietat de REGESA	2007
18.	Conveni marc de col·laboració tècnica entre REGESA / RASSA i Barcelona Regional, SA	2008
19.	Conveni de col·laboració tècnica entre REGESA i RASSA	2008
20.	Conveni entre el CCB, Barcelona Regional i REGESA per a la creació de l'Oficina Tècnica del Besòs per la realització d'estudis i treballs en l'àrea del riu Besòs	2008
21.	Conveni entre el CCB, diversos ajuntaments, Barcelona Regional, SA i REGESA, de col·laboració per la posada en funcionament de l'Oficina Tècnica del Besòs	2009
22.	Conveni amb MBSA per la liquidació de les quotes pendents per càrregues urbanístiques de la finca R-17 del Port de Badalona	2010
23.	Conveni de col·laboració entre REGESA i DONEM, SL pel foment de l'ocupació i integració laboral de persones amb disminució	2011
24.	Conveni de col·laboració entre REGESA i l'Ajuntament de Barcelona, pels habitatges de lloguer per a joves Pla 10HJ	2001
25.	Conveni entre l'Institut Municipal d'Urbanisme i REGESA pel projecte Porta de Sarrià	2002
26.	Conveni entre l'Institut Municipal d'Urbanisme i REGESA per executar el primer cinturó (Garcilaso)	2004
27.	Conveni entre l'Institut Municipal d'Urbanisme i REGESA per l'execució del primer cinturó, entre el carrer Sant Quintí i la Plaça Maragall (Guinardó)	2004
28.	Conveni amb l'Ajuntament de Badalona per les actuacions al barri de Sistrells.	2001
29.	Conveni amb l'Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet per reconstruir el centre d'ensenyament Sant Just al carrer Sant Carles	2004
30.	Conveni de col·laboració entre REGESA i Endesa Energia, SAU	2006

Font: Elaboració pròpia a partir de la relació de convenis de REGESA.

3.3.2.2. Resultats de la fiscalització

En la revisió dels convenis s'han detectat les incidències següents:

- Els convenis que signava REGESA els aprovava la Junta de Govern Local del CCB, d'acord amb la delegació de la competència que va aprovar el Ple el 2000 per autoritzar els convenis subscrits i per subscriure per part de REGESA. Aquesta aprovació és conforme amb l'article 306.2 del ROAS, que estableix la necessitat que les societats dependents dels ens locals comptin amb autorització expressa d'aquests per establir convenis. Tot i això, en el conveni número 15 de l'exercici 2006, no hi consta l'aprovació esmentada i, en el conveni número 1, per l'enderroc del mercat del Guinardó, del desembre del 2006, aquesta aprovació es va fer el juliol del 2009, amb posterioritat a la seva signatura.
- El conveni número 30 regula prestacions de serveis d'Endesa Energia, SAU, en concret, la realització de projectes i les instal·lacions d'energia solar tèrmica i/o fotovoltaica en vint-i-sis promocions d'habitatges, el pressupost de les quals ascendia a 3,17 M€. Aquestes obres s'haurien d'haver adjudicat mitjançant un procediment de contractació. A més, aquest conveni va ser signat pel director tècnic, el qual tenia apoderaments, però limitats a 0,60 M€.
- REGESA va signar diversos convenis per expropiacions i/o amb encàrrecs de construcció pels quals no rebia finançament previ per fer front al conjunt de les actuacions, o el que rebia era insuficient i sempre en forma de terrenys o solars. La manca de finançament va suposar una manca de liquiditat que va obligar a haver de buscar finançament aliè per fer front a totes les actuacions que se li encarregaven, que en ocasions es tractava de remodelacions completes de barris sencers, que incloïen el pagament previ de les expropiacions que comportava la remodelació del barri, i la construcció de promocions senceres d'HPO. Aquests convenis i el pressupost de les actuacions a dur a terme sense finançament previ eren els següents:

Quadre 58. Convenis sense finançament previ o amb finançament insuficient

Núm. conveni	Denominació del conveni	Pressupost
4	Porta de Sarrià	1,92
7	Sistrells	Sense import
11	Actuacions CIBA	Sense import
12	Pare Benet	Sense import
26	Garcilaso	12,80
27	Guinardó	30,42
28	Sistrells	3,82
29	Sant Carles	4,41

Imports en milions d'euros.

