

**Sociedad Urbanística
Metropolitana de Rehabilitación y
Gestión, SA
(REGESA)**

Ejercicio 1992
Informe 25/94-A



Sindicatura de Comptes
de Catalunya

En Barcelona, el día 18 de julio de 1995, reunido el Pleno de la Sindicatura de Cuentas, bajo la presidencia del Síndico Mayor, Sr. Ferran Termes Anglès, con la asistencia de los Síndicos Srs. Manuel Cardeña Coma, Josep M. Carreras Puigdengolas, Marià Nicolàs Ros, Jordi Petit Fontserè y Eudald Travé Montserrat, actuando como Secretario, el Secretario General de la Sindicatura, Sr. Ramón Planas Font, y como ponente el Síndico Sr. Manuel Cardeña Coma se acuerda aprobar, con deliberación previa, el informe 25/94-A referente a la Sociedad Urbanística Metropolitana de Rehabilitación y Gestión, SA (REGESA), ejercicio 1992.

ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN	9
1.1. <u>INTRODUCCIÓN AL INFORME</u>	9
1.1.1. OBJETO Y ALCANCE	9
1.1.2. METODOLOGÍA	9
1.2. <u>INTRODUCCIÓN AL ENTE FISCALIZADO</u>	10
1.2.1. CREACIÓN Y NATURALEZA JURÍDICA	10
1.2.2. OBJETO SOCIAL	10
1.2.3. ACTIVIDAD	11
1.2.4. ÓRGANOS RECTORES	11
1.2.5. ORGANIGRAMA	13
2. FISCALIZACIÓN	14
2.1. <u>INFORME DE AUDITORÍA, CONTROL FINANCIERO</u>	14
2.1.1. INFORME DE AUDITORÍA	14
2.1.2. CONTROL FINANCIERO	15
2.1.3. EVALUACIÓN DEL CONTROL INTERNO	16
2.2. <u>ESTADOS FINANCIEROS</u>	17
2.3. <u>ACTIVO</u>	20
2.3.1. GASTOS DE ESTABLECIMIENTO	20
2.3.2. INMOVILIZADO MATERIAL	20
2.3.3. INMOVILIZADO FINANCIERO	22
2.3.4. EXISTENCIAS	30
2.3.5. DEUDORES	43
2.3.6. INVERSIONES FINANCIERAS TEMPORALES	60
2.3.7. TESORERÍA	60
2.4. <u>PASIVO</u>	61
2.4.1. FONDOS PROPIOS	61
2.4.2. INGRESOS A DISTRIBUIR EN DIVERSOS EJERCICIOS	62
2.4.3. ACREEDORES A LARGO PLAZO	62
2.4.4. ACREEDORES A CORTO PLAZO	65
2.5. <u>INGRESOS DE EXPLOTACIÓN</u>	69
2.5.1. VENTAS DE SOLARES E INMUEBLES	69
2.5.2. INGRESOS ACCESORIOS	70
2.6. <u>GASTOS DE EXPLOTACIÓN</u>	72
2.6.1. CONSUMOS DE EXPLOTACIÓN	72
2.6.2. GASTOS DE PERSONAL	73
2.6.3. OTROS GASTOS DE EXPLOTACIÓN	73
2.6.4. GASTOS E INGRESOS FINANCIEROS	74
2.6.5. GASTOS EXTRAORDINARIOS	75
2.7. <u>ÁREA FISCAL</u>	75
2.7.1. IMPUESTO SOBRE SOCIEDADES	76
2.7.2. IMPUESTO SOBRE EL VALOR AÑADIDO	76
2.7.3. IMPUESTO SOBRE LA RENTA DE LAS PERSONAS FÍSICAS	77
2.7.4. ORGANISMOS SEGURIDAD SOCIAL ACREEDORES	77
2.7.5. INSPECCIÓN FISCAL	78
2.7.6. GASTOS POR CUENTA DE OTROS	78

2.8. <u>PRESUPUESTOS</u>	79
3. CONCLUSIONES: OBSERVACIONES Y RECOMENDACIONES	80
4. ALEGACIONES	94

LISTA DE ABREVIATURAS USADAS

CMB	Corporación Metropolitana de Barcelona
IMPSOL	Instituto Metropolitano de Promoción del Suelo y Gestión Patrimonial
IMU	Instituto Municipal de Urbanismo de Barcelona
INCASOL	Instituto Catalán del Suelo
ITP	Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales
MMAMB	Mancomunidad de Municipios del Área Metropolitana de Barcelona
MPTA	Millones de pesetas
PERI	Plan Especial de Reforma Interior (de cada sitio)
PGM	Plan General Metropolitano
PMH	Patronato Municipal de la Vivienda de Barcelona
PROCIVESA	Promoción de Ciutat Vella, SA
PSV	Promotora Social de Vivienda
SGV	Sociedad Estatal para la Rehabilitación y Construcción de Viviendas SA

1. INTRODUCCIÓN

1.1. INTRODUCCIÓN AL INFORME

1.1.1. OBJETO Y ALCANCE

1.1.1.1. Alcance material

De conformidad con la normativa vigente, esta Sindicatura de Cuentas emite el presente Informe de Fiscalización relativo a la Sociedad Metropolitana de Rehabilitación y Gestión, SA (de ahora en adelante REGESA). En concreto, los aspectos analizados han sido los siguientes:

- a) Verificar que los estados financieros representen de una manera fiel y veraz la situación patrimonial y financiera de la Sociedad, incluyendo la información necesaria y suficiente para su adecuada comprensión e interpretación.
- b) El cumplimiento de la normativa relativa a las viviendas de protección oficial y precio tasado.
- c) Evaluación del control interno y de los procedimientos seguidos por la Sociedad en su operativa contable y de gestión.
- d) El cumplimiento de la legalidad que le es aplicable.

1.1.1.2. Alcance temporal

Este Informe se refiere exclusivamente al ejercicio de 1992. A pesar de ello, algunos de los aspectos de la fiscalización mencionados en el epígrafe 1.1.1.1. obligan a remontarnos a años anteriores y también a hacer un análisis de la actividad durante el ejercicio 1993 así como de los procedimientos seguidos por la Sociedad en la actualidad, al objeto de llevar a cabo un correcto seguimiento comparativo y evolutivo.

1.1.2. METODOLOGÍA

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

1. INTRODUCCIÓN

generalmente aceptadas.

1.2. INTRODUCCIÓN AL ENTE FISCALIZADO

1.2.1. CREACIÓN Y NATURALEZA JURÍDICA

El Consejo Pleno de la antigua Corporación Metropolitana de Barcelona de 23 de febrero de 1984 adoptó el acuerdo de constituir la Sociedad Urbanística Metropolitana Catalana y Marina Besos, SA(MABSA), para la actuación urbanística en ejecución del Plan Especial de Reforma Interior La Catalana Marina-Besos en el termino municipal de Sant Adrià del Besos, pudiendo realizar, en orden al mismo, obras de infraestructura, dotación de servicios y la promoción y gestión de la mencionada urbanización.

El 5 de febrero de 1986 se cambió la denominación social de MABSA por la de Sociedad Urbanística Metropolitana de Rehabilitación y Gestión, SA (REGESA) y se amplió el objeto social, que quedó formalizado en la actuación urbanística y en la ejecución de aquellos planes o actuaciones en materia de rehabilitación urbanística o de edificación, tanto de nueva creación como ya existente, realizando las obras de infraestructura, dotación de servicios y la promoción y gestión de las mencionadas urbanizaciones. Asimismo, se contempla la actuación urbanística mediante la rehabilitación del patrimonio histórico-artístico de cariz municipal o metropolitano.

El Decreto 5/1988, de 13 de enero, de Transferencias de Servicios de la Entidad Municipal Metropolitana de Barcelona, transfirió al Consejo Comarcal del Barcelonés el servicio de rehabilitación y gestión de viviendas. Esta transferencia de titularidad incluye también a REGESA, por lo que la totalidad de las acciones son propiedad actualmente del Consejo Comarcal del Barcelonés.

1.2.2. OBJETO SOCIAL

El objeto social establecido en los Estatutos refundidos de 28 de noviembre de 1991, es el siguiente:

"La Sociedad tiene por objeto la actuación urbanística en ejecución de aquellos planes o actuaciones en materia de rehabilitación urbana o de edificación tanto de nueva creación como la ya existente, realizando en orden a éstas, obras de infraestructura, dotación de servicios y la promoción y gestión de la mencionada urbanización. Constituye igualmente objeto social de la Sociedad la actuación urbanística en la rehabilitación del patrimonio histórico-artístico de carácter

municipal o metropolitano."

1.2.3. ACTIVIDAD

La actividad de REGESA se desarrolla en dos áreas bien diferenciadas: la promoción inmobiliaria y la gestión urbanística.

La promoción inmobiliaria tiene como objeto la promoción y venta de viviendas, locales y plazas de aparcamiento a precio moderado, ya sean de protección oficial o de precio tasado, si bien en algunos casos y para equilibrar el resultado económico de la promoción, se construyen en un mismo edificio viviendas protegidas y viviendas a precio libre.

La gestión urbanística comprende diferentes actuaciones en el marco de la rehabilitación, ejecución de actuaciones urbanísticas, etc. Dentro de esta actividad debe destacarse la gestión de las oficinas de rehabilitación de la Mancomunidad de Municipios del Área Metropolitana de Barcelona (MMAMB), la gestión de las oficinas del Turó de la Peira en Barcelona, la gestión de las obras de reparación de inmuebles de la calle Cadí de Barcelona; la gestión de mutuos acuerdos y resituación de los afectados por la construcción de la Pata Sur del II Cinturón exceptuando al termino municipal de Barcelona; la gestión del PEMU (Plan Especial de Mejora Urbana) de Can Vidalet en Esplugues del Llobregat. En el ámbito de la gestión urbanística las actuaciones son fruto de diversos convenios establecidos con administraciones Públicas (Ayuntamientos, Mancomunidad de Municipios del Área Metropolitana de Barcelona (MMAMB)).

1.2.4. ÓRGANOS RECTORES

Los órganos administradores de REGESA son la Junta General y el Consejo de Administración.

1.2.4.1. La Junta General

El Pleno del Consejo Comarcal del Barcelonés ejerce las funciones de la Junta General.

El funcionamiento de la Junta General se regula en los artículos 11 al 16 de los Estatutos.

1.2.4.2. El Consejo de Administración

La administración y la representación de la Sociedad corresponden al Consejo de Administración actuando colegiadamente.

1. INTRODUCCIÓN

El Consejo de Administración estará integrado por un mínimo de cinco y un máximo de nueve miembros. La determinación de su número corresponde a la Junta General.

Los miembros del Consejo de Administración serán nombrados por la Junta General por un plazo de cinco años, pudiendo ser indefinidamente reelegidos por período de igual duración.

El cargo de administrador no será retribuido.

Las atribuciones, organización y funcionamiento del Consejo de Administración están reguladas en los artículos 17 a 23 de los Estatutos.

La composición del Consejo de Administración a 31.12.92 y en la fecha de la fiscalización (julio 1994) es la siguiente:

Presidente: Ilmo. Sr. Joan Blanch Rodríguez

Consejero Delegado: Sr. Ángel Simon Grimaldos

Sr. Fernando Jorge García

Sr. Antoni Luchetti Farré

Sr. Antoni Messeguer Mateo

Sr. José Vicente Muñoz Gómez

Sr. Joan Nieto Comajuncosa

Ilmo. Sr. Antoni Pérez Garzón

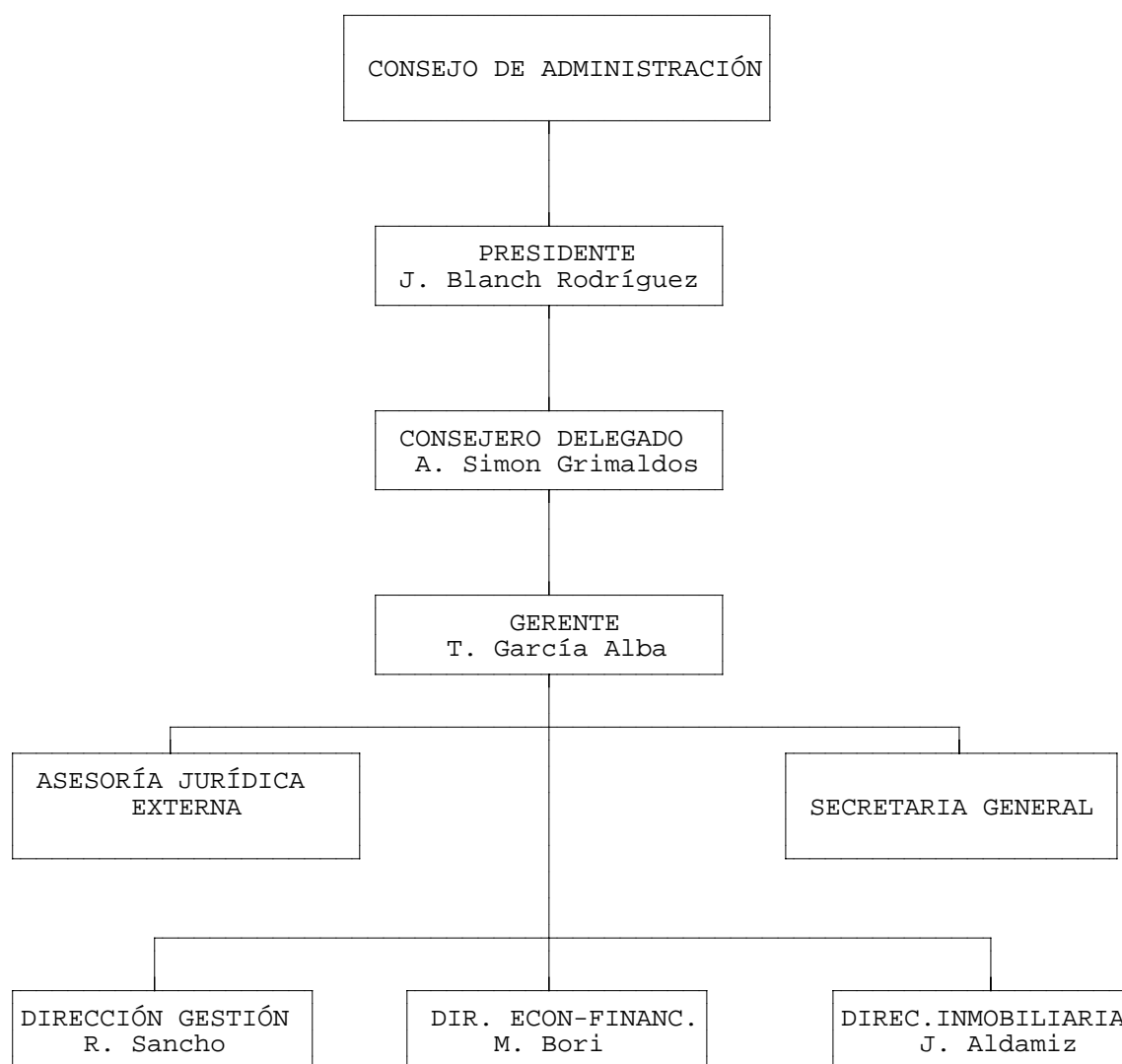
Sr. Xavier Valls Serra

Secretario no consejero: Sr. Miquel Amoròs Navarro

1.2.5. ORGANIGRAMA

A continuación se presenta el organigrama de la Sociedad vigente a la fecha de la fiscalización (julio 1994)

ORGANIGRAMA DE REGESA



Fuente: Secretaría General de REGESA

2. FISCALIZACIÓN

2.1. INFORME DE AUDITORÍA, CONTROL FINANCIERO

2.1.1. INFORME DE AUDITORÍA

El Consejo de Administración del 22 de octubre de 1990 nombró auditores de la Sociedad a MTR Y ASOCIADOS, S.L. por un período de tres años a contar desde el 31 de diciembre de 1990.

La Junta General de 28 de octubre de 1993 prorrogó el nombramiento hasta el ejercicio 1995.

Con fecha 26 de marzo y 6 de mayo de 1993 los auditores emitieron el informe de auditoría correspondiente al ejercicio de 1992 con opinión favorable con las siguientes excepciones e incertidumbres:

"La Sociedad y el Ayuntamiento de Badalona suscribieron un convenio, mediante el cual este último debía entregar a REGESA un solar en la calle Víctor Balaguer núm.10 con un valor estimado de 17.500.000 PTA. A 31 de diciembre de 1992 y 1991, el Ayuntamiento de Badalona no había procedido a efectuar la mencionada contraprestación por estar el solar pendiente de inscripción en el Registro de la Propiedad; es por esta razón que no hemos podido verificar si el valor asignado al mencionado solar que aparece en el epígrafe de existencia del balance de situación adjunto, está de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados. Asimismo, y relacionado con la misma transacción, la Sociedad tenía un saldo a cobrar por 4.000.000 PTA de la empresa ENGESTUR,SA que están pendientes de resolución global del mencionado acuerdo con el Ayuntamiento".

"El grupo constituido por las sociedades Gauro,SA, IDEA, SA y CECISA, adquirió a REGESA en el año 1990, los solares mencionados Catalana-Besòs. El 10 de enero de 1991 dicho grupo debía de efectuar el pago del último plazo diferido de la compra-venta por importe de 307.752.581 PTA (de este importe 37.950.000 PTA corresponden a intereses de 1990 sobre la parte diferida y que no han sido actualizados), sin que hasta la fecha de hoy se haya producido ningún cobro a cuenta de dicha deuda. Sobre esta deuda la Sociedad tiene interpuesto pleito en demanda de reclamación del nominal adeudado más los correspondientes intereses. En los ejercicios 1991 y 1992, no habiéndose producido ningún cobro de dicha deuda, la Sociedad ha registrado una provisión por insolvencias de 230.814.000 PTA para cubrir la posible incobrabilidad del saldo adeudado, de los que 153.876.000 PTA han sido dotados con cargo al resultado del ejercicio 1992. En estos momentos no es posible evaluar la resolución final de la demanda judicial en relación al mencionado saldo deudor, así como de la

conveniencia y razonabilidad de la provisión para insolvencias dotada por la Sociedad con cargo a los resultados de los ejercicios de 1991 y 1992"

"Asimismo, el anterior grupo de Sociedades tiene interpuesta una demanda legal, por incumplimiento de ciertos aspectos contractuales, en la que solicitan una indemnización a la Sociedad de 1.400 MPTA, como responsable civil subsidiaria. En estos momentos no es posible evaluar las consecuencias que se podrían derivar para REGESA en el caso de una sentencia desfavorable para esta Sociedad".

"Con fecha 29 de abril de 1993, el Juzgado de Instrucción nº 23 de Barcelona que tramitaba la demanda penal mencionada en el párrafo anterior, ha dictado acto judicial archivando provisionalmente la mencionada demanda por no resultar debidamente justificada la perpetración del delito. Este acto judicial podrá ser recurrido, en su caso, ante el mencionado Juzgado o ante instancias judiciales de rango superior".

"La Sociedad tenía en curso una inspección fiscal. Como consecuencia de los resultados que se pudieran derivar de diferencias en la interpretación de la normativa fiscal, se podrían poner de manifiesto ciertos pasivos para la Sociedad, que actualmente no son susceptibles de cuantificación objetiva".

"La Sociedad participa en un 35% en el capital social de INPAU,SA según se desprende de la opinión con excepciones de los auditores de las cuentas anuales de INPAU, SA, del ejercicio de 1992, la recuperación del valor teórico-contable de la inversión (58.099.000 PTA) y de la cuenta a cobrar con la mencionada sociedad (72.116.000 PTA) mostrados en las cuentas anuales de REGESA del año 1992, dependerá de la capacidad de INPAU,SA para obtener la financiación necesaria que le permita poder continuar el proyecto inmobiliario objeto actual de su actividad, así como de los posibles pasivos de carácter fiscal que se podrían derivar, en su caso, para INPAU SA, como consecuencia de una futura actuación inspectora en la mencionada sociedad".

2.1.2. CONTROL FINANCIERO

El capítulo IV "Control y Fiscalización" de la Ley 39/1988, de 28 de diciembre, Reguladora de las Haciendas Locales, que componen los artículos 194 a 204, contiene los aspectos definidores de los diferentes controles que la mencionada Ley determina.

Comprende el control de la legalidad, financiero, de eficacia y

2. FISCALIZACIÓN

el control interno y externo.