Font: Elaboració pròpia.

En el conveni número 7, referent al barri de Sistrells, no s'especifiquen els imports previstos per la construcció de dos edificis i pel nou allotjament dels afectats urbanístics. La liquidació final del saldo del conveni, es va fer en forma de terrenys a construir i/o drets d'edificabilitat, la qual cosa no va permetre la compensació directa per part de REGESA de les indemnitzacions d'expropiació que prèviament hauria de pagar en efectiu. Haurà d'esperar vendre els solars rebuts o la construcció i venda de les promocions sobre aquests solars rebuts, per rescabalar-se dels pagaments efectuats. REGESA no hauria de signar convenis en els quals no quedés definit el finançament previ per realitzar la prestació corresponent.

Cal afegir que en aquests tipus de convenis en els quals s'encarregava a REGESA una sèrie d'actuacions, no es concretava cap retribució per la gestió que havia de realitzar, la qual cosa l'obligava a assumir els costos de gestió de les actuacions que, en definitiva, eren per compte d'un ajuntament o un altre ens que era qui se'n beneficiaria.

- El conveni número 9 amb l'Ajuntament de Sant Adrià de Besòs relacionat amb la Catalana ha estat abastament fiscalitzat en l'informe 14/2012 relatiu a l'Ajuntament de Sant Adrià de Besòs. En aquesta fiscalització es reiteren les conclusions d'aquell informe, i se n'hi afegeixen d'altres que afecten directament REGESA o que es troben en un àmbit temporal posterior al de l'informe esmentat, tant d'aquest conveni com del conveni número 8.

El conveni número 9 preveia que REGESA adquiriria la finca R-3 del sector la Catalana i que s'encarregaria de la construcció i comercialització d'HPO en la parcel·la esmentada. El novembre del 2009, l'Ajuntament de Sant Adrià de Besòs va acordar permetre que fos un tercer qui s'encarregués de la construcció i comercialització. Aquesta modificació en les condicions del conveni, no es va veure reflectida en el conveni inicial.

Tot i això, REGESA va vendre la finca R-3, mitjançant concurs públic, el març del 2010 a Residencial Iturrama, SL per 3,44 M€, fet que va generar una pèrdua de 0,13 M€. De l'anàlisi del concurs es desprèn que la societat adjudicatària no complia les seves obligacions mercantils en el moment del concurs (febrer del 2010), i que la societat que finalment va comprar la finca no va ser la que va ser l'adjudicatària del concurs, sinó que va ser una altra societat del mateix grup. Enlloc no es justifica aquesta modificació en la societat adjudicatària del concurs.

D'altra banda, tot i que es va cobrar l'import de la venda, tampoc no es va complir el que estipulava l'escriptura respecte del pagament del cost del projecte: l'adjudicatari havia de pagar el cost del projecte, 123.173 €, en la seva totalitat en el moment de l'escriptura, però aquell dia només va pagar el 55% del cost, 67.745 €, i va ajornar el pagament de la resta.

- El conveni número 19, de desembre del 2008, amb RASSA, se signà per definir el suport tècnic que el departament tècnic de REGESA donaria a RASSA en el desen-

volupament de les seves noves funcions, amb motiu de l'ampliació del seu objecte social. Per aquest servei, RASSA va pagar a REGESA 94.000€ anuals, més IVA, en concepte d'honoraris.

El càlcul d'aquest import no queda justificat en l'expedient i no sembla raonable que aquest pagament sigui fix. S'hauria de controlar l'activitat real que el departament tècnic realitzi per RASSA, per a la seva posterior facturació.

D'altra banda, cal incidir en el fet que l'ampliació de l'objecte social de RASSA (vegeu el volum 3 d'aquest informe) va ser per afegir a la seva activitat, tasques que ja realitzava REGESA. Ja s'ha posat de manifest que la duplictat d'aquestes funcions no queda justificada, i menys quan per part del departament tècnic de REGESA s'havia de donar suport tècnic a RASSA per efectuar les dites funcions.

- En els convenis números 26 i 27 relatius a les actuacions a realitzar en Guinardó i Garcilaso s'establia la constitució d'una comissió de seguiment del conveni, en la qual trimestralment s'havia d'avaluar el seguiment de les actuacions. No hi ha constància que s'efectuessin aquestes reunions trimestrals.

3.4. CONCLUSIONS

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

3.4.1. Observacions

Aspectes generals

1. El 15 d'octubre del 2008 es van modificar els estatuts socials per fer constar que REGESA actuaria com a mitjà propi i servei tècnic del CCB, dels municipis que integren la comarca del Barcelonès i dels ens instrumentals que en depenen. A partir d'aquell moment, REGESA, actuant com a mitjà propi dels ajuntaments, subscriu directament amb aquests els convenis que regulen l'encàrrec de les seves actuacions.

La Sindicatura considera que REGESA només és un mitjà propi del CCB, però no dels ajuntaments que integren la comarca, motiu pel qual no podia rebre encàrrecs d'actuacions directament de la resta d'ens, els quals només podien ser encomanats a REGESA després del corresponent procediment de contractació en el qual resultés adjudicatària (vegeu l'apartat 3.1.1).

2. REGESA va fer actuacions a Vilafranca del Penedès, mitjançant la UTE Molí d'en Rovira, fora, per tant, de l'àmbit territorial que li pertocava (vegeu l'apartat 3.1.2.3).
3. Durant el període 2005-2011 el Departament d'Intervenció del CCB només va emetre un informe de control financer de REGESA sobre la contractació efectuada pel departament tècnic en l'exercici 2010 (vegeu l'apartat 3.1.3).
4. Els comptes anuals de l'exercici 2008 van ser aprovats per la Junta General d'Accionistes en data posterior al termini legal fixat, i els comptes anuals de l'exercici 2009 es van formular també fora del termini legal (vegeu l'apartat 3.2.1).
5. [...]⁵
6. Un dels contractes de lloguer (amb opció de compra) corresponent a la promoció La Pedrera-Vallvidrera està signat pel director comercial de REGESA el qual, d'acord amb l'escriptura d'apoderament, podia efectuar operacions en nom d'aquesta, per imports inferiors a 0,60 M€. El contracte esmentat superava l'esmentada xifra, atès que se signà per vint anys i una renda mensual de 8.000 € (vegeu l'apartat 3.2.3.1).
7. En la majoria de transaccions realitzades per REGESA per adquirir terrenys i/o solars, ja fos mitjançant compravenda, permuta o adquisició per compensació de deutes amb els ajuntaments, la societat no disposava de cap informe de valoració respecte del bé a adquirir (vegeu l'apartat 3.2.2.5).

Gestió comptable i despeses

8. El 31 de desembre del 2011, la societat era propietària de dues promocions 10HJ, Mare de Déu del Port, 6,93 M€ i la Selva, 4,23 M€, sobre les quals no va calcular el corresponent actiu revertible ni la seva corresponent provisió per actiu a revertir. En el període fiscalitzat una altra promoció venuda el 2011, Pujades, 11,49 M€, també hauria d'haver tingut aquest actiu calculat (vegeu l'apartat 3.2.2.1).
9. Els drets de superfície sobre els terrenys vinculats als habitatges de lloguer per a joves (10HJ), d'acord amb el PGC, haurien d'haver estat reconeguts com un actiu intangible, amb contrapartida al patrimoni net. No ha estat possible determinar el valor dels drets que s'haurien d'haver comptabilitzat (vegeu l'apartat 3.2.2.1).
10. Dins d'Existències s'inclouen promocions i pisos, locals i aparcaments llogats, per valor net comptable de 18,68 M€, que s'haurien d'haver registrat com a Inversions immobilià-