De acuerdo con lo que establece el artículo 201 de la Ley 39/88, de 28 de diciembre, reguladora de la Haciendas Locales, y el artículo 14.1 del Real Decreto 1174/87, de 18 de setiembre, corresponde al Consejo Comarcal del Barcelonés la aprobación de los informes sobre el control financiero de la Sociedad que se hayan efectuado.

La Intervención del Consejo Comarcal del Barcelonés emitió en fecha 17 de enero de 1995, el informe de control financiero correspondiente al ejercicio de 1992, expresando su conformidad con el informe de auditoría externa y no realizando ninguna recomendación.

2.1.3. EVALUACIÓN DEL CONTROL INTERNO

Esta Sindicatura entiende que la Gerencia de REGESA y el personal que ocupa los puestos clave de la Sociedad, disponen de la información necesaria tanto sobre el entorno como sobre la operativa de la Sociedad, para tomar las decisiones más adecuadas en el momento oportuno.

Asimismo, la organización de la Sociedad permite el establecimiento de responsables de cada una de las operaciones de la Sociedad sobre las que la gerencia ejerce una estrecha supervisión y participación en la toma de decisiones.

Por último, los procedimientos existentes en las áreas de administración y contabilidad, los circuitos de información financiera y los controles establecidos a la Sociedad son suficientes, en opinión de esta Sindicatura, para que todas las transacciones sean adecuadamente registradas y reflejadas en los estados financieros.

2.2. ESTADOS FINANCIEROSBALANCE DE SITUACIÓN REGESA

ACTIVO	31-12-92	31-12-91
INMOVILIZADO		
Gastos de establecimiento	1.661	0
Inmovilizado material		
Terrenos	17.826	17.826
Construcciones	92.359	92.775
Mobiliario	9.029	7.884
Equipo informático	13.985	12.100
	133.199	130.585
Menos : Amortizaciones	(25.747)	(18.000)
	107.452	112.585
Inmovilizado financiero		
Part.empresas grupo	374.000	374.000
Fianzas y depósitos	0	40
	374.000	374.040
Menos : Provisión depreciación	(46.901)	(12.471)
	327.099	361.569
TOTAL INMOVILIZADO	436.212	474.154
TERRENOS DE UTIL. METROPOLIT.	1.628	1.628
ACTIVO CIRCULANTE		
Existencias	1.082.236	825.099
Deudores	625.251	836.110
Inv.financ. temporales	35.000	0
Tesorería	73.329	145.498
TOTAL ACTIVO CIRCULANTE	1.815.816	1.806.707
TOTAL ACTIVO	2.253.656	2.282.489

(importes en miles de pesetas)

Fuente: Cuentas Anuales auditadas de la Sociedad a 31-12-92

2. FISCALIZACIÓN

BALANCE DE SITUACIÓN REGESA

PASIVO	31-12-92	31-12-91
FONDOS PROPIOS		
Capital suscrito	727.000	727.000
Reserva legal	38.627	38.627
Reserva voluntaria	248.478	248.478
Resultados neg.ejerc.anteriores	(156.507)	0
Resultado ejercicio (Pérdidas)	(335.762)	(156.507)
TOTAL FONDOS PROPIOS	521.836	857.598
INGRESOS A DISTRIBUIR VARIOS EJERCICIOS		
Ingresos por int. diferidos	38.551	41.953
TOTAL ING.A DISTRIB.VARIOS EJER.	38.551	41.953
ACREEDORES A LARGO PLAZO		
Desemb.pendientes no exigidos	150.000	207.750
Préstamos y créditos bancarios	618.617	361.120
TOTAL ACREEDORES LARGO PLAZO	768.617	568.870
ACREEDORES A CORTO PLAZO		
Préstamos y créditos bancarios	254.746	160.675
Acreedores	629.536	618.205
Entidades Públicas	40.370	20.604
TOTAL ACREEDORES A CORTO PLAZO	924.652	799.484
INGRESOS ANTICIPADOS	0	14.584
TOTAL PASIVO	2.253.656	2.282.489

(importes en miles de pesetas)

Fuente: Cuentas Anuales auditadas de la Sociedad a 31.12.92

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS REGESA

	31-12-92	31-12-91
INGRESOS		
Ventas de solares e inmuebles	253.136	365.747
Otros ingresos de explotación:		
Ingresos accesorios	299.885	356.587
Subvenciones	454	3.781
TOTAL INGRESOS	553.475	726.115
GASTOS		
Consumos de explotación	(355.754)	(523.370)
Gastos de personal:		
Sueldos y salarios	(168.121)	(121.372)
Cargas sociales	(47.394)	(39.721)
Dotación amort.inmovilizado	(10.098)	(10.271)
Variación provisiones existenc.	0	(463)
Variación provisiones de tráfico	(154.051)	(76.936)
Otros gastos de explotación	(50.657)	(65.218)
TOTAL GASTOS	(786.075)	(837.351)
<u>PÉRDIDAS DE EXPLOTACIÓN</u>	<u>(232.600)</u>	<u>(111.236)</u>
Ingresos financieros	20.427	12.575
Gastos financieros:		
Gastos financieros	(68.136)	(36.226)
Var.prov.inv.financ.	(34.430)	(12.471)
RESULTADO FINANCIERO NEGATIVO	(82.139)	(36.122)
<u>PÉRDIDA DE LAS ACT. ORDINARIAS</u>	<u>(314.739)</u>	<u>(147.358)</u>
Gastos extraordinarios	(21.023)	(8.096)
RESULTADO EXTRAORDIN. NEGATIVO	(21.023)	(8.096)
<u>PÉRDIDA ANTES DE IMPUESTOS</u>	<u>(335.762)</u>	<u>(155.454)</u>
Impuesto sobre Sociedades	0	(1.053)
<u>PÉRDIDA DEL EJERCICIO</u>	<u>(335.762)</u>	<u>(156.507)</u>

(importes en miles de pesetas)

Fuente: Cuentas Anuales auditadas de la Sociedad a 31-12-92

2. FISCALIZACIÓN

2.3. ACTIVO

2.3.1. GASTOS DE ESTABLECIMIENTO

Este importe corresponde a los gastos de la última ampliación de capital realizada en el año 1991 (véase apartado 2.4.1.) y que la Sociedad amortiza linealmente en 5 años.

2.3.2. INMOVILIZADO MATERIAL

El desglose de este epígrafe a 31 de diciembre de 1992 por conceptos es el siguiente:

	INMOVILIZADO BRUTO	AMORTIZACIÓN ACUMULADA	INMOVILIZADO NETO
Terrenos	17.826	--	17.826
Construcciones	92.359	(17.146)	75.213
Mobiliario	9.029	(2.389)	6.640
Equip. informático	13.985	(6.212)	7.773
TOTAL	133.199	(25.747)	107.452

(importes en miles de pesetas)

Terrenos y construcciones

En fecha 17 de marzo de 1987 se escrituró públicamente la compra por parte de REGESA del edificio en la calle Avinyó, nº 32 donde actualmente están situadas sus oficinas en la planta principal y primera. El precio de esta compra fue de 33 MPTA, más 1,4 MPTA en concepto de intereses por aplazamiento de parte del precio, más otros gastos por importe de 3,4 MPTA. El coste total fue, por tanto, de 37,8 MPTA.

El 24 de marzo de 1988, REGESA y el PATRONATO MUNICIPAL DE LA VIVIENDA firmaron un contrato privado de compra-venta mediante el cual este último adquiriría las plantas segunda y tercera de la casa nº 32 de la calle Avinyó por importe de 20 MPTA. Esta compra-venta no se elevó a escritura pública hasta el 24 de marzo de 1993.

Posteriormente, el 18 de abril de 1998 se firmó un nuevo contrato privado entre ambas instituciones mediante el cual REGESA ejecutaría todas las obras necesarias para el acondicionamiento de las anteriores plantas adquiridas por el PMH. El valor de estas obras se estableció en 67,8 MPTA, de los cuales eran imputables al PMH la cantidad de 31,2 MPTA que representan un 45,96% del coste total.

El coste total de las obras de rehabilitación fue de 151 MPTA, de los que 69 MPTA fueron facturados por REGESA al PMH.

Del estudio que ha realizado esta Sindicatura se desprenden las siguientes incidencias:

- Parte del precio de adquisición del edificio de la calle Aviñó quedó cancelado en marzo de 1988 cuando se vendieron las plantas segunda y tercera al PMH por 20 MPTA. El resto, o sea, 17,8 MPTA, se consideraron totalmente como valor del terreno. Del resultado de la operación se desprende que REGESA consideró la adquisición del edificio de la calle Aviñó en su totalidad como terreno. No obstante, este edificio fue rehabilitado, acondicionando las plantas que ya tenía y no fue derribado.
- Excepto lo que hace referencia a las obras de rehabilitación de la fachada del edificio que se elevan a 11,8 MPTA, para el resto de las obras realizadas se utilizó el criterio de adjudicación directa, sin concurso ni publicación previa y sin la existencia ni el seguimiento de presupuestos para la realización de las obras.

Esta Sindicatura entiende que, dado que el edificio de la calle Aviñó no se derribó sino que se rehabilitó, el importe que figura como valor del terreno incluye una parte que corresponde al valor del edificio adquirido. La Sociedad debería investigar el desglose del valor contabilizado, al objeto de separar convenientemente la parte que corresponde al edificio y la que corresponde al terreno. **(Véase Recomendación nº 1).**

Amortización Acumulada

Los coeficientes que utiliza la Sociedad, de acuerdo con la vida útil de los diferentes elementos, son los siguientes:

2. FISCALIZACIÓN

	<u>Porcentajes aplicados</u>
Construcciones:	
Obras	2%
Cristalería y pintura	15%
Restauración fachada	15%
Instal. eléct. de agua y de aire acondicionado	8%
Ascensores	8%
Alarma	8%
Central telefónica	8%
Mobiliario	10%
Equipo informático	25%

Debería clasificarse el epígrafe de "Construcciones" separando lo que son "Instalaciones" de lo que es propiamente el valor del edificio.

En el caso de las obras de restauración de la fachada, debido a que tienen un carácter más de rehabilitación profunda y no superficial, esta Sindicatura entiende que la vida útil es superior a los 6,5 años considerados por la Sociedad en el cálculo de la amortización. **(Véase Recomendación nº 2).**

2.3.3. INMOVILIZADO FINANCIERO

El desglose de este epígrafe es el siguiente:

	Miles de PTA <u>SALDO 31-12-92</u>
INPAU, SA	105.000
ATE PROCIVESA-REGESA	69.000
Diagonal-Poble Nou, SA	200.000
	----- 374.000
PROVISIÓN DEPRECIACIÓN INPAU, SA	(46.901)
	----- <u>327.099</u>

2.3.3.1. INPAU, SA

INPAU, SA es una Sociedad que se constituyó el 15 de noviembre

de 1990 siendo su objeto social la realización de todo tipo de actividades inmobiliarias, si bien su actividad se centra en la manzana delimitada por las calles Sant Pau, Carretes, Reina Amália y Hort de la Bomba, en el distrito del Raval de Barcelona.

El capital social a 31 de diciembre de 1992 era de 300 MPTA totalmente suscrito y desembolsado siendo sus accionistas y su participación los que aparecen en el cuadro adjunto:

ACCIONISTA	% PARTICIPACIÓN	MPTA NOMINAL
Urbanizaciones y Transportes, SA (URBAS)	45	135
Comercial Hipotecario, SA	10	30
Invercartera, SA	10	30
REGESA	35	105

A continuación se presentan el balance de situación de INPAU, SA a 31 de diciembre de 1991, 1992 y 1993:

2. FISCALIZACIÓN

Balance de Situación INPAU, SA

ACTIVO	Saldo a 31.12.93	Saldo a 31.12.92	Saldo a 31.12.91
ACCIONISTAS POR DESEMBOLSOS NO EXIGIDOS	-	-	165.000
INMOVILIZADO:			
Gastos de establecimiento	1.403	2.104	2.805
Total inmovilizado	1.403	2.104	2.805
ACTIVO CIRCULANTE:			
Existencias	844.434	843.301	697.301
Deudores:			
Deudores varios	(346)	15	1.013
Administraciones públicas	16.074	17.986	53.016
Tesorería	288	1.151	3.295
Ajustes por periodificación	0	11	2.505
Total activo circulante	860.450	862.464	757.130
TOTAL ACTIVO	861.853	864.568	924.935

PASIVO	Saldo a 31.12.93	Saldo a 31.12.92	Saldo a 31.12.91
FONDOS PROPIOS:			
Capital suscrito	300.000	300.000	300.000
Reservas	1.228	1.228	1.228
Resultados. neg. ejer. anteriores	(135.229)	(36.859)	-
Pérdidas y Ganancias (Pérdidas)	(125.857)	(98.370)	(36.859)
Total fondos propios	40.142	165.999	264.369
ACREEDORES A LARGO PLAZO	400.000	400.000	64.254
ACREEDORES A CORTO PLAZO			
Deudas con entidades de crédito	201.173	99.637	418.206
Acreeedores comerciales	92.793	79.562	178.068
Otras deudas no comerciales:			
Administraciones públicas	0	64	38
Préstamos accionistas	127.745	119.306	-
Total acreedores a corto plazo	421.711	298.569	596.312
TOTAL PASIVO	861.853	864.568	924.935

(importes en miles de pesetas)

Fuente: Cuentas Anuales auditadas a 31.12.92 y no auditadas a 31.12.93 de la Sociedad.

Del balance anterior se desprende que el valor teórico contable de la participación de REGESA a 31 de diciembre de 1992 era de 58,1 MPTA, que coincide con el valor en libros de la participación una vez deducida la provisión por depreciación de cartera de 46,9 MPTA.

Durante 1991 REGESA vendió a INPAU, SA las fincas situadas en la calle Carretas 64,66,76 y 78 y la situada en la calle St.Pau, 114 que habían sido adquiridas por REGESA en 1989. El precio de la venta fue de 205 MPTA, generando un beneficio para REGESA de 64 MPTA (véase capítulo 2.7). En las escritura de compra-venta se establecieron sendas cláusulas resolutorias por el importe del precio aplazado.

El 9 de julio de 1991 REGESA y INPAU, SA firmaron un contrato de prestación de los servicios de administración general de la Sociedad, así como la gestión de la promoción de la manzana St.Pau - Carretas. La retribución fijada era de 50 MPTA, de los que el 50% estaban ligados a la consecución de los objetivos de gestión de la promoción. De los honorarios totales un 15% correspondían al trabajo de consejero delegado (URBAS) y el resto a gerencia y administración (REGESA). En el año 1992 REGESA contabilizó unos ingresos de 7,7 MPTA por este concepto (véase apartado 2.5.2)

El 25 de marzo de 1992 el Consejo de administración de INPAU, SA acordó que los socios hicieran una aportación en metálico en concepto de préstamo remunerado al 12% a la propia Sociedad por los importes siguientes:

ACCIONISTA	Miles de PTA IMPORTE
INVERCARTERA	3.000
URBAS	13.500
REGESA	10.500

A 31 de diciembre de 1992 REGESA tenía contabilizado este préstamo y los intereses devengados y pendientes de cobro en el epígrafe Deudores del balance de situación.

Los saldos mantenidos por REGESA con INPAU, SA a 31 de diciembre de 1992 se muestran en el cuadro siguiente:

2. FISCALIZACIÓN

CONCEPTO	IMPORTE	REGISTRADO A
Honorarios de gestión pendientes de cobro	6.842	Clientes
Cobros pendientes fincas	48.207	Clientes
	55.049	
Préstamo	10.500	Deudores
Anticipos de tesorería	1.600	Deudores
Intereses fincas	4.215	Deudores
Intereses préstamo	609	Deudores
Gastos pagados por cuenta de INPAU, SA	143	Deudores
	17.067	

(importes en miles de peseta)

INPAU, SA, para poder realizar su promoción, promovió la modificación del PERI del Raval ante el Ayuntamiento de Barcelona.

Hechos posteriores:

Ante las dificultades para la aprobación del PERI, las dificultades para obtener financiación y el retraso del proyecto, la Sociedad no pudo hacer frente a los pagos de los créditos, por lo que en abril de 1994 la Caja de Cataluña interpuso procedimiento ejecutivo en reclamación del capital y de los intereses del crédito hipotecario concedido a INPAU, SA por importe de 421 y 83 MPTA respectivamente.

El Consejo de Administración de REGESA en su reunión del 31 de mayo de 1994 acordó la venta a la Caja de Cataluña o a su sociedad Invercartera, SA de los derechos derivados de la condiciones resolutorias que afectan las fincas que en su día vendió REGESA a INPAU, SA por un precio de 48,2 MPTA (importe pendiente de cobro de las mencionadas fincas). Asimismo fue acordada la venta a Invercartera, SA de las acciones de INPAU, SA al precio de una PTA por acción.

En el momento de la formalización de la venta ante notario en fecha 28 de junio de 1994 REGESA tenía pendientes de cobro los importes siguientes que no fueron recuperados:

CONCEPTO	Miles de PTA IMPORTE
Préstamo	10.500
Honorarios de gestión	15.053
Intereses préstamo	2.269
Intereses fincas	10.179
	38.001

El valor contable de la inversión de REGESA a INPAU, SA en el momento de la venta era de 14 MPTA.

Excepto el importe de los gastos pagados por cuenta de INPAU, SA y los importes pendientes de cobro de la venta de las fincas, el resto de los saldos relacionados con INPAU, SA a 31 de diciembre de 1992 han resultado pérdidas para REGESA.

2.3.3.2. Diagonal-Poble Nou SA

El 11 de junio de 1991 se constituyó Diagonal-Poble Nou, SA, cuyo objeto social era la realización de todo tipo de actividades inmobiliarias, si bien fue creada para el desarrollo del PERI del sector Diagonal-Poble Nou.

El capital social era de 800 MPTA totalmente suscritos y desembolsados en un 25%. La composición del accionariado era la siguiente:

ACCIONISTA	% PARTICIPACIÓN	Miles de PTA NOMINAL
Sociedad Estatal para la Rehabilitación y Construcción de Viviendas, SA (SGV)	25	200.000
Iniciativas y Gestión de Servicios Urbanos, SA (IGS)	25	200.000
INBUMER, SA	25	200.000
REGESA	25	200.000

El 15 de octubre de 1991 se presentó la propuesta de modificación del PERI, cambiando la edificabilidad del sector.

El 24 de marzo de 1994 se acordó la disolución de la Sociedad.

A continuación se presentan los balances de situación a 31 de

2. FISCALIZACIÓN

diciembre de 1992 y 1993 de Diagonal-Poble Nou, SA:

Balance de Situación Diagonal-Poble Nou, SA

<u>ACTIVO</u>	SALDO A 31-12-93	SALDO A 31-12-92
ACCIONIST.DESEMBOLS.NO EXIGIDOS	600.000	600.000
GATOS DE ESTABLECIMIENTO	4.564	6.353
DEUDORES	12.118	13.354
TESORERÍA	191.809	188.338
Total activo	808.491	808.045
<u>PASIVO</u>		
CAPITAL	800.000	800.000
RESERVAS	5.907	2
PÉRDIDAS Y GANANCIAS (BENEFICIOS)	1.635	5.906
ACREEDORES A CORTO PLAZO	949	2.137
Total pasivo	808.491	808.045

(importes en miles de pesetas)

Fuente: Cuentas anuales no auditadas de Diagonal-Poble Nou, SA.

A 31 de diciembre de 1992 el valor teórico-contable de la participación de REGESA era de 50 MPTA, que coincide con el valor en libros de la mencionada participación:

	Miles de PTA IMPORTE
Inmovilizado financiero	200.000
Desembolsos pendientes (véase 2.4.3.1.)	(150.000)
	50.000

2.3.3.3. ATE PROCIVESA-REGESA

El 10 de noviembre de 1989 se constituyó "Promoción Ciutat Vella, SA y Sociedad Urbanística Metropolitana de Rehabilitación y Gestión, SA, Agrupación Temporal de Empresas, Ley 18/82 de 26 de mayo" con un fondo social de 2 MPTA aportados al 50% por cada uno de los socios y siendo su objeto social:

"a) Concertación de convenios con entidades públicas o privadas, promotoras o propietarias de viviendas, para el traslado de personas afectas por el desarrollo de los Planes Especiales.

b) La compra, venta y permuta de todo tipo de solares y

terrenos, incluidos sobrantes de vía pública, dentro del ámbito del área de rehabilitación.

c) La coordinación de las actividades de ambas empresas a desarrollar en el área de rehabilitación integrada.

d) Gestión, administración y toda clase de actos jurídicos respecto a las fincas adquiridas hasta el momento en que se les asigne su uso definitivo."

La gerencia de esta agrupación se encargó al Gabinete de Estudios Jurídicos, Sociales y Económicos, SA.

La duración del ATE se estableció hasta el 22 de setiembre de 2002

El ATE realizó la rehabilitación de tres fincas en el Eje Mendez Núñez de Barcelona.

El 19 de junio de 1990 se firmó el contrato de compra-venta de tres fincas en el Paseo Nacional (Barcelona) por 110 MPTA y se indemnizó a un inquilino con 8 MPTA. De este importe le correspondía a REGESA el 50 %, es decir, 59 MPTA.

El detalle de la inversión de REGESA en el ATE es el siguiente:

CONCEPTO	Miles de PTA IMPORTE
Aportación Fondo Social	1.000
Compra finca Paseo Nacional	68.000
TOTAL	69.000

La Sociedad no nos ha mostrado ninguna documentación sobre el destino de los 9 MPTA de diferencia entre su aportación por la compra de la finca del Paseo Nacional (68 MPTA) y el 50% del coste justificado de la misma (59 MPTA).

El 2 de marzo de 1992 se tomó el acuerdo de disolución del ATE, pero en el momento de realización del trabajo de fiscalización aún no había finalizado el proceso de liquidación.

La Sociedad no ha facilitado a esta Sindicatura ninguna documentación sobre la situación económico-financiera del ATE a 31 de diciembre de 1992.

Según el acuerdo firmado el 23 de noviembre de 1994 entre

2. FISCALIZACIÓN

PROCIVESA y REGESA, la situación patrimonial de la ATE a 21 de noviembre de 1994 es la que se presenta en el balance siguiente:

ACTIVO		PASIVO	
Existencias	130.311	Pérdidas ejercicios anteriores	(41.144)
H.P.deudora	189	Beneficios 1994	10.838
Tesorería	165.036	Acreedores a largo plazo	42.123
		PROCIVESA	204.300
		REGESA	69.000
		Acreedores varios	1.228
		H.P.acreedora IVA	9.191
TOTAL	295.536	TOTAL	295.536

(importes en miles de PTA)

El mencionado acuerdo establece que:

"PROCIVESA y REGESA proceden a liquidar parte del activo de la ATE para cubrir en todo o en parte las obligaciones económicas que la Agrupación tiene con las empresas miembro. La liquidación provisional, o en su caso, definitiva, se establece en 114,8 MPTA, que se imputará por partes iguales a la empresas miembros, correspondiendo 70,9 MPTA a cada una de ellas".

"El pago a REGESA tiene el carácter de definitivo, de acuerdo con lo establecido en el artículo 11 de los Estatutos del ATE, toda vez que la aportación realizada por REGESA fue de 69 MPTA de los cuales 1 MPTA en concepto de aportación inicial y 68 MPTA fueron aportados como patrimonio. La participación en el patrimonio de la Agrupación, de acuerdo con el artículo 5 de los Estatutos se realizará en base a las aportaciones, por lo que con la cantidad de 70 MPTA se considera saldada y finiquitada en todos sus derechos y obligaciones".

En consecuencia, REGESA ha recuperado el valor aportado y PROCIVESA recibirá o se hará cargo del resultado final de la liquidación de la Agrupación.

2.3.4. EXISTENCIAS

El desglose de este epígrafe es el siguiente:

2. FISCALIZACIÓN

FINCA	Miles de PTA IMPORTE
Barcelona:	
Ciutat Vella	
R. Amàlia, 6 1º3ª	3.350
Verdi, 319 Sot. 1ª	4.397
Obradors, 11 3º	4.655
Codols, 10 1º2ª	6.217
Carretes, 1 3º5ª	5.387
Escudellers, 53-55 (local)	21.463
Poeta Cabanyes 93, 1º4ª	4.965
Blanqueria, 9 4º2ª	7.048
Aglà, 7 1º	6.211
Nou de la Rambla, 26	81.539
Escudellers, 48 2º1ª	5.591
St. Elies, 10	5.931
Abaixadors/ Tarongeta	1.598
Escudellers, 34-38 (local)	19.528
Flassaders, 44	39.790
Portal Nou, 39	8.117
Riudarenes, 4	14
Barceloneta	
St. Elm, 10	4.031
St. Elm, 22	3.376
Guitart, 15	3.797
Baluart 85-87	22.124
St. Miquel, 51	4.833
St. Miquel, 9/ Maquinista, 34	13.268
Meer, 52-54/ Maestrança, 51	33.520
Salamanca, 17-19	30.237
Sant Martí	
Pujades, 4	134.451
Badalona:	
Floridablanca, 27	7.511
V. Balaguer, 27	29.214
Montigalà	180.985
Cornellà: Rubió i Ors, 37	4.871
Montgat: La Concòrdia	11.189
Viladecans:	
Av. Molino, 49, Letra-B	12.499
Av. Molino, 49, Letra-D	12.499
C/Pi, 9-11 (Y+J)	40.107
Av. Roureda (L+M)	87.260
Otras propiedades:	
La Catalana (St. Adrià de Besòs)	6.188
Pisos Pata Norte (Sta. Coloma de G.)	30.500
Avda. 11 de setembre (El Prat)	135.795
Torre Baró (certificacions obra)	46.349
Anticipos:	
St. Oleguer (St. Adrià de Besòs)	5.976
C/Olímpic (St. Adrià de Besòs)	7.425
Total	1.093.806
Provisión depreciación	(11.570)
TOTAL EXISTENCIAS	1.082.236

2. FISCALIZACIÓN

A continuación se detalla el análisis realizado sobre las propiedades más relevantes a 31 de diciembre de 1992 advirtiendo que el objetivo ha sido comprobar su existencia y los hechos más importantes de cada una de ellas.

2.3.4.1. Escudellers, 53-55 (local) i Escudellers, 34-38

El 3 de noviembre de 1988 se firmó un contrato privado de compra-venta entre el Sr. J. Sanblancat como vendedor y REGESA y el Patronato Municipal de la Vivienda (PMH) como compradores, el objeto del cual eran las fincas de la calle Escudellers 34-38 y 53-55.

El 14 de febrero de 1989 se otorgaron las escrituras públicas de compra-venta de:

- a) Pisos de la calle Escudellers 53-55 a favor del PMH por 26 MPTA.
- b) Locales de la calle Escudellers, 53-55 (superficie 426,2 m²) y local y principal de la calle Escudellers, 34 (superficie 182,3 m²) a favor de REGESA por un precio de 10 y 5 MPTA respectivamente.

El 2 de setiembre de 1988 se firmó el acuerdo de traspaso entre Sanblancat, SA y REGESA de los locales de la calle Escudellers, 34-38 y 53-55 por un precio de 14 MPTA y 8 MPTA respectivamente.

El 16 de mayo de 1990 el PMH vendió a REGESA los pisos de la calle Escudellers 53-55 por 28,3 MPTA.

El 19 de junio de 1991 REGESA vendió a PROCIVESA estos pisos por 30,5 MPTA (véase apartado 2.3.5.1.d)).

REGESA indemnizó al arrendatario de otro local de la calle Escudellers 53-55 con 3 MPTA según el contrato de renuncia de 22 de marzo de 1991.

En el momento de la realización del trabajo de fiscalización ambos locales continúan pendientes de venta.

2.3.4.2. Nou de la Rambla, 26

El día 3.11.1988 REGESA adquirió a Altas Torres, SA un edificio en la calle Nou de la Rambla 26 por un precio de 52 MPTA. En noviembre de 1988 se pagó una indemnización al arrendatario del Cine Barcelona, Sr. Fco. Torrens Roig, apoderado de Altas Torres

SA, situado en los bajos de la mencionada finca, de 15 MPTA.

El 8 de febrero de 1993 se otorgó la escritura de división horizontal; el 26 de marzo de 1993 se firmó un contrato de venta de los locales y planta principal con Médicos sin Fronteras por 95 MPTA. El 25 de julio de 1994 se otorgó la escritura de compra-venta.

Desde el momento de la compra hasta la fecha actual REGESA ha pagado diversas indemnizaciones a arrendatarios. El destino final del resto de la finca aún está pendiente de determinar.

2.3.4.3. Flassaders, 44

Esta finca se compró en el año 1987, y se desalojó de inquilinos y se rehabilitó con un coste total de 50,3 MPTA construyéndose 3 pisos de 71,7 m² y un local comercial. En 1992 se vendió uno de los pisos por 16 MPTA (véase apartado 2.5.1.), quedando dos pisos y el local comercial en existencias a 31 de diciembre de 1992. Los dos pisos se vendieron en 1993 por 11,5 MPTA cada uno. A la fecha del trabajo de fiscalización aún está pendiente de venta el local comercial, valorado en 18,9 MPTA.

2.3.4.4. Portal Nou, 39; St.Miquel, 9; Maquinista, 34

Esta fincas se compraron en 1988 y se desalojaron. Son fincas afectadas que serán expropiadas por PROCIVESA pero de las que aún no se ha fijado el precio justo.

La recuperación del valor de estas fincas dependerá del precio justo que finalmente se establezca.

2.3.4.5. Meer, 52-54; Maestrança, 51

Esta finca se adquirió en el año 1988; el 2 de julio de 1992 se iniciaron las obras, que acabaron el 20 de setiembre de 1993.

El saldo a 31 de diciembre de 1992 incluye los gastos de adquisición y el coste incurrido en la rehabilitación.

Véase en el apartado 2.3.4.16. de este informe el resultado de esta promoción, vendida íntegramente en el momento de realización del trabajo de fiscalización.

2. FISCALIZACIÓN

2.3.4.6. Salamanca, 17-19

Esta finca se adquirió en el año 1988 por 9,5 MPTA. El 3 de agosto de 1992 comenzaron las obras de rehabilitación que finalizaron el 12 de febrero de 1993. El saldo a 31 de diciembre de 1992 incluye el coste de adquisición más los gastos de rehabilitación incurridos hasta aquella fecha.

Véase en el apartado 2.3.4.16 el resultado de esta promoción.

2.3.4.7. Pujades, 4

La Comisión de Gobierno del Ayuntamiento de Barcelona acordó el 19 de abril de 1991, "Permutar con REGESA las 24 parcelas situadas en Torre Baró, con una superficie total de 15.070 m², valoradas en 237 MPTA por las dos fincas municipales situadas en la calle de Pujades, núms. 4-6 de 496 m², de valor 228,6 MPTA (IVA incluido) y la de la calle Tarongeta nº 2, de 155 m², valorada en 8,7 MPTA (IVA incluido).

REGESA tenía contabilizados los terrenos permutados situados en Torre Baró en 21,6 MPTA; en consecuencia, se generó un beneficio fiscal de 190,2 MPTA por diferencia entre el valor de la permuta y el valor contable (véase capítulo 2.7.).

El 9 de marzo de 1992 se adjudicó a Contratas y Obras, Empresa Constructora, SA la construcción de 24 viviendas, locales comerciales y 37 plazas de aparcamiento por 245,4 MPTA, IVA excluidos, fijas y no revisables encima de los terrenos situados en la calle Pujades.

El saldo de la cuenta de existencias a 31 de diciembre de 1992 incluye el coste del terreno, los costes del proyecto, licencia de obras, etc y las certificaciones de obra hasta aquella fecha.

Véase el apartado 2.3.4.16. sobre los resultados de promociones en curso a 31 de diciembre de 1992.

2.3.4.8. Víctor Balaguer, 27

A 30 de mayo de 1990 REGESA firmó un convenio marco con el Ayuntamiento de Badalona para llevar a cabo actuaciones de renovación urbana en el ámbito del Barrio de la Salud de Badalona. Según este convenio " REGESA llevará a cabo las actuaciones de renovación urbana en las fincas que previamente se acuerde con el Ayuntamiento de Badalona, consistentes en: indemnización realojamiento de ocupantes, derribo y nueva construcción o bien rehabilitación de las construcciones existentes y su comercialización. Para cada operación se

establecerán la condiciones mediante un protocolo de desarrollo del convenio marco"

El 7 de febrero de 1991 se firmó el protocolo para la actuación en la calle Víctor Balaguer, 27 según el cual "REGESA se compromete a:

PRIMERO.- Adquirir el solar situado entre la calles de Víctor Balaguer, 27 y Ricard Strauss, 30, incluyendo la indemnización y traslado de las familias que las habitan, el derribo de los edificios existentes, y todos los gastos de gestión, escritura e inscripción en el Registro.

SEGUNDO.- La ejecución de la obra con fachadas en la calle Ricard Strauss, 30 de un edificio compuesto de dos plantas subterráneo, planta baja y tres plantas, y del patio que queda en el interior de la finca hacia la fachada posterior en la calle Victor Balaguer, 27.

TERCERO.- Ceder al ayuntamiento las dos plantas subterráneas y el patio interior. La valoración está fijada en 18 MPTA.

El Ayuntamiento de Badalona se compromete a ceder a REGESA el solar de la calle Víctor Balaguer, 10 valorado en 17,5 MPTA.

REGESA renuncia a la diferencia de valoración a su favor."

Durante 1991 y 1992 REGESA realizó el vaciado encargado con un coste total de 29,2 MPTA. Dado que el valor del solar que se recibía era únicamente de 17,5 MPTA la Sociedad registró una provisión por depreciación de existencias de 11,6 MPTA.

Sin embargo, el Ayuntamiento de Badalona no ha cedido el solar acordado a REGESA porque hay problemas de registro a favor del Ayuntamiento.

Actualmente, se mantienen conversaciones con el Ayuntamiento de Badalona para encontrar una solución a este problema.

La recuperación de la inversión de REGESA en esta operación dependerá del resultado final de las negociaciones con el Ayuntamiento de Badalona y del Valor del solar que finalmente se reciba y de las edificaciones que en él se hagan.

2.3.4.9. Montigalà

El 28 de diciembre de 1989 REGESA firmó un convenio con la Mancomunidad de Municipios del Área Metropolitana de Barcelona

2. FISCALIZACIÓN

(MMAMB) donde quedaba fijado que "La Mancomunidad, a través del Instituto Metropolitano de Promoción del suelo y Gestión Patrimonial (IMPSOL) ofrecerá solares de su propiedad para que REGESA lleve a cabo las actuaciones necesarias para culminar la promoción de la vivienda". En el marco de este convenio, el 26 de octubre de 1990 REGESA firmó un convenio con la MMAMB mediante el cual la Mancomunidad cede a REGESA la titularidad de las siguientes fincas de su propiedad situadas en Badalona:

PARCELA	SUPERFICIE m ²	EDIFICABILIDAD m ² TECHO	Miles de PTA PRECIO sin IVA	PTA PRECIO/m ²
DP-1	289	2.023	9.342	32.327
DP-2	1.116	3.571	36.077	32.327
DP-3	2.435	7.792	78.716	32.327
DP-4	289	2.023	9.342	32.327
TOTAL	4.129	15.409	133.477	

El saldo de la cuenta de existencias a 31 de diciembre de 1992 se desglosaba en:

	Miles de PTA
Coste de compra	133.477
Gastos de urbanización	23.752
Intereses	22.678
Otros gastos	1.078
	<u>180.985</u>

Con posterioridad a la compra de las fincas por REGESA, el Ayuntamiento de Badalona propuso una modificación del PERI que perjudicaba a REGESA. Actualmente se está negociando una salida a este conflicto. Según la Dirección de REGESA se construirá en las parcelas que aún se posean aunque la edificabilidad sea inferior y se intentará conseguir de la MMAMB-IMPSOL una compensación por la edificabilidad perdida.

El 27 de febrero de 1991 se otorgó escritura pública pero ante la mencionada la problemática se atrasó el pago del segundo plazo establecido en el contrato, por lo que REGESA continua registrando los intereses de demora como mayor coste de los terrenos (véase apartado 2.4.4.2.a) y **Recomendación núm.3**).

La recuperación del valor total de estos terrenos dependerá de la edificabilidad final y del precio de venta de las viviendas.

Por otro lado, el 23 de enero de 1991, REGESA recibió del IMPSOL

(Instituto Metropolitano de Promoción del Suelo y Gestión Patrimonial), órgano dependiente de la MMAMB, una factura por gastos de urbanización de las parcelas DP-2, DP-3 y DP-4 por importe de 70,8 MPTA. REGESA no la aceptó ni la registró porque consideraba que los mencionados gastos no estaban debidamente justificados como exige el convenio de 26 de octubre de 1990.

A pesar de ello, según la documentación enviada por la MMAMB a esta Sindicatura y que no había sido recibida por REGESA, Montigalà, SA realizó obras de urbanización en las parcelas DP-2, DP-3 y DP-4 que facturó al IMPSOL en fecha 21 de diciembre de 1990 por importe de 63,2 MPTA más IVA. El IMPSOL repercutió estos gastos a REGESA mediante la factura antes mencionada.

Por tanto, esta Sindicatura entiende que la realización de las obras está debidamente justificada y que REGESA debería registrar la factura del IMPSOL (**Véase Recomendación núm.18**)

2.3.4.10. Propiedades en Viladecans

El 28 de junio de 1990 REGESA adquirió a ROCENOV, SA un conjunto de estructuras y terrenos en Viladecans por un precio de 120 MPTA, que habían sido adquiridas por ROCENOV, SA el 28 de diciembre de 1989 por un precio de 40,5 MPTA.

El coste total de estas propiedades a 31 de diciembre de 1992 incluía además del coste de compra, honorarios de arquitectos, gastos de notario, IBI, licencia de obras, estudio geotécnico, etc.

Hechos posteriores:

El 7 de mayo de 1993 se firmó el contrato de adjudicación de obras a Viladrich Cía. Constructora, SA para la construcción de 43 viviendas, un local comercial y 23 plazas de aparcamiento en Av. Roureda, 19 por un importe de 199 MPTA IVA excluido, fijo y no revisable. El 10 de junio de 1994 se firmó la recepción provisional de la obra.

El 7 de mayo de 1993 se firmó el contrato de adjudicación de obras a Comylsa, empresa constructora, SA para la construcción de 34 viviendas, 3 locales comerciales y un aparcamiento en la calle Pi 9-11 por un importe de 222 MPTA, IVA excluido, fijo y no revisable. Las obras comenzaron el 25 de mayo de 1993 y, según certificación de la Dirección facultativa, el 27 de junio de 1994 estaban al 65%.

2. FISCALIZACIÓN

El 5 de julio de 1993 se vendió uno de los terrenos de Av. Molí a Proyectos y Realizaciones Urbanas, SA por 24 MPTA.

2.3.4.11. Pisos Pata Norte (Sta.Coloma de Gramenet)

Esta cuenta recoge el coste de los pisos adquiridos por REGESA para resituarse a los afectados por la Pata Norte del II Cinturón (véase apartado 2.3.5.2.f) que no habían sido asignados y estaban pendientes de venta. A continuación se presenta el detalle de estos pisos indicándose el precio de venta:

DIRECCIÓN	COSTE 31-12-92	PRECIO DE VENTA
Florescia, 39	5.361	5.600
Francesc Moragues, 81	6.224	6.700
Milà Fontanals, 106	6.152	6.300
Av.Alameda 28	6.401	No vendido
Massanet, 36	6.362	6.700
	30.500	

(Importes en miles de pesetas)

Excepto el piso de la calle Milà y Fontanals, estos pisos no estaban escriturados a nombre de REGESA sino que los vendedores otorgaron poderes a REGESA para que ésta pudiese escriturar a nombre de los nuevos propietarios. Dado que la primera transmisión no ha liquidado ITP, este hecho puede dar origen a una contingencia fiscal.

El piso de la calle Milà y Fontanals, 106 se escrituró a nombre de REGESA el 5 de julio de 1990 por 3,3 MPTA. Según el contrato privado de 25 de abril de 1990, el precio de compra fue de 6 MPTA. Según los responsables de la Sociedad esta diferencia responde a un error en el momento de otorgar la escritura.

2.3.4.12. Av. Onze de septiembre (El Prat de Llobregat)

El 1 de diciembre de 1992 REGESA compró un terreno de 2.368 m² por 128 MPTA en el Prat de Llobregat. El saldo a 31 de diciembre de 1992 incluye el coste de la compra más 7,7 MPTA de ITP.

Hechos posteriores:

El 26 de noviembre de 1993 se hizo la cesión de 1.040 m² de terreno al Ayuntamiento del Prat, ya que se trataban de unos terrenos calificados como viales en el Plan General Metropolitano (PGM) de 1976.

El 3 de diciembre de 1993 se adjudicó la construcción de 45 viviendas, 5 locales comerciales y 45 plazas de aparcamiento a Fomento de Construcciones y Contratas, SA por 348,7 MPTA IVA incluido, fijos y no revisables.