5. Observació eliminada arran de les al·legacions rebudes.

ries i s'hauria hagut d'efectuar la corresponent amortització, des del moment en què es llogaven, cosa que REGESA no va fer (vegeu l'apartat 3.2.2.2).

11. Dins les existències s'han identificat promocions amb indicis de deteriorament. De l'anàlisi efectuada en la fiscalització es desprèn una manca de provisió per deteriorament d'aproximadament 25,00 M€ a 31 de desembre del 2011. Així mateix, en les inversions immobiliàries s'ha detectat un defecte en la provisió per deteriorament de 0,10 M€ (vegeu l'apartat 3.2.2.2 i 3.2.2.5).
12. El 31 de desembre del 2011 no s'havia concretat com i quan es faria efectiu el deute de l'Ajuntament de Barcelona, en relació amb la liquidació dels convenis del Guinardó i de Garcilaso, ni el deute amb l'Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet relacionat amb el conveni pel CEIP Sant Just al carrer Sant Carles ni el deute pel conveni del barri de Sistrells amb l'Ajuntament de Badalona, per la qual cosa no s'ha pogut validar el cobrament d'aquests saldos de Deutors diversos no corrents, per 3,24 M€ i de Deutors diversos corrents, per 1,98 M€ (vegeu l'apartat 3.2.2.6).
13. En relació amb el conveni signat amb l'Ajuntament de Sant Adrià de Besòs i CCB, per una sèrie d'actuacions a Sant Adrià de Besòs, REGESA mantenia, al tancament del 31 de desembre del 2010, un compte a cobrar del CCB per 6,33 M€, que el CCB no va reconèixer fins a l'exercici 2011. Així mateix, REGESA va enregistrar una compensació a rebre del CCB pels costos financers suportats en les actuacions de Sant Adrià de Besòs que, el 31 de desembre del 2011, ascendia a 1,06 M€. El CCB no té reconegut aquest import, ni tampoc no existeix cap document formal que reconegués aquest deute, per la qual cosa s'hauria d'anul·lar l'ingrés i la quantitat a cobrar al CCB per l'import dels costos financers, 1,06 M€ (vegeu l'apartat 3.2.2.6).
14. De l'anàlisi d'insolvències s'ha estimat una necessitat de deteriorament de saldos incobrables a 31 de desembre del 2011 per 0,41 M€ (vegeu l'apartat 3.2.2.6).
15. REGESA va imputar a ingressos la subvenció associada als préstecs de les promocions HPO destinades al lloguer d'acord amb un criteri lineal, en funció de l'amortització dels béns que financen, i no d'acord amb el criteri que disposa la normativa de la meritació de les despeses financeres subvencionades. Aquesta discrepància va provocar que existís un defecte acumulat d'imputació d'ingrés de les subvencions a 31 de desembre del 2011, de 0,52 M€ (vegeu l'apartat 3.2.2.8).
16. En els darrers exercicis el CCB va emetre *comfort letters* per garantir el finançament de REGESA. El saldo viu de les operacions amb *comfort letters* a 31 de desembre del 2011 era de 37,29 M€. La Memòria dels comptes anuals donava informació errònia sobre els saldos i els límits d'aquests préstecs (vegeu l'apartat 3.2.2.10).
17. REGESA va pagar una indemnització especial de 24.000 € a una persona que es va jubilar l'any 2011, en concepte de premi per jubilació. D'aquest pagament no

existeix documentació justificativa ni se'n va fer l'oportuna retenció per IRPF (vegeu l'apartat 3.2.3.4).