2.3.4.13. Torre Baró (certificaciones de obra)

El 15 de julio de 1986 el Ayuntamiento de Barcelona firmó un convenio con REGESA por el cual le encargaban las gestiones necesarias para la adquisición en Torre Baró de los 57.685 m² de terrenos previstos para la construcción de viviendas de promoción pública.

En una parte de los terrenos se construyeron 8 viviendas unifamiliares que fueron financiadas por el INCASOL (véase apartado 2.4.3.5.).

El 24 de julio de 1992 REGESA firmó un contrato privado con el PMH en el que se establece que:

" REGESA hace entrega al Patronato Municipal de la Vivienda de Barcelona, en este acto, de la obra consistente en 8 viviendas de promoción pública construidas en Torre Baró al amparo del Convenio de financiación firmado con el INCASOL el 6 de febrero de 1989."

" El PMH se subrogará en los compromisos adquirido por REGESA ante el INCASOL hasta un total de 49,7 MPTA. Como anexo al presente contrato se incorpora escrito al INCASOL manifestando su conformidad a la subrogación del crédito que por el presente instrumento se pacta".

No obstante REGESA no reconoció la venta hasta el 31 de diciembre de 1993 ya que no se recibió hasta esta fecha el abono de la última certificación por parte del INCASOL.

Esta Sindicatura entiende, de acuerdo con lo que establece el Plan Sectorial de Contabilidad del sector inmobiliario de 10 de julio de 1980, que la propiedad de las viviendas se transmitió el día en que se firmó el contrato privado, es decir, el 24 de julio de 1992, ya que los estados financieros a 31 de diciembre de 1992 deberían recoger esta venta, así como el coste correspondiente de ventas. También debería haberse liquidado el IVA de esta operación en el tercer trimestre de 1992. (**Véase Recomendación nº 4**). El efecto del reconocimiento de esta transmisión sobre los estados financieros a 31 de diciembre de 1992 es el siguiente:

2. FISCALIZACIÓN

EPÍGRAFE	Miles de PTA EFECTO D(H)
Deudores	49.743
Consumos de explotación	46.349
Existencias	(46.349)
Administraciones Públicas	(2.816)
Ventas	(46.927)

Los terrenos habían sido entregados al Ayuntamiento de Barcelona mediante acuerdo de permuta de 19 de abril de 1991 (véase apartado 2.3.4.7.).

2.3.4.14. Calle Olímpic y calle St.Oleguer (St.Adrià de Besòs)

El 18 de julio de 1990 REGESA firmó un convenio con el Ayuntamiento de St. Adrià para la permuta de suelo destinado a la construcción de viviendas. El objeto del convenio era la adquisición por parte de REGESA de los siguientes solares propiedad del Ayuntamiento:

- a) Terreno en la calle Olímpic-St.Joaquim de 3.300 m² valorado en 32 MPTA.
- b) Terreno en la calle St.Oleguer de 960 m² valorado en 18 MPTA.

en permuta por el local destinado a equipamientos previsto en el PERI del Sector Clapes, de 616 m² a construir juntamente con la promoción de viviendas de la calle Olímpic".

El mencionado convenio fue aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Sant Adrià del 26 de julio de 1990.

Los saldos de las cuentas calle Olímpic y calle St. Oleguer a 31 de diciembre de 1992 se componían de honorarios del Colegio de Arquitectos para la realización de los proyectos de ambos edificios así como del proyecto de modificación del PERI.

El 18 de mayo de 1993 se modificó el convenio del año 1990 en los siguientes términos:

"El Ayuntamiento no considera oportuno llevar a cabo la promoción de la calle Olímpic y por tanto debe modificarse el convenio de 19 de julio de 1990 limitándolo a la calle St. Oleguer."

"Por todo ello, el Ayuntamiento de St. Adrià de Besòs vende y REGESA compra la finca de 960 m² delante de la calle St. Oleguer por 15,7 MPTA más 2,3 MPTA de IVA. REGESA procederá a la

promoción 23 viviendas, 23 trasteros y 29 plazas de aparcamiento, acogidos al Real Decreto 1932/91, de 20 de diciembre, sobre medidas de financiación de actuaciones protegibles en materia de vivienda del Plan 1992-1995".

En consecuencia, y aplicando el criterio de prudencia, la Sindicatura entiende que la inversión de 7,4 MPTA correspondiente a los gastos incurridos en los estudios de la promoción de la calle Olímpic, deberían registrarse como una pérdida en el ejercicio de 1993, que es cuando se conoce este hecho.

2.3.4.15. Otras fincas

El saldo de la cuenta "La Catalana" corresponde al coste de una finca en el Polígono del mismo nombre en St. Adrià. Esta finca se adquirió para ser entregada a Gauro, S.A. en el marco del contrato de compra-venta de 10 de enero de 1990 (véase apartado 2.3.5.1.b)). No obstante, debido a los problemas surgidos en relación a esta operación, esta finca no se transmitió y quedó en propiedad de REGESA.

2.3.4.16. Resultados de promociones acabadas

A continuación se presenta un cuadro con información del coste y precio de venta así como de la situación de las ventas de las obras que estaban en curso a 31 de diciembre de 1992 y algunas otras que ya habían acabado en la fecha de realización de nuestro trabajo.

	Régimen	Sup. edific. m ²	núm.	Miles de PTA			€/m ² / A
				Coste solar	Coste constr.	Coste total	
Obras en curso a 31-12-92							
Meer, 52-54 (1)	P.T.	1.014	10 pisos 1 local	11.894	80.355	92.249	Pisos 890.000 Local 205.000
Salamanca, 17 (1)	P.T.	779	5 pisos 1 local	14.458	63.110	77.568	Pisos 362.300 Local (4) 589.000
Pujades, 4-6 (2)(5)	P.T. P.LL.	4.327	24 pisos 1 local 35 aparc.	45.741	279.671	325.412	Pisos P.T. 299.000 Pisos P.LL. 514.000 Local (4) 444.000 Aparc. (3) 94.000
Obras no iniciadas a 31-12-92							
Abaixadors, 5-7 (2)	P.LL.	458	6 pisos 1 local	8.779	49.827	58.606	Pisos 440.600 Local (4) 134.000
Avda. Roureda, 19 (2)	V.P.O.	4.703	43 pisos 1 local 26 aparc.	73.543	223.226	296.769	Pisos 305.000 Local 170.000 Aparc. (3) 80.000

Notas

P.T. = Precio tasado

P.LL. = Precio libre

V.P.O. = Viviendas de protección oficial

(1) Obra de rehabilitación

(2) Obra nueva

(3) Importe por plaza de aparcamiento expresado en miles de pesetas

(4) No vendido a 31 de julio de 1994

(5) El coste PTA/m² se ha calculado considerando como coste del terreno, el coste contable y no el valor del terreno asignado en la permuta con el Ayuntamiento de Barcelona, que es 208 MPTA superior al coste contable.

2.3.5. DEUDORES

El detalle de este epígrafe del balance de situación es el siguiente:

	Miles de PTA SALDO 31-12-92
Clientes	545.826
Deudores diversos	319.514
Efectos comerciales a cobrar	(200)
Entidades Públicas (véase capítulo 2.7.)	7.902
Anticipos remuneraciones	226
Pagos anticipados	505
Provisión insolvencias	(248.522)
	625.251

2.3.5.1. Clientes

La composición del saldo de clientes es la siguiente:

	Miles de PTA SALDO 31-12-92
Clientes Llefià	105.175
IDEA, SA/ Gauro, SA	307.752
MMAMB	28.982
PROCIVESA	42.822
INPAU, SA (véase el apartado 2.3.3.1.)	55.049
Otros clientes	6.046
	545.826

2.3.5.1.a) Clientes Llefià

Durante los ejercicios de 1989 y 1990, REGESA efectuó la venta de 24 pisos situados en Llefià (Badalona) a personas afectadas por inundaciones en Sant Adrià de Besòs al precio unitario de 2.900.000 PTA. Estos pisos se hallan afectados por una hipoteca por el mismo importe de la venta a favor del Instituto Catalán del Suelo y avalada por el Ayuntamiento de Sant Adrià de Besòs. La amortización de la mencionada hipoteca deberá efectuarse en cuarenta semestres mediante el pago de la cuota de amortización que corresponda comprensiva de capital e intereses al tipo del 5% y un tipo creciente sobre la cuota anual del 4% (Véase apartado 2.4.3.2.). Los compradores "retuvieron el precio de

2. FISCALIZACIÓN

venta en su poder, según voluntad de REGESA, para hacer los pagos en su día al INCASOL del capital de la hipoteca que grava las fincas descritas", declarando cada comprador que "se subrogaba no únicamente con el préstamo, sino también en la referida hipoteca y en todos los pactos de la escritura de constitución de la misma".

REGESA gestiona el cobro a los compradores y efectúa los pagos al Incasol de las cuotas del préstamo, ya que el INCASOL no acepta la subrogación de los particulares. Por tanto, la escritura de compra-venta debería decir que "el comprador no se subroga" en el préstamo.

El desglose de la deuda que se refleja a 31 de diciembre de 1992 es el siguiente:

	Miles de PTA IMPORTE
Intereses financieros pendientes	38.551
Capital pendiente	66.624
<u>TOTAL</u>	<u>105.175</u>

Los intereses diferidos que se derivan de la operación están contabilizados en el pasivo bajo el epígrafe de "Ingresos a distribuir en varios ejercicios" (véase apartado 2.4.2.) mientras que el capital pendiente se recoge dentro de las cuentas de "Acreedores a corto plazo" o "Acreedores a largo plazo" según el vencimiento.

Por otro lado, de la totalidad del saldo que a 31 de diciembre de 1992 presenta esta cuenta de clientes, el desglose de la deuda total según el plazo de vencimiento es el siguiente:

	Miles de PTA IMPORTE
Clientes a corto plazo : Intereses 3.353	
Capital 1.206	4.559
Clientes a largo plazo : Intereses 35.198	
Capital 65.418	100.616
<u>TOTAL</u>	<u>105.175</u>

No existe ninguna cantidad vencida pendiente de cobro a 31 de diciembre de 1992.

Los gastos derivados de las ventas de los pisos (Notario, registro,...) corrieron a cargo de REGESA. La deuda pendiente por este concepto se contabilizó en el epígrafe "Deudores " (véase

apartado 2.3.5.2.)).

Dadas las especiales características de esta operación, la Sociedad adoptó el criterio de contabilizarla como una venta a plazos. A pesar de ello, esta Sindicatura entiende que no existe ninguna diferencia entre la operación pasiva (préstamo del INCASOL a REGESA) y la operación activa (venta de REGESA a los particulares), ya que en el contrato de venta a los particulares no existe ningún reconocimiento de la deuda más los intereses, sino un compromiso de pago en los mismo términos que fija el préstamo del INCASOL. En consecuencia, la Sindicatura entiende que la venta de REGESA a los particulares es una venta con pago aplazado e interés explícito y no una venta a plazos. Por tanto, la Sociedad no debería contabilizar en su activo y pasivo los intereses pendientes de devengar sino únicamente el capital pendiente de amortizar y registrar los intereses a medida que se devenguen (de la misma forma que se hace con el préstamo del INCASOL). En consecuencia a 31 de diciembre de 1992 se debería rebajar la cuenta de deudores en 38,6 PTA y cancelar la cuenta de ingresos a distribuir en diversos ejercicios. Asimismo, esta Sindicatura entiende que los importes a cobrar a largo plazo deberían clasificarse dentro del Inmovilizado financiero (**Véase Recomendación nº 5**).

El efecto de las reclasificaciones indicadas anteriormente sobre los diferentes epígrafes de los estados financieros a 31 de diciembre de 1992 se presenta en el siguiente cuadro:

EPÍGRAFE	Miles de PTA IMPORTE D(H)
Inmovilizado financiero	65.418
Ingresos a distribuir en diversos ejercicios	38.551
Clientes	(103.969)

2.3.5.1.b) IDEA, SA, Gauro, SA, CECISA

Este saldo corresponde al importe pendiente de cobro de la venta de los terrenos de La Catalana realizada en el año 1990.

"La Catalana" es un polígono situado en Sant Adrià de Besòs con una superficie de 32 Ha. La gestión del su PERI constituía el objeto social de MABSA (antigua denominación social de REGESA).

Desde el año 1984 hasta el año 1990 REGESA adquirió por compra o por aportaciones de capital (véase apartado 2.4.1), un total de 71.730 m² de suelo calificado de red viaria básica, de

2. FISCALIZACIÓN

equipamientos y de viviendas. Parte de estos terrenos fueron cedidos al Ayuntamiento de Sant Adrià para la construcción de viales.

El 6 de noviembre de 1989 se firmó un contrato compromiso de compra-venta con Iniciativas Distribución Europeas Actuales, SA (IDEA) más tarde subrogado por Gauro, SA y posteriormente por CECI, SA. Según este contrato:

"La superficie conjunta de estos terrenos es según las escrituras de compra-venta de 56.378 m², si bien según se desprende del parcelario y quitando documentación del PERI es de 61.601 m²".

"La situación de los terrenos en el momento de la firma de este contrato es la siguiente:

Suelo libre de ocupantes 55.031 m².
Suelo ocupado 6.570 m²".

"IDEA desea desarrollar la ejecución del polígono de La Catalana y la construcción en él de un equipamiento comercial".

"El precio total de la compra-venta es de 924.015.000 PTA".

"Al precio de los solares se añade la cantidad en concepto de indemnizaciones que Gauró deberá de satisfacer a REGESA para que esta satisfaga a terceros en concepto de cese de actividades o por desalojo de inquilinos, y que no podrá exceder de 150 MPTA. Queda entendido que cualquier cantidad que exceda este límite será satisfecha por REGESA".

"IDEA satisfará a REGESA por las gestiones de indemnizaciones y vaciado de fincas hasta un máximo de 15 MPTA que REGESA deberá justificar".

"La compra-venta se efectuará en concepto de libre de cargas, gravámenes, ocupantes e inquilinos".

"Forma de pago:

434,5 MPTA a la firma del contrato de compra-venta el 10 de enero de 1990; 220 MPTA más los intereses calculados al 14% anual a los 6 meses de la firma del contrato de compra-venta; 220 MPTA más los intereses calculados al 14% anual a los 12 meses de la firma del contrato de compra-venta; 49,5 MPTA a los doce meses de la firma del contrato de compra-venta excepto si antes han sido totalmente liberados de ocupantes los terrenos vendidos y en este caso REGESA requerirá a IDEA, SA en un plazo de 30 días".

El 10 de enero de 1990 se firmó el contrato de compra-venta entre REGESA y Gauro, SA, sociedad que se subrogó en los derechos y obligaciones de IDEA, SA. Posteriormente, Gauro cedió sus derechos a la Sociedad francesa CECI, SA.

En el momento de la firma del contrato quedaban algunos ocupantes en algunas de las fincas así como algunas fincas pendientes de inscripción a favor de REGESA. Como anexos al contrato de compra-venta se adjuntaron, entre otros, los siguientes: relación de fincas vendidas con indicación de manzana, código de parcela, calificación urbanística, zona, fecha de compra, número de protocolo, inscripción registral; relación de parcelas pendientes de registro; relación de parcelas con ocupantes.

La escritura de compra-venta se otorgó el 13 de julio de 1990, quedando aún pendientes de escriturar una parte de las fincas en función de su pago.

El último plazo del pago debía haberse hecho efectivo el 10 de enero de 1991 por importe de 307,8 MPTA. Gauro, SA no hizo frente a este pago. REGESA ha dotado la provisión por insolvencia de esta deuda por los siguientes importes y años:

AÑO	% DOTACIÓN	DOTACIÓN
1991	25	76.938
1992	50	153.876
1993	25	76.938

(importes en miles de pesetas)

En el ejercicio 1990 REGESA registró un beneficio de 363 MPTA derivado de esta venta (véase capítulo 2.7.).

El 19 de noviembre de 1992 CECI, SA interpuso querrela contra REGESA como responsable civil subsidiaria por estafa, falsedad en documento privado, falsedad en documento público y apropiación indebida solicitando un indemnización de 1.400 MPTA. En fecha 29 de abril de 1993 el Juzgado de Instrucción núm 23 de los de Barcelona dicta acta judicial declarando el archivo provisional de la demanda por falta de pruebas. La demandante recurrió a la acta de archivo reiniciándose el procedimiento. En fecha 2 de setiembre de 1994 el Juzgado de Instrucción declaró abierto el juicio, correspondiendo el enjuiciamiento y la sentencia a la Audiencia Provincial.

En cuanto a la deuda de Gauro, SA antes detallada, REGESA interpuso el 4 de febrero de 1993 una demanda de reclamación del nominal más los intereses correspondientes.

2. FISCALIZACIÓN

El 19 de abril de 1993, el Juzgado nº 25 de Barcelona decretó el embargo preventivo sobre las fincas escrituradas a favor de Gauro, SA y vendidas previamente por REGESA.

Considerando la fecha de vencimiento de la deuda de Gauro, SA y los hechos sucedidos antes del 31 de diciembre de 1992, esta Sindicatura entiende que los estados financieros de REGESA a 31 de diciembre de 1992 deberían incluir también como provisión de insolvencias los 76,94 MPTA aún no provisionados. **(Véase Recomendación nº 6).**

2.3.5.1.c) Mancomunidad de Municipios del Área Metropolitana de Barcelona (MMAMB)

El 28 de diciembre de 1989 REGESA suscribió un convenio de colaboración con la MMAMB.

En el marco de este convenio la Mancomunidad encargó a REGESA, mediante decreto de 16 de febrero de 1990 la gestión de las adquisiciones por mutuo acuerdo y las indemnizaciones que correspondieran de las manzanas delimitadas por las calles de la Menta, Hortensia, Pubilla Cases y Galvany la primera, y Pubilla Cases, Galvany, Hortensia y del Molí la segunda, en el barrio de Can Vidalet de Esplugas del Llobregat.

La retribución fijada era del 3,5% sobre el valor de las viviendas adjudicadas y del 5% sobre el valor de las compras de las fincas afectadas y sobre las indemnizaciones acordadas.

El 11 de noviembre de 1992 REGESA emitió la factura correspondientes a sus honorarios por esta operación por un importe total de 29 MPTA (IVA incluido) que estaban pendientes de cobro a 31 de diciembre de 1992. De este importe, 17,5 MPTA más IVA corresponden al 3,5% sobre el valor en venta de 89 viviendas valoradas en 498,8 MPTA, y 7,8 MPTA más IVA corresponden al 5% sobre el importe total de 61 expedientes de expropiación valorados en 154,9 MPTA.

2.3.5.1.d) PROCIVESA

Promoción de Ciutat Vella, SA (PROCIVESA) es una Sociedad de economía mixta siendo socio mayoritario el Ayuntamiento de Barcelona. Su objeto social es llevar a cabo todas las actuaciones urbanísticas y de edificación necesarias para la rehabilitación de los espacios comprendidos en el ámbito del Área de Rehabilitación Integrada de Ciutat Vella (establecida según el Decreto 317/1986, de 13 de octubre) PROCIVESA fue constituida el 22 de setiembre de 1988 y tiene una duración de 14 años, al

final de los cuales, revertirán todos los activos y pasivos al Excmo. Ayuntamiento de Barcelona.

En el año 1991 REGESA firmó con PROCIVESA ciertos contratos de compra-venta de fincas propiedad de REGESA así como contratos de prestación de servicios para la rehabilitación de ciertas fincas y acuerdos de subrogación de los préstamos otorgados a REGESA al amparo de los Convenios firmados con el INCASOL (véase apartado 2.4.3.2)

El 19 de junio de 1991 se firmaron los convenios correspondientes a las fincas: Montserrat, 1; Sta. Lluïsa Marillac, 5; Escudellers, 53; Nou de la Rambla, 37; La Guàrdia, 11. El 27 de setiembre de 1991 se firmó el convenio referente a la finca situada en la calle Sant Pau, 55.

El siguiente cuadro muestra los importes de cada contrato:

FINCA	SUP. (m ²)	CONTRATOS DE Compra-venta		CONTRATO DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS
		PRECIO VTA	PRÉSTAMO	COSTE PREVISTO
Montserrat, 1	168	12.738	13.765	12.108
Sta. Lluïsa M., 5	340	7.676	12.523	29.383
Escudellers, 53	1.269	30.548	42.633	55.335
Nou Rambla, 37	1.260	37.271	50.174	76.307
La Guàrdia, 11	1.714	53.230	60.831	90.459
St. Pau, 55	537	61.639	26.079	41.560

(importes en miles de pesetas)

Nota: La columna "Coste previsto" recoge el importe previsto de las obras de rehabilitación.