18. D'acord amb l'article 222.2 del ROAS i amb els principis rectors de l'accés a l'ocupació pública de la Llei 7/2007, del 12 d'abril, de l'Estatut bàsic de l'empleat públic, aplicables a les societats mercantils públiques, el personal ha de ser contractat respectant els criteris d'igualtat, publicitat, capacitat i mèrit. REGESA no va respectar aquests principis en els procediments de contractació del seu personal (vegeu l'apartat 3.2.3.4).

Contractació

Les observacions corresponents a la fiscalització de la contractació administrativa són les següents (vegeu l'apartat 3.3.1.3):

19. Les instruccions internes de contractació de REGESA, penjades a la seva web, no tenen ni data ni l'òrgan que les va aprovar. També s'observa una manca de regulació com, per exemple, de l'òrgan competent per realitzar l'adjudicació, o dels procediments per modificar o prorrogar un contracte.
20. En cap dels contractes de construcció d'obres analitzats, subjectes al TRLCAP per import (article 2.1 TRLCAP) o subjectes a la LCSP, es justifiquen les necessitats que es pretenen cobrir ni la seva idoneïtat.⁶
21. En tots els expedients analitzats, llevat dels contractes menors, en què no és necessari, hi manca l'aprovació i la signatura del plec de clàusules administratives.
22. En el plec de clàusules no s'estableix la ponderació dels diferents criteris de valoració qualitativa de les ofertes, fet que no garanteix el compliment del principi de transparència en l'adjudicació dels contractes.
23. L'informe d'adjudicació dels contractes analitzats no està degudament motivat. Es presenta directament un quadre amb les puntuacions atorgades a cada un dels licitadors sense cap informe justificatiu dels criteris utilitzats.

La manca de valoració dels criteris qualitativa, tant en el plec de clàusules administratives com en l'informe de valoració de les ofertes, té una especial rellevància en aquests contractes, ja que dels quinze analitzats només sis van ser adjudicats a l'oferta amb el cost d'execució més reduït; i en la resta d'expedients els criteris qualitativa van ser els decisius per a l'adjudicació.

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

24. La jurisprudència del Tribunal Administratiu Central de Recursos Contractuals, entre altra, ha establert que la fixació en el plec de clàusules d'un llindar de desproporcionalitat molt proper a la mitjana de les ofertes, com en tots els contractes analitzats licitats per REGESA, pot arribar a desnaturalitzar la finalitat de la figura de les ofertes amb valors anormals o desproporcionats.
25. L'import d'adjudicació definitiu de tres contractes presenta modificacions respecte de l'import de l'adjudicació provisional, abans de l'inici de l'execució de les obres i/o la prestació del servei, contràriament al que estableix l'article 135 de la LCSP, que impedeix les modificacions del contracte entre l'adjudicació provisional i la definitiva. En concret, els tres contractes corresponen a la construcció del poliesportiu del Barcelonès Nord – La Colina, la construcció d'un edifici al sector de la Catalana R2 i la construcció d'un edifici al sector de la Catalana R6. Les variacions van ser d'un 7,8%, un 6,4% i un 15,2%, respectivament.
26. Tots els contractes presenten modificacions de l'import final respecte del contracte inicial, tot i que el plec de clàusules estableix que l'import d'adjudicació era tancat i incloïa totes les despeses necessàries per a la realització de l'obra. En cap cas es fa un nou procediment de licitació i l'únic justificant de les modificacions és un pressupost signat per ambdues parts que, en alguns casos, està acompanyat d'un informe tècnic. Tenint en compte que l'import adjudicat és un dels elements essencials del contracte, no és admissible que posteriorment es facin variacions del preu de fins a un 23,6% d'augment respecte del preu adjudicat.
27. En cinc dels contractes analitzats subjectes al TRLCAP en què es requereix publicitat en el *Diari Oficial de la Unió Europea*, segons l'article 135 del TRLCAP, aquesta publicitat no es va fer. Tampoc no es va publicar l'adjudicació de cap dels contractes subjectes al TRLCAP. Aquest fet es va corregir a partir de l'entrada en vigor de la LCSP, moment en què ja es va publicar l'adjudicació dels contractes en el perfil del contractant, tal com estableix la llei.
28. En la valoració de les ofertes de deu dels contractes analitzats s'estableix l'experiència de l'empresa en treballs similars com a criteri d'adjudicació, criteri que no s'ajusta ni a les directives comunitàries ni a les lleis de contractes, que el consideren un criteri de solvència. En tres d'aquests contractes, la valoració d'aquest criteri té un pes decisiu en l'adjudicació del contracte, ja que, si no s'hagués tingut en compte, altres licitadors haurien tingut una millor puntuació que l'adjudicatari.
29. Les fórmules utilitzades per valorar el termini d'execució de nou contractes es basaven en puntuacions mitjanes que donaven puntuacions més elevades a terminis d'execució més llargs i penalitzaven aquelles ofertes amb terminis d'execució més reduïts.
30. En tots els contractes d'obra analitzats que estan subjectes a la LCSP es va obrir l'oferta econòmica i la tècnica en el mateix moment; és a dir, sense una valoració de