El 19 de junio de 1991 también se firmó el contrato de compra-venta de la finca propiedad de REGESA situada en la calle Assaonadors, 26 con una superficie total de 183,41 m² por un precio de 57 MPTA, es a decir, un precio m² de 310.779 PTA. Del precio total, 51,5 MPTA correspondían a certificaciones de obra. La retribución establecida en este caso fue del 5% del valor total de la inversión. Esta finca no estaba adscrita a ninguno de los Convenios con el INCASOL.

Finalmente, y en la misma fecha, se firmó un contrato de prestación de servicios por la rehabilitación de la finca propiedad de PROCIVESA situada en la calle Arc de St. Pau, 2.

A continuación se presenta un cuadro con información sobre la duración de las obras y sobre el coste total de las fincas rehabilitadas:

FINCA	CONSTRUC- TOR 1	SUP. CONSTR. 2	OBRAS		PRECIO			FECHA ESCRITURA
			INICIO 3	FINAL 4	COSTE OBRAS (4) 5	TOTAL LIQUIDADO (5) 6	PTA/m ² 7=6/2 (3)	
Sta.Lluïsa M.,5	CCFC	340	3-2-92	22-12-92	32.913	48.233	141.862	18-12-92
Escudellers,53	FORCAT	1269	6-2-91	2-4-93	52.493	93.851	73.957	13-5-93
N.Rambla,37	COPROSA	1260	3-2-92	20-5-93	84.066	152.154	120.757	18-12-92
Guàrdia,11	FORCAT	1714	23-10-90	16-10-91	81.890	147.555	86.088	18-12-92
Assaonadors,26	ALIENSA	183	1-2-91	24-2-92	39.226	57.000	310.779	18-12-92
Arc St.Pau,2	FORCAT	1211	22-1-91	18-11-91	87.130	97.404(2)	80.433(2)	N/A (2)
St.Pau,55	(1)		(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	18-12-92
Montserrat,1	(1)		(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	29-11-93

(importes en miles de pesetas)

Notas:

- (1): En las fincas de St. Pau, 55 y Montserrat, 1 no se llevó a cabo ninguna obra por parte de REGESA.
(2): La finca de Arc de St. Pau, 2 era propiedad de PROCIVESA, por lo que no se otorgó escritura pública y el importe de la liquidación no incluye el coste de adquisición de la finca.
(3): El precio/m² que aparece en el cuadro anterior incluye todos los gastos, tanto de adquisición como de rehabilitación y es el coste/m² directo resultante para PROCIVESA.
(4): Coste según certificaciones de los contratistas.
(5): Igual a 4 más un cúmulo de otros gastos (Indemnizaciones, comisiones de gestión y de otros) que coinciden con el importe total facturado a PROCIVESA según liquidación final de obra.

REGESA vendió las mencionadas fincas por su coste de adquisición entendiendo como tal el resultante de la compra más las indemnizaciones a inquilinos y los gastos directamente relacionados con la compra-venta.

Procedimiento de contabilización

En el momento en que se firmaron los convenios con PROCIVESA en el año 1991 la mayoría de las fincas ya estaban medio rehabilitadas. REGESA contabilizó la parte fijada como precio de venta de la finca en una cuenta de deudores y la parte que correspondía a obras la facturó a PROCIVESA, cancelando los correspondientes saldos de existencias.

En el momento del otorgamiento de la escritura pública de compra-venta se realizó la factura a PROCIVESA, abonando la cuenta de deudores con cargo a clientes, registrando la venta y el coste de ventas y repercutiendo el IVA de la operación (véase capítulo 2.7.). De las obras que se hicieron con posterioridad a la firma de los contratos de gestión de obras o de prestación de servicios antes descrito, REGESA contabilizó las facturas de los proveedores con cargo a deudores y abono a proveedores. Posteriormente, cuando se facturaba a PROCIVESA, se abonaba a la cuenta de deudores con cargo a clientes y se registraba un gasto y un ingreso por el mismo importe. En este proceso REGESA soportaba y repercutía IVA.

En cuanto a la subrogación del préstamo, en el momento de la firma del convenio se contabilizó una baja de los préstamos y se creó una cuenta de anticipos. En el momento de otorgamiento de la escritura pública se canceló el anticipo contra la cuenta de clientes.

En consecuencia, los diferentes saldos relacionados con PROCIVESA recogen cuanto sigue:

Saldos de cliente: Importes que han sido facturados, ya sea por la venta ya escritura o por certificaciones de obra.

Saldos de deudor: Importes pendientes de facturar, ya sea el importe de la venta de la finca aún no escritura o las certificaciones de obra y otros gastos.

Saldos de anticipos: Importes subrogados no aplicados del préstamo del INCASOL (véase apartado 2.4.4.2. de "Acreedores a corto plazo").

2. FISCALIZACIÓN

A continuación se presenta un cuadro en el que aparecen los diferentes saldos relacionados con estas operaciones a 31 de diciembre de 1992:

FINCA	SALDO EN "DEUDORES"	SALDO EN "CLIENTES"	SALDO EN "ANTICIPOS"
Arc de St.Pau,2	4.359	0	0
La Guàrdia,11 (2)	59	0	(7.600)
Escudellers,53	38.703	0	(30.548)
Montserrat,1	12.738	0	(13.766)
Nou Rambla,37 (2)	2.984	34.735	(12.903)
Sta.Lluïsa M.,5(2)	1.815	8.034	(4.848)
St.Pau,55 (2)	3.422	53	0
S.Rafel,10 (1)	30	0	0
Edif.Sils,4	310	0	0
Total	64.420	42.822	(69.665)

(importes en miles de pesetas)

Notas: (1): Véase el apartado 2.4.3.2.

(2): Fincas escrituradas a 31-12-92.

En el caso de La Guardia, 11, Nou de la Rambla, 37 y Sta. Lluïsa Marillac, 5 la diferencia entre el préstamo subrogado y el precio de venta que, según el contrato debía aplicarse a la rehabilitación, no se aplicó al coste de las obras, quedando un saldo en la cuenta de anticipos a 31 de diciembre de 1992 que constituía una cuenta a pagar a PROCIVESA y que debería haberse clasificado como "Acreedores".

Teniendo en cuenta: el criterio de reconocimiento de las ventas establecido en el Plan Sectorial de contabilidad del sector inmovilizado de 10 de julio de 1980; que el contrato de compra-venta establece que REGESA vende a PROCIVESA, quien compra y adquiere la propiedad de la finca; que en el contrato de gestión de obras aparece PROCIVESA como propietario; que la subrogación se hizo el 19 de junio de 1991; que no existe ninguna cláusula resolutoria ligada a la realización de las obras; que se firmaron las escrituras de dos fincas sin que se hubiera hecho obra alguna de rehabilitación; que el contrato de compra-venta dice que el otorgamiento de la escritura pública se hará cuando se finalicen las obras o ante si a las dos partes les interesara, esta Sindicatura entiende que REGESA vendió a PROCIVESA las fincas sin rehabilitar en el momento de la firma de los contratos privados en el año 1991 y, por tanto, las ventas deberían haberse reconocido en este ejercicio y no en el de 1992 (**Véase recomendación nº 7**).

2.3.5.2. Deudores diversos

El desglose de este epígrafe del balance de situación es el siguiente:

	SALDO A 31-12-92
Notarios, gestores, abogados	21.659
Deudores Turó de la Peira	2.682
Fincas PROCIVESA (véase 2.3.5.1.d))	64.420
MMAMB	18.931
Pagas oficinas IMU-Mancomunidad	5.609
Inpau, SA(véase 2.3.3.1.)	17.067
ENGESTUR, SA	4.000
Pisos Llefià (véase 2.3.5.1.a))	1.592
Relocalización Pata Norte	15.990
Corporación Metropolitana (CMB)	1.279
Patronato Municipal de la Vivienda (PMH)	4.248
PROCIVESA- Manzana Arai-Arenes	3.624
Distrito Primero	3.500
Ay.Barcelona Turó- Cadí	150.390
Retenciones técnicos	1.189
Administradores de fincas	1.921
Otros deudores	1.413
TOTAL	319.514

(importes en miles de pesetas)

2.3.5.2.a) Notarios, gestores, abogados

Se ha analizado un 93,4% del total del saldo de este grupo a 31 de diciembre de 1992, observando que se ha contabilizado como gastos extraordinarios y como provisión para insolvencias, importes que corresponden a gastos de ejercicios anteriores o bien a gastos de explotación del ejercicio.

El efecto global de estas incidencias se muestra en el siguiente cuadro:

2. FISCALIZACIÓN

	Miles PTA D/(H)
Provisión para insolvencias	12.753
Otros gastos de explotación	550
Gastos de ejercicios anteriores	11.803
Gastos extraordinarios	(12.753)
Deudores	(12.353)

Además, se han detectado 0,8 MPTA correspondientes a gastos de ampliación de capital no registrados. **(Véase Recomendación núm 8)**

Del total no registrado se ha contabilizado durante 1993 los gastos de ampliación de capital correspondientes a 1992 por importe de 0,8 MPTA

2.3.5.2.b) Deudores Turó de la Peira

Este saldo recoge los importes de las fianzas pagadas por REGESA en nombre del IMU a los afectados de la calle Cadí que tuvieron que alquilar otros pisos durante la rehabilitación. Los afectados tenían que devolver estas fianzas una vez cancelado el contrato de alquiler y regresaran a su casa. No obstante, el riesgo de incobrabilidad corresponde al IMU. (véase apartado 2.3.5.2.k)).

2.3.5.2.c) Mancomunidad

La Junta de la Mancomunidad de Municipios del Área Metropolitana de Barcelona (MMAMB) acordó en sesión de fecha 26 de marzo de 1992 encarga a REGESA, dentro del marco del Convenio de colaboración firmado entre la Mancomunidad y REGESA en fecha 28 de diciembre de 1989, la gestión, coordinación y atención del servicio de oficinas de rehabilitación:

REGESA no recibe ni tiene acordada ninguna retribución por la realización de estas gestiones, a pesar que el Convenio de colaboración firmado entre la Mancomunidad y REGESA de fecha 28 de diciembre de 1898 estipula lo siguiente:

"...el coste económico de estas operaciones corresponderá a la Mancomunidad, y REGESA recibirá de esta un porcentaje equivalente a la aportación de medios que ambas partes acuerden previamente mediante la firma del correspondiente contrato".

REGESA liquida los gastos generales de las oficinas a la MMAMB y los contabiliza como deudores con abono al proveedor

correspondiente. Se soporta el IVA deduciéndoselo en la declaración correspondiente y lo ingresa en la misma declaración resultando el efecto nulo (véase capítulo 2.7)

El personal de las oficinas lo contrata directamente REGESA realizando un contrato de obra por el período de duración de la oficina. REGESA liquida el coste de este personal a la MMAMB y lo contabiliza como gastos de personal y como ingreso (véase apartados 2.5.2.5 y 2.6.2).

El saldo de esta cuenta de Deudores a 31.12.1992 refleja la parte de los gastos de personal o varios (luz, teléfono, material oficina, etc...) de las diferentes oficinas de rehabilitación, no cubierta por transferencias de la Mancomunidad.

Desde 1993 no consta ninguna transferencia de la Mancomunidad a REGESA. Con fecha agosto de 1994 el saldo que la Mancomunidad mantiene como Deudora de REGESA asciende a 108,8 MPTA.

Del análisis realizado por esta Sindicatura del convenio regulador de las relaciones REGESA-MMAMB se desprende que el encargo hecho por la MMAMB es un contrato de prestación de servicios en el que una de las partes es una administración pública y en la firma del cual no se han seguido las normas establecidas para la contratación pública.

Dejando de lado las posibles consecuencias jurídicas de este hecho, desde un punto de vista económico-contable esta Sindicatura entiende que la relación que vincula a REGESA y a la MMAMB es la propia de un contrato de prestación de servicios y, por tanto, tanto los gastos generales como los de personal deberían de facturarse y no liquidar a la MMAMB, contabilizándose como gastos generales de las oficinas como ingresos y gastos de REGESA, tal y como ya se hace con el coste del personal (**véase recomendación nº 14**)

2.3.5.2.d) Pagas oficinas IMU- Mancomunidad

El saldo que se refleja en esta cuenta a 31 de diciembre de 1992 corresponde a las pagas extras devengadas pendientes de pago del personal que presta sus servicios en las oficinas de rehabilitación.

2.3.5.2.e) ENGESTUR

El 5 de julio de 1991 REGESA firmó un contrato privado de

2. FISCALIZACIÓN

compra-venta de la finca de la calle Ricard Strauss, 30 de Badalona por un precio de 15,5 MPTA. Según el contrato "La entidad compradora, REGESA, podrá situar una tercera persona, natural o jurídica, en su lugar, que la sustituya o que, junto a ella, asuma el contenido de este contrato".

El 19 de diciembre de 1991 se otorgó escritura pública a nombre de ENGESTUR, SA". REGESA pagó el precio total y recibió 11,5 MPTA de ENGESTUR, SA quedando pendientes 4 MPTA. A la fecha de realización del trabajo de fiscalización este saldo continua incobrado. La Sociedad mantiene actualmente conversaciones con el Ayuntamiento de Badalona al objeto de cambiar el solar de V. Balaguer, 10 (véase apartado 2.3.4.8.) por éste.

2.3.5.2.f) Relocalización Pata Norte

Durante el año 1990 y en el marco del convenio suscrito con la MMAMB el 28 de diciembre de 1989 y del Decreto de la MMAMB de 16 de febrero de 1990, REGESA realizó "la gestión por mutuo acuerdo de las viviendas afectadas y de las indemnizaciones y realojamiento de afectados por el tramo Trinidad-Montgat del II Cinturón, excepto en el termino municipal de Barcelona".

En el caso que el piso asignado tuviera un valor superior a la indemnización correspondiente, la diferencia la debía de pagar el propietario afectado. En la mayor parte de los casos se gestionó un préstamo subvencionado y en otros REGESA pagó la diferencia (que después le devolvió la MMAMB). Los saldos a 31 de diciembre de 1992 son los anticipos hechos por REGESA y aún no cancelados por parte de los propietarios afectados. Durante el año 1993 se cobraron 8,6 MPTA. En la fecha de realización de nuestro trabajo quedaban pendientes de cancelar 7 MPTA correspondientes a dos afectados. Uno de ellos no paga nada y existe una reclamación judicial. REGESA no asume ningún riesgo en caso de insolvencia de los deudores.

2.3.5.2.g) Corporación Metropolitana de Barcelona (CMB)

El saldo que recoge esta cuenta proviene de ejercicios anteriores a 1990. La Sociedad no ha podido identificar a que conceptos corresponde y es por esta razón, que durante el ejercicio de 1992 se dotó la provisión por insolvencias por el total del saldo que presenta esta cuenta.

2.3.5.2.h) Patronato Municipal de la Vivienda (PMV)

Esta cuenta recoge la deuda que mantiene el Patronato Municipal

de la Vivienda con la Sociedad por gastos ocasionados por la cuenta del PMV en el edificio de la calle Avinyó que compartía con REGESA durante 1992. Esta deuda se compensa prácticamente con una cuenta acreedora (véase apartado 2.4.4.2.c)

2.3.5.2.i) PROCIVESA Manzana Arai-Arenes

Este saldo corresponde a la deuda por la actuación en la manzana Arai-Arenes en Ciutat Vella hecha durante los años 1989-1991. En el año 1992 se hizo un recomposición de saldo y se llegó a una deuda de 6 MPTA de los que 3,6 MPTA ya estaban registrados a 31 de diciembre de 1992. El 31 de mayo de 1994 el Consejo de Administración de REGESA adoptó el acuerdo de liquidación definitiva con un saldo de 19.000 PTA, que fue condonado. en consecuencia, REGESA registrará en 1994 una pérdida por este concepto de 6 MPTA. A pesar se ello, en opinión de esta Sindicatura, el saldo de 3,6 MPTA debería haberse cancelado a 31 de diciembre de 1992 con cargo a gastos de otros ejercicios. **(Véase Recomendación nº 9).**

2.3.5.2.j) Distrito Primero

El saldo que recoge esta cuenta proviene de ejercicios anteriores a 1990. La Sociedad no ha podido identificar a que conceptos corresponde y es por esta razón, que durante el ejercicio de 1992 se dotó la provisión por insolvencias por el total del saldo que presenta la cuenta.

2.3.5.2.k) Ayuntamiento Barcelona Turó- Cadí

Este saldo recoge las cantidades adeudadas por el Instituto Municipal de Urbanismo (IMU) del Ayuntamiento de Barcelona por los gastos de la oficina de rehabilitación del turó de la Peira y por las obra de rehabilitación de los edificios de la calle Cadí 31, 33 y 35.

El 4 de julio de 1991 REGESA suscribió un convenio con el IMU por la apertura de una oficina de rehabilitación en el barrio del Turó de la Peira.

El 15 de octubre de 1991 REGESA firmó un convenio con el IMU para la gestión de las obras de rehabilitación de los edificios de la calle Cadí 31,33 i 35.

Con fecha 31 de octubre de 1993 la Sociedad efectuó la liquidación correspondiente al primer año de la oficina del Turó

2. FISCALIZACIÓN

(del 1 de setiembre de 1991 al 31 de agosto de 1992) el resultado de la cual fue un remanente a favor del IMU de 12,5 MPTA. De acuerdo con el convenio, esta cantidad debía de ser devuelta al IMU pero, según la Sociedad, se llegó a un acuerdo verbal de condonación de esta deuda y REGESA registró este importe como un ingreso extraordinario en 1993.

Dentro de este saldo se incluye el importe correspondiente a la compra del local en el que está instalada la oficina. El 3 de octubre de 1991 REGESA firmó un contrato de compra-venta con el PMV por el que adquiriría unos locales en el P° Urrutia por un precio de 18 MPTA más IVA que se pagarían en 300 recibos mensuales al 5% de interés anual con cuotas crecientes al 4% anual. La cláusula 8a. del contrato dice que "REGESA podrá, en el momento de escriturar y previa comunicación por escrito al PMV, ceder sus derechos sobre los locales objeto de este contrato, a favor del Ayuntamiento de Barcelona (IMU)".

REGESA contabilizó el valor del local como una cuenta a cobrar al IMU y registró una cuenta pasiva por la deuda con el PMH. Cada mes contabiliza los intereses en la misma cuenta de deudores. Esta contabilización es correcta siempre y cuando la escritura pública se otorgue a favor del IMU. No se ha podido obtener adecuada evidencia sobre el compromiso del IMU de adquirir los locales.

El resto de gastos generales fueron contabilizados como gastos por cuenta de otros, con cargo a cuentas de deudores y abono a cuentas de proveedores. REGESA soportó el IVA deduciéndoselo en la declaración correspondiente y lo ingresó en la misma declaración resultando efecto nulo (véase capítulo 2.7.).

El coste del personal de las oficinas fue liquidado por REGESA al IMU y fue contabilizado como gastos de personal y como ingresos accesorios (véase apartados 2.5.2.4 y 2.6.2).

Del análisis del contrato otorgado por el IMU y REGESA para la creación de la oficina de rehabilitación se desprende que es un contrato de prestación de servicios en el que una de las partes es una Administración Pública y en la firma del cual no se han seguido la normas establecidas por la contratación pública.

Dejando de lado las posibles consecuencias jurídicas de este hecho, desde un punto de vista económico-contable, al tratarse de un contrato de prestación de servicios, tanto los gastos de personal como los generales deberían haberse facturado y no liquidadas al IMU y deberían haberse contabilizado como gastos e ingresos, formando parte de la cuenta de Pérdidas y Ganancias de REGESA, tal y como se hizo con los gastos de personal. **(véase**

Recomendación nº 14).

Dentro de este saldo se han detectado 5,2 MPTA correspondientes a IVA repercutido duplicado y que deberían reclasificarse como a menos IVA repercutido y menos saldo de deudores a 31 de diciembre de 1992. La Sociedad ha corregido este error en 1993 (**véase Recomendación nº 10**).

2.3.5.2.1) Retenciones técnicos

La Sociedad soportó una serie de facturas de ciertos arquitectos que cobraban a través del Colegio de Arquitectos de Cataluña, pero sin especificar en la factura retención alguna. REGESA pagó el importe total a los arquitectos sin realizar ninguna retención. Posteriormente el problema fue detectado y se reclamó el importe de la retención a los arquitectos correspondientes. Esta cuenta recoge la parte del importe de las retenciones pendientes de cobro a 31 de diciembre de 1992 (véase capítulo 2.7.).

2.3.5.2.m) Administradores de fincas

La totalidad del saldo que se refleja en esta cuenta corresponde a Fincas Serra, administrador de fincas con el que trabaja habitualmente la Sociedad.

Durante 1993 la Sociedad regularizó la cuenta detectando gastos de ejercicios anteriores a 1992 por importe de 1 MPTA y gastos correspondientes a 1992 por importe de 0,3 MPTA. Si estos gastos se hubieran contabilizado durante el ejercicio de 1992 el resultado y la cuenta de deudores habría disminuido en 1,3 MPTA. (**Véase Recomendación nº 11**).

2.3.5.3. Provisión para insolvencias

La composición de la provisión para insolvencias a 31 de diciembre de 1992 era la siguiente:

	Miles de PTA IMPORTE
Gauro, SA(véase 2.3.5.1.b))	230.814
Notarios y abogados(véase 2.3.5.2.a))	12.753
Distrito Primero (véase 2.3.5.2.j))	3.500
CMB (véase 2.3.5.2.g))	1.279
Otros	176
TOTAL	248.522

2. FISCALIZACIÓN

El movimiento del año es el siguiente:

	Miles de PTA IMPORTE
Saldo a 31-12-91	76.938
Dotación provisión	154.051
Gastos extraordinarios	17.533
Saldo 31-12-92	248.522

La Sociedad realizó la dotación de la provisión de la Corporación Metropolitana de Barcelona (CMB), del Distrito Primero y de los Notarios y abogados con cargo a Resultados extraordinario (véase 2.3.5.2 a) g) y j)).

2.3.6. INVERSIONES FINANCIERAS TEMPORALES

El saldo de este epígrafe del balance de situación (35 MPTA) corresponde a una Imposición a Plazo con vencimiento 1 de abril de 1993, renovable en función de la renovación del préstamo de 250 MPTA del Banco Exterior (véase 2.4.3.2.).

2.3.7. TESORERÍA

El desglose de este epígrafe a 31 de diciembre de 1992 era el siguiente:

	Miles de PTA IMPORTE
Caja	783
Caja moneda extranjera	41
Bancos	72.505
TOTAL	73.329

REGESA mantiene saldos fijos en diversas oficinas bancarias a disposición de las oficinas de la Mancomunidad. Se reponen las cantidades dispuestas y después se le repercute vía liquidación a la Mancomunidad. El importe a 31 de diciembre de estos saldos fijos era de 0,10 MPTA incluidos en "Caja"

A 31 de diciembre de 1992 constaba como firma autorizada en las diferentes entidades bancarias el antiguo Presidente del Consejo de Administración. En fecha 27 de setiembre de 1991 el Consejo de Administración nombró un nuevo presidente pero hasta el Consejo celebrado el 14 de diciembre de 1993 no se revocaron los

poderes al antiguo. Según la Sociedad, a la fecha del presente informe ya se había eliminado la firma del antiguo Presidente como firma autorizada en todas las entidades bancarias y no consta a esta Sindicatura que se haya hecho un uso incorrecto de estos poderes.

2.4. PASIVO

2.4.1. FONDOS PROPIOS

2.4.1.1. Capital Social

El capital social fundacional se fijó en 2 MPTA totalmente suscrito y desembolsado por la Corporación Metropolitana de Barcelona.

El 10 de julio de 1986 se aumentó el capital en 315 MPTA. Las nuevas acciones fueron suscritas por la antigua Corporación Metropolitana de Barcelona y desembolsadas en metálico por 200 MPTA y por la aportación de dos fincas valoradas en 115 MPTA.

El 24 de marzo de 1987 se aumentó el capital en 285 MPTA mediante aportación en metálico de la antigua Corporación Metropolitana de Barcelona.

El 14 de febrero de 1989 se aumentó el capital en 25 MPTA mediante aportación en metálico de la antigua Corporación Metropolitana de Barcelona.

El 18 de diciembre de 1991 se aumentó el capital en 100 MPTA mediante la transformación en capital social de las subvenciones de capital recibidas de la antigua Corporación Metropolitana de Barcelona en los años 1984 y 1985.

A 31 de diciembre de 1992 el capital social era de 727 MPTA y estaba representado por 7272 acciones nominativas de un MPTA de valor nominal cada una totalmente suscrita y desembolsadas. Su único accionista actual, el Consejo Comarcal del Barcelonés, que lo es desde el 13 de enero de 1988 en sustitución de la Corporación Metropolitana de Barcelona, podrá transmitir las a otras administraciones y/o empresas públicas previo el cumplimiento de los requisitos administrativos previstos en la legislación vigente.

2.4.1.2. Reservas

Las reservas de la Sociedad se generaron en el ejercicio de 1990

2. FISCALIZACIÓN

como consecuencia del beneficio resultante de la venta de la Catalana (véase apartado 2.3.5.1.b)).

2.4.2. INGRESOS A DISTRIBUIR EN DIVERSOS EJERCICIOS

El saldo que recoge este epígrafe del balance de situación corresponde a los intereses pendientes de devengar de la operación de venta de los pisos de Llefià (St.Adrià de Besòs) y, que según se explica en el apartado 2.3.5.1.a) debería cancelarse contra la cuenta de deudores.

2.4.3. ACREEDORES A LARGO PLAZO

2.4.3.1. Desembolsos pendientes no exigidos

El saldo de este epígrafe corresponde al 75% de la participación en Diagonal-Poble Nou, SA (véase apartado 2.3.3.2.).

2.4.3.2. Préstamos y créditos bancarios

El detalle de los préstamos mantenidos por REGESA a 31 de diciembre de 1992 es el siguiente:

	CONCESIÓN VENCIMIENTO	IMPORTE PRÉSTAM/ LÍMITE	TIPOS INTERÉS	FINCA HIPOTECADA/ OBJETIVO	IMPORTE DISPUESTO 31-12-92	A CORTO PLAZO	A LARGO PLAZO	OBSERVACIONES
PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS								
Caja de Cataluña	02-05-88 01-06-98	15.000	15,50% Revisable	San Miguel, 51 Guiter, 15 San Telmo, 22 San Telmo,10	2.450 2.450 2.926 2.982			Pagos mensuales y fijos
					10.808	1.373	9.435	
Caja de Tarragona	18-05-92 01-04-14	470.000	13,25% Revisable	Pujades, 4	(1)135.000	0	135.000	2 años carencia de amort. capital
					145.808	1.373	144.435	
PÓLIZAS DE CRÉDITO								
Banco Exterior	01-04-92 01-04-93 (2)	250.000	MIBOR+ 0,50%		250.000	250.000	0	
Banco Atlántico	01-04-92 01-04-94 (2)	250.000	14,50%		174.423	0	174.423	Intereses trimestrales
					424.423	250.000	174.423	

(importes en miles de pesetas)

	CONCESIÓN VENCIMIENTO	IMPORTE PRÉSTAMO/ LÍMITE	TIPOS INTERÉS	FINCA HIPOTECADA/ OBJETIVO	IMPORTE DISPUESTO 31-12-92	A CORTO PLAZO	A LARGO PLAZO	OBSERVACIONES
PRÉSTAMO INCASOL	Convenio 1990	14-11-90 Año 2015	170.000	5%	<u>Pisos:</u> Poeta Cabanyes, 93 1º 4.677 Blanqueria, 9 4º2ª 6.219 Anglà, 7 2º1ª 4.744 Escudellers, 48 2º1ª 5.597 Sant Elies, 10 Pb.1ª 4.147 <u>Casas:</u> Sant Pau, 55(3) 0 Sant Rafel, 10 45.774 Nou de la Rambla,26 72.763			Pagos semestrales Carencia de 2 años
	Convenio 1989	28-07-89 Año 2017	200.000	5%	<u>Pisos:</u> Reina Amàlia, 6 1º3ª 3.355 Verdi, 319 Sot. 1ª 3.985 Obradors, 11 3º3ª 4.269 Carretes, 1 3º5ª 2.916 Codols, 10 1º2ª 5.547 <u>Casaes (3):</u> Nou de la Rambla, 37 0 Montserrat,1 0 Sta.Lluïsa 0 Marillac,5 0 Escudellers, 53-55 0 Guàrdia,11 0	143.921	1.241	142.680
Torre Baró	06-02-89 Año 2014	49.743	5%	8 viviendas en Torre Baró de protec.ofic.	20.072 44.769	0	20.072	Pagos trimestrales
Llefià (4)	02-12-87 30-03-08	100.000	5%	Inundaciones Sector La Catalana (Sant Adrià del Besòs)	94.370	2.132	92.238	Pagos semestrales
					303.132	3.373	299.759	
TOTAL					873.363	254.746	618.617	

(importes en miles de pesetas)

(1)A 31-12-92 la Sociedad había recibido 135 MPTA,y el resto quedó pendiente de posteriores entregas justificadas con futuras construcciones.

(2)Vencimiento prorrogable un año adicional.

(3)Finca vendidas a PROCIVESA (véase apartado 2.3.5.1.d)).

(4)Préstamo con una parte de garantía solidaria del Ayuntamiento de Sant Adrià de Besòs y otra parte de garantía hipotecaria por el precio aplazado de las viviendas afectadas por las inundaciones de La Catalana (véase apartado 2.3.5.1.a)).

El préstamo de 45,8 MPTA concedido por el INCASOL en el año 1990 para la adquisición de la finca de la calle Sant Rafael, 10 no se aplicó a su finalidad, ya que fue PROCIVESA quien adquirió la finca. El 25 de noviembre de 1994 REGESA entregó a PROCIVESA el importe del préstamo comprometiendo PROCIVESA a subrogarse en el préstamo.

El préstamo de 100 MPTA concedido por el INCASOL para solucionar los problemas generados por las inundaciones de La Catalana (Sant Adrià de Besós) fue aplicado en la forma siguiente:

	<u>Miles PTA</u>
Compra terrenos	23.330
Indemnizaciones	9.000
Compra viviendas (Véase 2.3.5.1.a))	67.670
<u>Total</u>	<u>100.000</u>

2.4.4. ACREEDORES A CORTO PLAZO

2.4.4.1. Préstamos y créditos bancarios

Véase el detalle de los préstamos en el apartado 2.4.3.2.

El importe de 1,2 MPTA, clasificado como a corto plazo, del préstamo del INCASOL según convenio de 1990, en realidad tiene vencimiento a largo plazo. Debería reclasificarse en la cuenta de préstamos a largo plazo correspondiente.

Los intereses devengados y pendientes de pago a 31 de diciembre de 1992 se hallan dentro el epígrafe Acreedores Comerciales. Según el Plan General de Contabilidad la deuda por intereses debe clasificarse dentro del epígrafe Deudas con entidades de crédito. **(Véase Recomendación nº 12).**

2.4.4.2. Acreedores

La composición de este epígrafe del balance de situación es la siguiente:

2. FISCALIZACIÓN

	Miles de PTA IMPORTE
Mancomunidad de Municipios del Área Metropolitana de Barcelona (MMAMB)	237.257
Oficinas de rehabilitación	30.161
Patronato Municipal de la Vivienda (PMH)	22.057
Retenciones en garantía empresa constructora	16.895
Turó de la Peira/ C/Cadí (certificaciones y costes de obra)	114.440
Anticipos de clientes:	
PROCIVESA (véase 2.3.5.1.d))	69.665
Otros	27.576
Remuneraciones pendientes de pago	14.034
Intereses a pagar no vencidos	12.301
Otros acreedores	85.150
	629.536
	629.536

2.4.4.2.a) Mancomunidad de Municipios del Área Metropolitana de Barcelona (MMAMB)

El saldo de la MMAMB se desglosa en:

	Miles de PTA IMPORTE
Actuación Pata Norte II Cinturón	70.827
IMPSOL Montigalá	166.430
	237.257
	237.257

La composición del saldo a favor de la Mancomunidad derivado de la actuación en la Pata Norte del II Cinturón es la siguiente:

	Miles de PTA IMPORTE
Provisión de fondos año 1990	489.258
Indemnizaciones	(381.408)
Gestión REGESA	(24.091)
Gastos diversos	(12.932)
Saldo a favor de la MMAMB	70.827
	70.827

No obstante, debe considerarse que REGESA mantenía a 31 de diciembre de 1992 unos activos adquiridos por cuenta de la MMAMB en desarrollo de la gestión de la relocalización de afectados de la Pata Norte: pisos por valor de 30,5 MPTA incluidos dentro del epígrafe de existencias (véase apartado 2.3.4.11.) y deudores por anticipos no recuperados por importe de 16 MPTA (véase apartado 2.3.5.2.f)). En consecuencia, el saldo real a favor de la MMAMB por esta operación a 31 de diciembre de 1992 era de 24,3 MPTA.

El saldo del IMPSOL Montigalà corresponde a los importes pendientes de pago por la compra de los terrenos de Montigalà (véase apartado 2.3.4.9.) y se desglosa en:

	Miles de PTA IMPORTE
Parte pendiente compra terrenos	120.000
Gastos de urbanización	23.752
Intereses	22.678
	166.430

2.4.4.2.b) Oficinas de rehabilitación

Durante los años 1986 y 1987, y al amparo de las ventajas que para la rehabilitación establecía el Plan de Vivienda para el cuatrienio 1984-1987, REGESA suscribió una serie de convenios con diferentes Ayuntamientos del Área Metropolitana, al objeto de financiar conjuntamente los gastos ocasionados por las Oficinas de Rehabilitación. El 15 de diciembre de 1987 la Sociedad denunció los convenios establecidos con los Ayuntamientos de Castelldefels, Gavà, Viladecans, Cornellà, Molins de Rei, Papiol, Pallejà, Ripollet, Sant Adrià de Besòs, Montcada, Montgat, Sant Boi, Sant Vicent dels Horts, Sant Joan Despí y Esplugues de Llobregat, como consecuencia de la aplicación de la Ley de Ordenación Territorial (LOT) y de la adscripción de REGESA al Consejo Comarcal del Barcelonés. manteniéndose en vigor los convenios suscritos con el Hospitalet, Badalona y Barcelona.

Durante el ejercicio de 1987 la Sociedad registró en sus libros la parte que debía de sufragar a los mencionados Ayuntamientos en función de los convenios suscritos. Asimismo, durante los seis primeros meses del ejercicio de 1988 registró la parte correspondiente a los municipios del Hospitalet, Barcelona y Badalona hasta que el personal de las Oficinas de Rehabilitación fue asumido por REGESA o por los Ayuntamientos.

A 31 de diciembre de 1988 y 1992 quedaban pendientes de pago las transferencias siguientes:

2. FISCALIZACIÓN

AYUNTAMIENTO	Miles de PTA IMPORTE
Castelldefels	1.482
Cornellà	1.482
Esplugues de Llobregat	1.482
St.Adrià de Besòs	686
Molins de Rei	1.482
Ripollet	1.482
St.Boi de Llobregat	1.482
Badalona	1.476
L'Hospitalet	2.751
Barcelona	16.356
Pendiente de pago	30.161

Dado que no existía ninguna liquidación de las Oficinas de Rehabilitación, que no existía ninguna reclamación por parte de los Ayuntamientos y considerando la antigüedad de la deuda, en el año 1993 REGESA canceló este saldo con abono a Resultados extraordinarios.

2.4.4.2.c) Patronato Municipal de la Vivienda

Este saldo se desglosa en:

	Miles de PTA IMPORTE
Compra local Turó	17.861
Gastos Avinyó, 32	4.196
	22.057

La cuenta Compra local Turó recoge el capital pendiente de amortizar del local de la oficina del Turó de la Peira (véase apartado 2.3.5.2.k)).

La cuenta Gastos Avinyó, 32 recoge los gastos pagados por el PMH y facturados a REGESA de la sede social que compartían ambas

entidades. (véase apartado 2.3.5.2.h))

2.4.4.2.d) Retenciones garantía empresas constructoras

Esta cuenta recoge el 5% de las certificaciones presentadas por los contratistas correspondientes a las obras de las que aún no se había hecho la recepción definitiva. REGESA establece en los contratos este porcentaje de retención que podrá ser sustituido por un aval presentado por el contratista.

Se ha observado que, en el caso de las obra de la calle Cadí, REGESA no estableció en el contrato de obras firmado con ACIEROID el 26 de noviembre de 1991, ninguna clase de retención por garantía ni requerimiento alguno de presentación de aval (véase apartado 2.3.5.2.k)). El importe de las obras a 31 de diciembre de 1992 era de 190 MPTA, por la que correspondería una retención de 9,5 MPTA que la Sociedad no practicó. **(Véase Recomendación nº 13)**.

2.4.4.2.e) Turó de la Peira/ calle Cadí

Esta cuenta recoge los importes pendientes de pago a los proveedores de las obras de la calle Cadí (véase apartado 2.3.5.2.k)).

2.4.4.2.f) Intereses

Esta cuenta recoge los intereses devengados no vencidos de los diferentes préstamos. Como ya se ha señalado en el apartado 2.4.4.1. este importe debería reclasificarse como acreedores bancarios.

2.4.4.2.g) Otros acreedores

Este saldo recoge principalmente los importes pendientes de pago a los contratistas por las obras en curso.

2.5. INGRESOS DE EXPLOTACIÓN

2.5.1. VENTAS DE SOLARES E INMUEBLES

El detalle de las ventas de solares e inmuebles realizadas durante el año 1992 y su correspondiente coste de ventas es el siguiente:

2. FISCALIZACIÓN

FINCA	VENTAS	COSTE VENTAS
Saturn, 42	10.000	4.653
Saragossa, 50	5.820	1.165
Flassaders, 44	16.000	10.470
Rubió y Ors	25.000	15.230
Constitución	18.000	16.700
La Guardia, 11 (1)	53.230	53.230
Assaonadors, 26 (1)	5.500	0
St. Pau, 55 (1)	61.639	61.639
Nou de la Rambla, 37 (1)	50.271	54.638
Sta. Lluïsa Marillac, 5 (1)	7.676	8.243
	253.136	225.968

(importes en miles de pesetas)

(1): Fincas vendidas a PROCIVESA. Véase apartado 2.3.5.1.d).

En el caso de las ventas a PROCIVESA y tal y como ya se ha explicado en el apartado 2.3.5.1.d), esta Sindicatura entiende que la venta se produjo en el momento de la firma del contrato de compra-venta el 19 de junio de 1991. En consecuencia, la cifra de ventas del año 1992 incluye 178 MPTA que no son ventas del ejercicio. **(Véase Recomendación nº 7).**

En el caso de las fincas de Nou de la Rambla, 37 y Santa Lluïsa Marillac, 5, la Sociedad contabilizó como coste de ventas 4,9 MPTA que en realidad correspondían a gastos pagados por cuenta de PROCIVESA. Este importe se facturó en el año 1994.

2.5.2. INGRESOS ACCESORIOS

La composición de este epígrafe de la cuenta de Pérdidas y Ganancias es la siguiente:

	Miles de PTA IMPORTE
Diagonal- Poble Nou, SA	13.645
Inpau, SA (véase 2.3.3.1.)	7.735
Obras PROCIVESA	125.807
Gestión PROCIVESA	4.341
IMU Oficina Turó	55.689
IMU C/Cadí	13.598
MMAMB Can Vidalet (véase 2.3.5.1.c))	25.202
MMAMB Of. Rehabilitación	46.425
Otros	7.443
	299.885

2.5.2.1. Diagonal- Poble Nou, SA

El 7 de octubre de 1991 REGESA y Diagonal-Poble Nou, SA suscribieron un contrato de gestión por el que Diagonal-Poble Nou encargaba a REGESA la prestación de los servicios de rehabilitación general de la Sociedad. La retribución establecida era de 12 MPTA fijos anuales más una retribución variable asociada al desarrollo del proyecto (véase apartado 2.3.3.2.).

A 31 de diciembre REGESA había contabilizado en esta cuenta 12 MPTA de ingresos de gestión más 1,6 MPTA de gastos a cargo de Diagonal-Poble Nou que habían sido pagadas por REGESA. Este importe también fue contabilizado como gasto.

2.5.2.2 Obras PROCIVESA

La Sociedad contabilizó como ingreso y como gasto (véase apartado 2.3.5.1.d)) el importe de las certificaciones de obra de las fincas propiedad de PROCIVESA y de las que REGESA realizaba la gestión de obra. Esta gestión se regulaba por un contrato de prestación de servicios según el cual, REGESA recibía unos honorarios de gestión y el coste total de las obras de rehabilitación era facturado por REGESA a PROCIVESA.