les ofertes tècniques anterior a la valoració de les ofertes econòmiques. D'acord amb l'article 134 de la LCSP, la valoració dels criteris tècnics que és més subjectiva, s'ha de fer abans de conèixer l'oferta econòmica.⁷

31. Tres dels quinze contractes analitzats no contenen acta de recepció d'obra, i en cinc l'import que apareix en l'acta de recepció com a cost d'execució material no coincideix amb el cost real segons les certificacions d'obra. Això és perquè un cop recepcionada l'obra, encara es van introduir modificacions addicionals al contracte. Les diferències van des del 0,7% i el 6,3% del cost total de les diferents obres.
32. Els certificats de final d'obra i d'habitabilitat de la finca R-6 de la Catalana van ser signats l'1 d'octubre del 2009, pràcticament tres mesos abans que REGESA adquirís els terrenys sobre els quals havia d'edificar els habitatges (29 de desembre del 2009). Per tant, les obres van ser iniciades molt abans que s'escripturés la compravenda dels terrenys objecte del contracte.
33. En la revisió efectuada, s'han detectat quatre expedients de despeses contractades com a menors, però que finalment el cost final de la despesa supera els límits establerts en la llei per a aquest tipus de contractes, per la qual cosa s'haurien d'haver licitat mitjançant altres procediment de licitació.
34. Les factures de dos proveïdors per 0,24 M€ i 0,11 M€, respectivament, corresponen a serveis post venda de les obres de construcció d'un edifici a la parcel·la UH-3 del passeig Torres i Bages i un edifici al carrer Benavent, del barri de Les Corts, respectivament. En el primer cas les factures tenen data anterior a la finalització de l'obra i en el segon cas la data és immediatament posterior a la finalització de l'obra. Es considera que aquestes despeses són més cost de les obres i haurien d'haver estat incloses com a modificacions al contracte. A més, en el primer cas l'import supera el límit legal previst per ser considerat un contracte subjecte a regulació harmonitzada, per la qual cosa la seva licitació requeria de publicitat comunitària.

Convenis

Les observacions corresponents a la fiscalització dels convenis són les següents (vegeu l'apartat 3.3.2.2):

35. S'ha detectat un conveni en què no consta l'aprovació de la Junta de Govern Local del CCB, i en un altre, l'aprovació de la Junta de Govern Local del CCB és posterior a la signatura.