No obstante, esta Sindicatura entiende que en los casos en que REGESA gestiona obras que son propiedad de terceros, los contratos de obras deberían ser suscritos por el propietario y el contratista y no por REGESA, emitiéndose todas las facturas a nombre de la propiedad, REGESA solo debería recibir los honorarios de gestión, que formarían parte de sus ingresos (véase apartado 2.5.2.3).

2.5.2.3. Gestión PROCIVESA

Esta cuenta recoge el importe de los honorarios de gestión previstos en los contratos de compra-venta y de gestión de obras firmados por PROCIVESA el 19 de junio de 1991.

Según los contratos de compra-venta, en el momento del otorgamiento de las escrituras públicas PROCIVESA debía abonar a REGESA un 3,5% en concepto de honorarios de gestión. De acuerdo con esta cláusula, correspondía un ingreso a REGESA por este concepto de 5,6 MPTA que la Sociedad no contabilizó. La Sociedad registró este ingreso en el año 1993 por un importe de 8 MPTA, ya que finalmente se facturó un porcentaje del 5% en lugar del 3,5%.

2. FISCALIZACIÓN

2.5.2.4. IMU Oficina Turó

De acuerdo con el convenio suscrito con el IMU para la gestión de la Oficina de Rehabilitación del Turó de la Peira (véase apartado 2.3.5.2.k)) REGESA ha facturado los honorarios de gestión de 35 MPTA y ha liquidado 20,7 MPTA correspondientes al coste del personal.

Esta Sindicatura entiende que, de acuerdo con lo que se ha expuesto en el apartado 2.3.5.2.k), todos los gastos de la oficina, tanto de personal como generales, deberían haberse facturado y deberían de formar parte de la cuenta de Pérdidas y Ganancias de REGESA (**Véase Recomendación nº 14**).

2.5.2.5. MMAMB Oficinas de Rehabilitación

Este saldo recoge la liquidación del coste del personal que prestaba sus servicios en las oficinas de rehabilitación de la MMAMB (véase apartado 2.3.5.2.c)). Por la misma razón explicada en el apartado anterior esta Sindicatura opina que todos los gastos de la oficina, tanto de personal como generales, deberían haberse facturado y deberían formar parte de la cuenta de Pérdidas y Ganancias de REGESA. (véase apartado 2.6.2.) (**Véase Recomendación nº 14**).

2.5.2.6. Otros ingresos accesorios

Este saldo incluye 3,4 MPTA de ingresos extraordinarios que corresponden a la cancelación de un saldo antiguo. El Plan General de Contabilidad establece que los ingresos extraordinarios deben presentarse separadamente dentro de la cuentas de pérdidas y ganancias.

2.6. GASTOS DE EXPLOTACIÓN

2.6.1. CONSUMOS DE EXPLOTACIÓN

El desglose de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias es el siguiente:

	Miles de PTA IMPORTE
Coste de ventas (véase apartado 2.5.1.)	225.968
Coste servicios	3.713
PROCIVESA	124.414
ATE	1.659
	<hr/> <hr/> 355.754 <hr/> <hr/>

Como ya se ha explicado en el apartado 2.5.1. las ventas a PROCIVESA corresponden al año 1991 por lo que el coste de ventas correspondiente por importe de 178 MPTA debería eliminarse de la cuenta de pérdidas y ganancias a 31 de diciembre de 1992.

2.6.2. GASTOS DE PERSONAL

El desglose de este epígrafe es el siguiente:

	Miles de PTA SALDO A 31-12-92
Sueldos y salarios	168.121
Cargas sociales	47.394
<u>TOTAL</u>	<u>215.515</u>

Dentro de este apartado se incluyen 67,1 MPTA correspondientes a los gastos de personal de las oficinas de rehabilitación del Turó de la Peira y de la Mancomunidad (Véase apartados 2.3.5.2.k) y 2.3.5.2.c).

2.6.3. OTROS GASTOS DE EXPLOTACIÓN

El desglose de este epígrafe de la cuenta de Pérdidas y Ganancias es el siguiente:

	Miles de PTA SALDO A 31-12-92
Alquileres y cánones	575
Reparaciones y conservación	2.244
Servicios de profesionales independientes	21.604
Transportes	1.304
Primas de seguros	1.494
Publicidad y propaganda	3.799
Suministros	2.494
Limpieza	2.703
Material oficina	5.698
Gastos varios	4.827
Tributos	3.915
<u>TOTAL</u>	<u>50.657</u>

Del análisis de las diferentes partidas se han producido las incidencias siguientes:

2. FISCALIZACIÓN

- Se ha contabilizado como menos gasto Ingresos de ejercicios anteriores por importe de 2,2 MPTA.
- Se han contabilizado gastos correspondientes a ejercicios anteriores por importe de 3,1 MPTA.

En consecuencia, deberían reclasificarse 2,2 MPTA como "Ingresos de otros ejercicios" y 3,1 MPTA como "Gastos de otros ejercicios".

- Como gasto no relacionado con la actividad de la Sociedad se ha detectado una ayuda por abono de entradas a invitados institucionales por importe de 0,8 MPTA entregada al Servicio Municipal de Deportes de Badalona en talones al portador.

2.6.4. GASTOS E INGRESOS FINANCIEROS

	Miles de PTA SALDO A 31-12-92
Gastos financieros:	
Intereses deuda a largo plazo	(17.690)
Intereses deuda corto plazo	(45.323)
Servicios bancarios y similares	(5.123)
TOTAL	(68.136)
Ingresos financieros:	
Ingresos valores renta fija	1.632
Intereses INCASOL (Llefià)	3.402
Ingresos créditos a corto plazo	4.824
Otros ingresos financieros	10.569
TOTAL	20.427

De análisis efectuado de estas cuentas se han hallado las incidencias siguientes:

- Se han clasificado los Servicios bancarios y similares por importe de 5,1 MPTA como gastos financieros que deberían haberse clasificado como gastos de explotación y formar parte, por tanto, del resultado de la explotación. (**Véase Recomendación nº 15**).

- Dentro de la cuenta de Otros ingresos financieros se han contabilizado ingresos por importe de 2,2 MPTA correspondientes al ejercicio anterior, que deberían reclasificarse como Ingresos de otros ejercicios.

2.6.5. GASTOS EXTRAORDINARIOS

Del importe total de 21 MPTA contabilizado en este epígrafe, 19 MPTA corresponden a gastos de ejercicios anteriores, a gastos de explotación, a dotación de provisión para insolvencias o a excesos de la referida dotación.

El detalle es el siguiente:

	Miles de PTA IMPORTE
Gastos de otros ejercicios	13.290
Gastos de explotación del ejercicio	550
Dotación provisión insolvencias	4.779
Exceso dotación provisión insolvencias	400
TOTAL	19.019

2.7. ÁREA FISCAL

Los saldos a 31 de diciembre de las cuentas que hacen referencia al área fiscal son los siguientes:

	Miles de PTA SALDO A 31-12-92
Hacienda Pública deudora	
H.P. Retenciones y pagos a cuenta	3.471
H.P. Devolución de impuestos	1.875
H.P. Deudora IVA	2.556
	7.902
Hacienda Pública acreedora	
H.P. Acreedora IRPF	12.176
H.P. Acreedora IVA	20.719
Organismos Seg.Social acreedores	7.475
	40.370

2. FISCALIZACIÓN

2.7.1. IMPUESTO SOBRE SOCIEDADES

El importe contabilizado a HP Retenciones y pagos a cuenta de 3,5 MPTA corresponde al líquido a devolver del Impuesto sobre Sociedades del ejercicio de 1992, presentado el 30 de junio de 1993. Posteriormente con fecha 1 de marzo de 1994 se presentó declaración complementaria del mencionado impuesto donde el importe a devolver era de 3,2 MPTA. La diferencia entre la declaración original y la complementaria se debe a la retrocesión de la periodificación de intereses que realizó REGESA el 31 de diciembre de 1992. Por otro lado, en ambos casos debería haberse incrementado la base imponible por importe de 1,3 MPTA correspondientes a gastos de ejercicios anteriores.

El importe contabilizado a HP Devolución de impuestos de 1,9 MPTA corresponde al pendiente de devolver correspondiente al impuesto de sociedades del ejercicio de 1991.

La Sociedad aplica la bonificación del 99% de la cuota del impuesto sobre sociedades prevista en el artículo 177.1 del Reglamento del mencionado impuesto, según la cual:

"Tendrán derecho a la bonificación los rendimientos obtenidos por las Administraciones Públicas Territoriales derivados de la explotación de servicios de su competencia".

Por tanto, lo son los provenientes de los servicios de competencia municipal, de acuerdo con los artículos 25.2, 25.3, 26, 85 y 86,3 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local las actividades de gestión urbanística que tengan como objetivo la promoción y gestión de viviendas. A pesar de ello, tal y como se indica en el apartado 2.7.5. de este informe, la interpretación fiscal de alguna de las operaciones realizadas podría diferir de la de la Sociedad.

2.7.2. IMPUESTO SOBRE EL VALOR AÑADIDO

La Sociedad está acogida al régimen de la prorrata. El porcentaje aplicado para el año 1992 fue del 100%.

El importe contabilizado a Hacienda pública acreedora por IVA corresponde a la liquidación del 4º trimestre de 1992. El importe que figura como HP Deudora por IVA de 2,6 MPTA corresponde a un saldo pendiente de regularizar. En fecha 20 de abril de 1993 se presentó una complementaria del 4º trimestre de 1992 al objeto de este saldo pendiente a 31 de diciembre de 1992. Esta complementaria se hizo incorrectamente porque complementaba la anterior (es decir la sustituía) y demás se

consideró el IVA repercutido a regularizar como acreedor cuando en realidad era deudor. En la declaración del IVA del 2º trimestre de 1993 la Sociedad regularizó el error. No se utilizó el procedimiento correcto que debería haber sido repetir la complementaria del 4º trimestre de 1992 y el resumen anual correspondiente al ejercicio.

El IVA repercutido correspondiente a las ventas de inmuebles a PROCIVESA realizadas en el año 1991 (véase apartado 2.3.5.1.d)) se reconoció y liquidó en el momento del otorgamiento de la escritura pública. Esta Sindicatura entiende que la entrega de bienes objeto de la compra-venta y, en consecuencia, de la acreditación del Impuesto, de acuerdo con los artículos 31 y 6.2 de la Ley 30/1985, de 2 de agosto, reguladora del Impuesto sobre el Valor Añadido, vigente el 31 de diciembre de 1992, se produjo en el año 1991.

2.7.3. IMPUESTO SOBRE LA RENTA DE LAS PERSONAS FÍSICAS

La Sociedad pagó a algunos arquitectos que cobraban a través del Colegio de Arquitectos de Cataluña, sin practicar la retención correspondiente. La Sociedad ha reclamado a estos profesionales el importe de las retenciones. A 31 de diciembre de 1992 quedaban pendientes de cobrar 2,1 MPTA de los que 1,2 MPTA están contabilizados en cuentas de deudores (Véase apartado 2.3.5.2.1.).

En la declaración trimestral correspondiente al 4º trimestre de 1992 se ingresaron retenciones por importe de 1,2 MPTA quedando el resto (0,9 MPTA) pendiente de ingreso.

2.7.4. ORGANISMOS SEGURIDAD SOCIAL ACREEDORES

El desglose del saldo de esta cuenta por conceptos a 31 de diciembre de 1992 es el siguiente:

	Miles de PTA IMPORTE
Seguridad Social diciembre de 1992	4.926
Provisión Seguridad Social vacaciones	1.487
Seguridad Social deudora	(111)
Seguridad Social pendiente de liquidación	1.173
	7.475

2. FISCALIZACIÓN

Los importes de Seguridad Social deudora y de Seguridad Social pendiente de liquidación corresponden a errores en la confección de las liquidaciones o al practicar las retenciones correspondientes.

2.7.5. INSPECCIÓN FISCAL

Durante el mes de diciembre de 1992 se abrió Inspección Fiscal a la Sociedad por los siguientes impuestos:

Impuesto sobre Sociedades	Del año 1987 a 1991
IVA	Del año 1987 a 1991
IRPF	Del año 1987 a 1991
Licencia Fiscal	Del año 1987 a 1991
Declar.anual op.con terceros	Del año 1987 a 1991

En la diligencia de fecha 29 de julio de 1993 se entregó a REGESA propuesta de Inspección de la liquidación del Impuesto de Sociedades del año 1990 entendiéndose la inspección que los rendimientos materializados en la operación de Venta "La Catalana" e ingresos accesorios no constituyen servicio público del artículo 178.2 del RIS y que, por tanto, no es aplicable la bonificación que a tal fin concede este artículo.

La última diligencia es de fecha 6 de junio de 1994, por lo que, de acuerdo con el artículo 31.3 del Real Decreto 393/1986, de 25 de abril, la inspección ha quedado interrumpida.

La Sociedad tiene pendiente de inspección los cinco últimos ejercicios por todos los impuestos que le son aplicables.

2.7.6. GASTOS POR CUENTA DE OTROS

REGESA realiza trabajos de coordinación y de gestión para otras entidades como el IMU (oficina del Turó de la Peira) (véase apartado 2.3.5.2.k)), la Mancomunidad (oficinas de rehabilitación) (véase apartado 2.3.5.2.c)) y PROCIVESA (gestiones de obras) (véase apartado 2.3.5.1.d)). El IVA correspondiente a los gastos varios que se derivan de estas actuaciones es soportado en la declaración correspondiente y a la vez REGESA lo ingresa en la misma declaración del mencionado impuesto. No pasa lo mismo con los gastos de personal que no soportan ni dan lugar a un ingreso de IVA.

Esta Sindicatura entiende que, atendiendo a la naturaleza de los contratos con el IMU y con la MMAMB (véase 2.3.5.2.c) y 2.3.5.2.k)), REGESA debería facturar y no liquidar los gastos de las oficinas. En consecuencia, existe una contingencia fiscal para el IVA no repercutido correspondiente a los gastos de personal (**Véase Recomendación nº 16**).

2.8. PRESUPUESTOS

Según los artículos 143, 145 y 147 de la ley 39/1988, de 28 de diciembre, reguladora de las Haciendas Locales, las Sociedades Mercantiles el capital de las cuales pertenezca íntegramente a una Entidad Local deberán elaborar anualmente un estado de previsión de ingresos y gastos que formará parte integrante del Presupuesto General de la Entidad Local así como un programa anual de actuación, inversiones y financiación (PAIF).

A continuación se presentan los presupuestos de la Sociedad por los años 1992 y 1993.

GASTOS	1992	1993
Consumos de explotación	387.213	873.301
Gastos de personal	175.000	165.257
Dotación amort. inmovilizado	10.421	11.369
Dotación provisión insolvencias	135.000	76.938
Otros gastos de explotación	47.000	98.700
Gastos financieros	62.000	253.708
Gastos extraordinarios	-	6.500
Total	816.634	1.485.773

INGRESOS	1992	1993
Ventas	455.225	1.233.077
Ingresos por gestión	86.600	143.214
Ingresos financieros	8.500	13.000
Ingresos extraordinarios	-	100
Pérdida del ejercicio	266.309	96.382
Total	816.634	1.485.773

(Cifras en miles de PTA)

A esta Sindicatura no le consta que la Sociedad elabore ninguna PAIF. (**Véase Recomendación nº 17**).

3. CONCLUSIONES: OBSERVACIONES Y RECOMENDACIONES

A lo largo de este Informe, y como referencia a cada una de las cuestiones abordadas, se han señalado las observaciones que resultan pertinentes sobre aspectos financiero-contables, de legalidad, de carácter presupuestario, de gestión de control interno y de procedimientos. Asimismo, se han formulado las recomendaciones necesarias para poder corregir los defectos detectados.

En estas conclusiones finales recogemos, de forma resumida, aquellas observaciones y recomendaciones que consideramos especialmente importantes tanto desde el punto de vista del control interno como de gestión y aquellas otras que suponen ajustes en los estados financieros y que REGESA debería introducir en sus cuentas al objeto de que estas expresen fielmente su realidad económico-financiera a 31 de diciembre de 1992 y el resultado obtenido en el ejercicio anual cerrado en aquella fecha.

También se incluyen en este capítulo aquellas dudas, la resolución de las cuales podría tener efectos sobre los estados financieros de REGESA.

Como conclusión general, esta Sindicatura entiende que, excepto por el efecto de los ajustes indicados en el cuadro siguiente y de las reclasificaciones indicadas más adelante y por los efectos que pudieran tener los desenlaces de las dudas referentes a las fincas de Montigalà, Víctor Balaguer, Portal Nou, 39 y St. Miquel, 9 / Maquinista, 34 y las sentencias de los juicios por la venta de La Catalana así como los pasivos que se pudieran derivar como resultado de una futura actuación inspectora por parte de la Hacienda Pública, los estados financieros de REGESA a 31 de diciembre de 1992 reflejan adecuadamente la situación financiero-patrimonial de la Sociedad en esta fecha y los resultados de sus operaciones para el ejercicio de 1992.

Para facilitar la comprensión del alcance de los ajustes antes indicados, seguidamente se cuantifica la modificación a introducir en los resultados del ejercicio de 1992 y también se cuantifican las modificaciones ya introducidas en el transcurso de 1993.

MODIFICACIONES A INTRODUCIR EN EL RESULTADO DEL EJERCICIO 1992

	<u>Miles</u> <u>PTA</u>
+ Recomendación nº 4	578
+ Recomendación nº 8	400
- Recomendación nº 6	(76.938)
- Recomendación nº 9	(3.624)
- Recomendación nº 11	<u>(1.600)</u>
<u>TOTAL</u>	<u>(81.184)</u>

MODIFICACIONES YA INTRODUCIDAS EN EL RESULTADO DEL EJERCICIO DE 1993

	<u>Miles</u> <u>PTA</u>
- Recomendación nº 6	(76.938)
- Recomendación nº 11	<u>(1.600)</u>
<u>TOTAL</u>	<u>(78.538)</u>

Pendientes modificaciones de 1992 no introducidas . . (2.646)

Debe tenerse en cuenta, que el ejercicio de 1993 no ha sido fiscalizado por esta Sindicatura.

1. INMOVILIZADO MATERIAL

Como queda explicado en el apartado 2.3.2. se han detectado los siguientes aspectos en relación al edificio de la calle Avinyó, 32:

- Se consideró que el coste de compra del edificio correspondía íntegramente a terrenos.
- Respecto a las obras, cabe destacar que no se siguieron los principios de publicidad y libre concurrencia y que, ni tan siquiera hubieron presupuestos.

3. CONCLUSIONES: OBSERVACIONES Y RECOMENDACIONES

- El coeficiente de amortización aplicado a las obras de la fachada supone la consideración de una vida útil de 6,5 años.

Recomendación n° 1:

Esta Sindicatura entiende que, dado que el edificio de la calle Avinyó no se derribó, sino que se rehabilitó, el importe que figura como valor del terreno incluye una parte que corresponde al valor del edificio adquirido. La Sociedad debería investigar el desglose del valor contabilizado, al objeto de separar convenientemente la parte que corresponde al edificio y la que corresponde al terreno.

Recomendación n° 2:

Dado que las obras de restauración de la fachada consistieron en una rehabilitación profunda y no únicamente en una reparación superficial, esta Sindicatura entiende que las mencionadas obras tienen una vida útil superior a los 6,5 años considerados por la Sociedad. REGESA debería revisar el coeficiente de amortización de estas obras al objeto de adecuarlo a su vida útil de acuerdo con el criterio general utilizado para todo el inmovilizado.

2. INMOVILIZADO FINANCIERO

Inpau, SA:

A 31 de diciembre de 1992 REGESA tenía una inversión total en Inpau, SA de 130 MPTA que se desglosaba en:

Valor contable participación	58 MPTA
Cuentas a cobrar	72 MPTA

Como consecuencia de los problemas financieros de Inpau, SA. que quedan explicado en el apartado 2.3.3.1, REGESA únicamente ha podido recuperar 48 MPTA.

ATE PROCIVESA-REGESA :

De la inversión en la ATE de 69 MPTA, la Sociedad no nos ha mostrado ninguna documentación sobre el destino de 9 MPTA.