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

36. El conveni número 30 regula prestacions de serveis a realitzar per Endesa Energia, SAU, en concret, la realització de projectes i instal·lacions d'energia solar tèrmica i/o fotovoltaica en 26 promocions d'habitatges, el pressupost de les quals ascendeix a 3,17 M€. Aquestes obres s'haurien d'haver adjudicat mitjançant un procediment de contractació. A més, aquest conveni va ser signat pel director tècnic, el qual tot i tenir apoderaments, els tenia limitats a 0,60 M€.
37. En una part substancial dels convenis analitzats d'encàrrec d'actuacions a REGESA, no es concreta cap retribució per la gestió que havia de realitzar, la qual cosa va obligar a la societat a assumir els costos de gestió de les actuacions que, en definitiva, eren per compte d'un ajuntament o un altre ens, que és qui se'n beneficiaria.
38. En diversos convenis analitzats no es detallen i/o especifiquen els imports de les actuacions a realitzar per REGESA, que en molts casos són importants actuacions urbanístiques i/o expropiatòries com ara les actuacions a Sant Adrià de Besòs i Badalona; al barri de Sistrells, i les actuacions relacionades amb la Catalana, Pare Benet, Guinardó, Garcilaso, Sant Carles, etc.⁸
39. Tant en els convenis per expropiacions (Sistrells, Guinardó, Garcilaso, Sant Carles, Pare Benet, Porta de Sarrià) com en altres convenis amb encàrrecs de construcció (permuta Ginebra, actuacions a Sant Adrià de Besòs, la Catalana, Parc dels Ocellets, actuacions CIBA), REGESA no va rebre finançament previ per fer front a les actuacions, o el que va rebre era insuficient i sempre en forma de terrenys o solars. A més, la liquidació final del conveni es va fer en forma d'adjudicació de nous terrenys edificables i/o drets d'edificabilitat, la qual cosa no va permetre la compensació directa per part de REGESA de les indemnitzacions per expropiacions que prèviament hauria de pagar en efectiu. Haurà d'esperar vendre els solars rebuts o que es construeixin i venguin les promocions sobre aquests solars rebuts, per rescabalar-se dels pagaments efectuats.

La manca de finançament suposa una manca de liquiditat que obliga a buscar finançament aliè per fer front a totes les actuacions, que en algunes ocasions es tracta de remodelacions completes de barris sencers, que inclouen el pagament previ de les expropiacions que comporta la remodelació del barri, i també la construcció de promocions senceres d'HPO. El fet que es rebin terrenys en pagament d'aquestes actuacions en comptes d'efectiu posa en risc constant la tresoreria de la societat, fet que ha quedat palès en els anys de recessió, en què els terrenys rebuts tenen difícil sortida. REGESA no hauria de signar convenis en els quals no quedés definit el finançament previ per realitzar la prestació corresponent.

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

40. La finca R-3 es va vendre a un adjudicatari diferent del resultant del concurs públic realitzat. Tot i que el nou comprador era una empresa del grup de l'adjudicatari del concurs, la documentació i justificació per fer el canvi és insuficient, atesa la situació financera del nou adjudicatari, amb patrimoni net negatiu en els darrers estats financers previs a l'adjudicació, i amb incompliment de les seves obligacions mercantils. Aquesta situació incomplia les clàusules requerides en el concurs, referents a la solvència econòmica i l'experiència requerida.
41. Els convenis del Guinardó i Garcilaso preveïen reunions trimestrals de la Comissió de Seguiment, pel seguiment de les actuacions tant des del punt de vista jurídic com des del punt de vista econòmic. No consta que aquestes reunions s'haguessin efectuat.
42. En les operacions analitzades s'observa que REGESA no fa una valoració prèvia de les finques que rep o entrega mitjançant permuta (Guinardó, Ginebra), ni tampoc de les que rep com a compensació de costos (Garcilaso). La societat accepta la valoració que fa l'ajuntament involucrat en l'operació i no revisa els preus marcats. En el cas de la permuta dels terrenys del Guinardó, en què els informes de valoració dels ajuntaments consten en els expedients, aquests són documentalment insuficients, atès els imports i característiques de les finques que s'hi esmenten.