Esta Sindicatura no ha tenido acceso a los estados financieros del ATE a 31 de diciembre de 1992 por lo que no ha sido posible la verificación de la corrección de los saldos relativos a la participación en esta Agrupación reflejados en los estados financieros de REGESA a 31 de diciembre de 1992, así como tampoco evaluar el efecto que la integración de los estados financieros

de la ATE hubiera tenido sobre los estados financieros de REGESA a la mencionada fecha. No obstante, de acuerdo con la liquidación de 25 de noviembre de 1994 REGESA ha recibido 70 MPTA en concepto de liquidación definitiva de su participación en la ATE

3. EXISTENCIAS

a) Las fincas de Portal Nou, 39 y St. Miquel, 9 / Maquinista, 34 valoradas a 31 de diciembre de 1992 en 8,1 y 13,3 MPTA respectivamente son fincas afectadas que serán expropiadas por PROCIVESA. La recuperación del valor de la inversión dependerá del precio justo que finalmente se fije.

b) El 7 de febrero de 1991 REGESA firmó un acuerdo de permuta con el Ayuntamiento de Badalona. REGESA cumplió con su compromiso pero no recibió el terreno objeto de la permuta del Ayuntamiento de Badalona, ya que no está inscrito a nombre del Ayuntamiento de Badalona. La recuperación del valor neto de la inversión realizada, 17,6 MPTA dependerá del resultado final de las conversaciones que se mantienen con el Ayuntamiento de Badalona, para encontrar una salida a este conflicto.

c) El 26 de octubre de 1990 REGESA adquirió a la MMAMB unos terrenos en el polígono Montigalà de Badalona. Problemas posteriores con la modificación del PERI del sector promovido por el Ayuntamiento de Badalona impidió a REGESA la realización del proyecto inmobiliario. La Sociedad contabiliza como más coste de las existencias los intereses de aplazamiento establecidos en el contrato y que a 31 de diciembre de 1992 ascendían a 22,8 MPTA. La recuperación del valor de la inversión, 181 MPTA a 31 de diciembre de 1992, dependerá del proyecto inmobiliario que finalmente se pueda construir, ya que se trata de viviendas a precio tasado, y de la negociación que, para compensar la menor edificabilidad, REGESA ha iniciado con la MMAMB-IMPSOL.

Recomendación núm.3:

Esta Sindicatura entiende que REGESA debería analizar el precio de mercado de estos terrenos, en aplicación del principio general que el valor registrado por los mismo no supere el de mercado y decidir sobre la conveniencia de la activación de los intereses, teniendo también presente que la deuda de REGASA con la MMAMB-IMPSOL puede rebajar en función de la edificabilidad final del proyecto.

d) La Sociedad adquirió algunas viviendas destinadas a la relocalización y venta a afectados por la construcción de la Pata

3. CONCLUSIONES: OBSERVACIONES Y RECOMENDACIONES

Norte mediante contrato privado y sin otorgar escritura de compra-venta. El hecho de que esta transmisión no haya liquidado ITP, podría generar una contingencia fiscal.

e) A 31 de diciembre de 1992 REGESA tenía un saldo en la cuenta de existencia de 46 MPTA correspondiente a las certificaciones de obra por la construcción de 8 viviendas en Torre Baró (Barcelona). Estas viviendas habían sido entregadas al PMH mediante acuerdo de cesión de 24 de julio de 1992. En este acuerdo se establecía un precio de 46,9 MPTA. No obstante, REGESA no contabilizó esta venta hasta el 31 de diciembre de 1993 porque hasta esa fecha no recibió el último pago del préstamo del INCASOL que financiaba estas viviendas.

Recomendación nº 4:

Esta Sindicatura entiende que, de acuerdo con lo que establece el Plan Sectorial de contabilidad del sector inmobiliario de 10 de julio de 1980, la venta se hizo efectiva el 24 de julio de 1992, y, en consecuencia los estados financieros a 31 de diciembre de 1992 debería haber incluido el asiento siguiente:

EPÍGRAFE	Miles de PTA EFECTO D(H)
Deudores	49.743
Consumos de explotación	46.349
Existencias	(46.349)
Administraciones Públicas	(2.816)
Ventas	(46.927)

f) El 31 de diciembre de 1992 REGESA tenía contabilizados 7,4 MPTA como adelantos correspondientes a diferentes estudios en relación a un proyecto de construcción de viviendas en la calle Olímpic de St. Adrià de Besòs que fue anulada por el Ayuntamiento en 1993. La Sindicatura entiende que, aplicando el criterio de prudencia, esta inversión debería registrarse como una pérdidas en el ejercicio de 1993, que fue cuando se conoció la anulación del proyecto.

4. DEUDORES

a) Clientes Llefià

Durante los años 1989 y 1990 REGESA realizó la gestión de realojamiento de afectados por las inundaciones de La Catalana (Sant Adrià de Besòs) a pisos situados en Llefià (Badalona). Una parte de esta gestión consistió en la venta a los afectados del 24 pisos financiados por el préstamos concedido por el INCASOL.

Recomendación nº 5:

Tal y como se explica en el apartado 2.3.5.1.a), esta Sindicatura entiende que esta operación tiene la naturaleza de una venta con pago aplazado y con intereses explícitos y no de una venta a plazos, por lo que sería necesario registrar la siguientes reclasificación en los estados financieros de REGESA a 31 de diciembre de 1992:

EPÍGRAFE	<small>Miles de PTA</small> IMPORTE D(H)
Inmovilizado financiero	65.418
Ingresos a distribuir en diversos ejercicios	38.551
Clientes	(103.969)

b) Como consecuencia de los diversos problemas surgidos en relación a la venta en el año 1990 de unos terrenos en el polígono la Catalana en St. Adrià de Besòs y que se explica en el apartado 2.3.5.1.b), la parte compradora tiene interpuesta una querrela contra REGESA como responsable civil subsidiaria por diferentes, delitos de estafa, falsedad y apropiación indebida en la que se pide una indemnización de 1.400 MPTA. El 2 de setiembre de 1994 el Juzgado ha declarado abierto el juicio oral.

Aún cuando en opinión de diferentes expertos en asuntos civiles, penales y urbanísticos es favorable a REGESA, el futuro de la Sociedad podría estar condicionado por la resolución final de este conflicto.

Por otro lado, y en relación a esta misma operación, la Sociedad tiene interpuesta demanda de mayor cuantía contra los compradores en reclamación del nominal pendiente de pago más los intereses correspondientes y las costas. Esta deuda se encuentra

provisionada por importe de 230,9 MPTA a 31 de diciembre de 1992.

Recomendación nº 6:

Esta Sindicatura entiende que, teniendo en cuenta la fecha de vencimiento de la deuda de GAURO (31 de enero de 1991) y los hechos acaecidos antes del 31 de diciembre de 1992, esta deuda debería haberse provisionado en su totalidad a 31 de diciembre de 1992, y, por tanto, que debería haberse registrado un cargo en los resultados del ejercicio de 1992, de 76,94 MPTA con abono en la provisión para insolvencias.

La Sociedad realizó esta dotación adicional en el ejercicio de 1993.

c) Tal y como se explica en los apartados 2.3.5.1.d) y 2.5.1., en el año de 1991 REGESA suscribió una serie de convenios con PROCIVESA por los que REGESA vendía diversas fincas de su propiedad a PROCIVESA, quien a su vez se subrogaba en los préstamos concedidos por el INCASOL con relación a las mencionadas fincas a la vez que encargaba a REGESA la gestión de las obras de rehabilitación.

REGESA no contabilizó las ventas, hasta la fecha de otorgamiento de la escritura pública, que se hizo con posterioridad al 31 de diciembre de 1991.

Adicionalmente, aún cuando según los convenios de préstamos debían aplicarse a la adquisición de las fincas y el remanente a la realización de las obras de rehabilitación, en algunos casos no fue así, quedando unos remanentes no aplicados en la cuenta de anticipos.

Recomendación nº 7:

De acuerdo con el criterio de reconocimiento de las ventas establecido por el Plan Sectorial de contabilidad del sector inmobiliario de 10 de julio de 1980 y teniendo en cuenta lo que establecen los diferentes contratos suscritos con PROCIVESA, Esta Sindicatura entiende que las ventas se hicieron efectivas y deberían haberse registrado en el año 1991 y que los remanentes de los préstamos deberían haberse aplicado a las obras de rehabilitación.

El registro de estas operaciones según el criterio de esta Sindicatura supone los efectos siguientes sobre los estados financieros a 31 de diciembre de 1992:

EPÍGRAFE	Miles de PTA IMPORTE D(H)
Anticipos de clientes	69.665
Ingresos por ventas	178.316
Gastos de otros ejercicios	177.750
Ingresos de otros ejercicios	(221.602)
Consumos de explotación	(134.464)
Acreedores	(7.600)
Deudores	(55.572)
Administraciones Públicas acreedoras	(6.493)

d) En el año 1992 REGESA dotó la provisión de insolvencias para ciertos saldos deudores antiguos cuando en realidad estos saldos habían sido generado por gastos que no habían sido contabilizados.

Recomendación nº 8:

El registro de estas operaciones según el criterio de esta Sindicatura supone los efectos siguientes sobre los estados financieros a 31 de diciembre de 1992:

	Miles PTA D/(H)
Provisión por insolvencias	12.753
Otros gastos de explotación	550
Gastos de ejerc. anteriores	11.803
Gastos extraordinarios	(12.753)
Deudores	(12.353)

e) Mediante acuerdo de la Junta de la MMAMB de 26 de marzo de 1992, este órgano encargó a REGESA la gestión, coordinación y atención del servicio de oficinas de rehabilitación, en el marco del convenio de colaboración suscrito por ambas entidades el 28 de diciembre de 1989. Sin embargo, REGESA no recibe retribución alguna por esta gestión, a pesar de lo que establece el mencionado convenio.

f) REGESA mantenía a 31 de diciembre de 1992 una cuenta a cobrar de la empresa Engestur, dependiente del Ayuntamiento de Badalona, por importe de 4 MPTA. Este saldo se generó en el año 1991 y aún continua pendiente de cobro. No obstante, la Sociedad no ha realizado ninguna dotación a la provisión de insolvencias por

3. CONCLUSIONES: OBSERVACIONES Y RECOMENDACIONES

este concepto, ya que su recuperabilidad está ligada a la solución que finalmente se de a Víctor Balaguer, 27.

g) REGESA mantenía a 31 de diciembre de 1992 una cuenta a cobrar con PROCIVESA proveniente de una actuación que se hizo durante los años 1989-1991 por importe de 3,6 MPTA. Este saldo ha resultado finalmente incobrable y será cancelado, según manifestaciones de REGESA, en el transcurso del ejercicio de 1994.

Recomendación nº 9:

A pesar de este reconocimiento en el ejercicio de 1994, esta Sindicatura entiende que los estados financieros de REGESA a 31 de diciembre de 1992 deberían incluir la cancelación de este saldo con cargo a gastos extraordinarios por importe de 3,6 MPTA, con la finalidad de regularizar las cuentas.

h) Mediante convenios de 4 de julio y de 15 de octubre de 1991 el IMU encargó a REGESA la gestión de una oficina de rehabilitación en el barrio del Turó de la Peira y la gestión de las obras de rehabilitación de los edificios de la calle Cadí núms. 31, 33 y 35 en el mismo barrio. Según el convenio de la Oficina debían hacerse liquidaciones anuales de los ingresos y gastos, abonando las diferencias a la parte que resultase acreedora por parte de la deudora. A pesar de ello, la liquidación correspondiente al primer ejercicio (1.9.91 a 31.8.92) no se realizó hasta octubre de 1993, resultando un saldo a favor del IMU de 12,5 MPTA. que REGESA no devolvió y que además reconoció como ingreso.

Dentro del cumplimiento del encargo de gestión de la oficina de rehabilitación, REGESA adquirió un local al PMH por un precio de 18 MPTA. REGESA contabilizó este coste dentro del epígrafe de deudores ya que, en el momento del otorgamiento de la escritura pública, será el IMU quien actuará como comprador. A pesar de ello, esta Sindicatura no ha obtenido ninguna evidencia sobre este último aspecto.

Como consecuencia de un error, a 31 de diciembre de 1992 formaban parte del saldo de deudores 5,2 MPTA que eran, en realidad menos IVA repercutido y que deberían cancelarse contra Administraciones Pública acreedoras.

Recomendación nº 10 :

Esta Sindicatura entiende que los estados financieros a 31 de diciembre de 1992 deberían recoger la reclasificación siguiente:

	<u>Miles PTA D/(H)</u>
Deudores	(5.200)
Administraciones Públicas acreedoras	5.200

Esta reclasificación ha sido registrada por REGESA en el año 1993.

i) El saldo deudor de Administradores de fincas a 31 de diciembre de 1992 correspondía en realidad a gastos no contabilizados.

Recomendación nº 11:

El saldo de la cuenta de Administradores de fincas deudores debería rebajarse en 1,3 MPTA con cargo a Otros gastos de explotación por importe de 0,3 MPTA y con cargo a Gastos de ejercicios anteriores por importe de 1,3 MPTA para registrar diferentes gastos que no habían sido contabilizados y registrar una cuenta acreedora por importe de 0,3 MPTA.

La Sociedad ha contabilizado esta regularización en el año 1993.

5. PRÉSTAMOS BANCARIOS

a) En los años 1989 y 1990 REGESA suscribió sendos convenios con el Incasol para la adquisición de viviendas en el mercado secundario destinados a su rehabilitación y adjudicación preferente a los afectados por el PERI de Ciutat Vella. Parte de las fincas adquiridas al amparo de estos convenios fueron posteriormente vendidas a PROCIVESA, quien se subrogó en los préstamos (véase apartado 2.3.5.1.d).

El préstamo de 45,8 MPTA concedido por el INCASOL en el año 1990 para la adquisición de la finca de la calle Sant Rafel, 10 no fue aplicado a su finalidad, ya que fue PROCIVESA quien adquirió la finca. El 25 de noviembre de 1994 REGESA entregó a PROCIVESA el importe del préstamo, comprometiéndose PROCIVESA a subrogarse en el préstamo.

b) La Sociedad registró 1,2 MPTA como importe a corto plazo correspondiente al préstamo del Incasol del año 1990 cuando, en realidad, a 31 de diciembre de 1992 la totalidad de la deuda por este concepto era a largo plazo.

Recomendación núm.12:

Regesa debería reclasificar 1,2 MPTA de acreedores a corto plazo a acreedores, a largo plazo. Asimismo, debería reclasificar como préstamos bancarios a corto plazo 12,3 MPTA correspondientes a los intereses devengados pendientes de pago que se hallan dentro del epígrafe de acreedores comerciales.

6. ACREEDORES

a) La Sociedad mantiene dentro del epígrafe de acreedores un saldo de 30 MPTA correspondientes a los importes que debía pagar a los diferentes Ayuntamientos con los que suscribió convenios para el establecimiento de oficinas de rehabilitación en los años 1986 y 1987. durante los años 1987 y 1988 se denunciaron estos convenios y se cerraron las oficinas. Sin embargo REGESA no pagó los importes pendientes a los Ayuntamientos.

Este saldo fue cancelado por la sociedad en el año 1993 con abono a "Resultados extraordinarios".

b) La Sociedad, aplicando el criterio de prudencia, efectúa una retención a los contratistas del 5% del importe de cada certificación en concepto de garantía; estas retenciones son devueltas al contratista en el momento de la recepción definitiva de la obra.

A pesar de ello, la Sindicatura ha observado que en el caso de las obras de la calle Cadí 31, 33 y 35 REGESA no estableció la mencionada retención en el contrato de obras con Acieroid. El importe de las certificaciones presentadas por el contratista en diciembre de 1992 era de 190 MPTA, por lo que correspondía una retención de 9,5 MPTA.

Recomendación núm.13:

Esta Sindicatura entiende que REGESA debería haber aplicado también en este caso la cláusula de retención del 5% en concepto de garantía.

7. INGRESOS Y GASTOS

a) Según los contratos de compra-venta suscritos con PROCIVESA, en el momento del otorgamiento de las escrituras públicas PROCIVESA debía pagar a REGESA un 3,5% en concepto de honorarios de gestión. En el año 1992 correspondía a REGESA un ingreso por este

concepto de 5,6 MPTA que no se contabilizó. La Sociedad contabilizó 8 MPTA en el año 1993, ya que finalmente el porcentaje aplicado fue de un 5% en lugar del 3,5% establecido en el contrato.

b) La Sociedad contabilizó como ingreso y como gasto el coste del personal adscrito en la oficinas de rehabilitación del IMU y de la MMAMB; y el resto de los gastos de las oficinas fueron contabilizados en cuentas de deudores.

Recomendación n° 14:

De acuerdo con el análisis de los convenios suscritos entre REGESA y la MMAMB y el IMU, esta Sindicatura entiende que se trata en ambos casos de contratos de prestación de servicios y que, por tanto, los gastos de las oficinas, tanto generales como de personal, deberían haber sido facturados y no liquidados al organismo correspondiente y deberían formar parte de la cuenta de Pérdidas y Ganancias de REGESA.

8. GASTOS E INGRESOS FINANCIEROS

Recomendación n° 15:

Dentro de los gastos financieros están incluidos 5,1 MPTA de servicios bancarios que deberían reclasificarse como gastos de explotación, de acuerdo con lo que establece el Plan general de contabilidad.

9. ASPECTOS FISCALES

a) Impuestos sobre Sociedades

La Sociedad aplica la bonificación del 99% de la cuota del Impuesto sobre Sociedades prevista en el artículo 177.1 del Reglamento del Impuesto.

En opinión de esta Sindicatura son bonificados los rendimientos provenientes de los servicios de competencia municipal que tienen como objetivo la promoción y gestión de viviendas. No obstante, la interpretación fiscal de alguna de las operaciones realizadas podría diferir de la de la Sociedad.

b) Impuesto sobre el Valor Añadido

El IVA repercutido correspondiente a las ventas de inmuebles a PROCIVESA realizadas durante el año 1991 se reconoció y liquidó en el momento del otorgamiento de la escritura pública. Esta

3. CONCLUSIONES: OBSERVACIONES Y RECOMENDACIONES

Sindicatura entiende que la entrega de los bienes objeto de la compra-venta y, en consecuencia, el devengo del impuesto, se produjo en el momento de la firma de los contratos de compra-venta en el año 1991.

c) Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas

La Sociedad no practicó ninguna retención a algunos arquitectos que cobraban a través del Colegio de Arquitectos. Parte de estas retenciones fueron ingresadas por REGESA en el año 1992 reclamando su importe a los arquitectos. A 31 de diciembre de 1992 quedaban pendientes de ingreso retenciones por importe de 0,9 MPTA.

d) Inspección Fiscal

En el mes de diciembre de 1992 se abrió inspección fiscal a la Sociedad por los ejercicios de 1987 a 1991.

La última diligencia con contenido es de fecha 29 de julio de 1993 y en la misma se presentó una propuesta de liquidación del Impuesto de Sociedades del año 1990, entendiendo la inspección que los rendimientos derivados de la venta de La Catalana y los ingresos accesorios, no constituyen servicio público del artículo 178.2 del RIS.

Como sea que la última diligencia de esta inspección es del 6 de junio de 1994, la inspección ha quedado interrumpida.

e) Gastos oficinas de rehabilitación

La Sociedad ha liquidado al IMU y a la MMAMB la totalidad de los gastos de las oficinas de rehabilitación.

Recomendación nº 16:

Esta Sindicatura entiende que REGESA debería haber facturado y no liquidado al IMU y a la MMAMB los gastos de las oficinas. Dado que la Sociedad ha ajustado sus declaraciones de IVA por el IVA correspondiente a los gastos generales, pero no a los de personal, existe una contingencia fiscal por este concepto.

10. ASPECTOS PRESUPUESTARIOS

Recomendación nº 17:

La Sociedad, de acuerdo con lo que está establecido en los artículos 143,145 y 147 de la Ley 39/1988, de 28 de diciembre, reguladora de las Haciendas Locales, debería elaborar anualmente

un programa anual de actuaciones, inversiones y financiación.

11. MONTIGALÀ

Recomendación nº 18:

De acuerdo con la documentación proporcionada por la MMAMB, esta Sindicatura entiende que las obras de urbanización de las parcelas del Polígono D propiedad de REGESA facturadas por el IMPSOL en fecha 9 de enero de 1991 están debidamente justificadas y, por tanto, REGESA debería registrar los estados financieros a 31 de diciembre de 1992 el siguiente asiento:

	Miles de PTA D(H)
Existencias	63,2
Hacienda Pública (IVA)	7,6
Acreedores	(70,8)

Como sea que este gasto supone un incremento del valor de los terrenos, debe tenerse en cuenta la recomendación nº 3 de esta Sindicatura.

4. ALEGACIONES

A continuación se transcriben las alegaciones hechas por la Sociedad Urbanística Metropolitana de Rehabilitación y Gestión, SA (REGESA) que la Sindicatura, después de haber recogido alguna de las formuladas y de los intercambios de opinión sostenidos, no ha podido aceptar:

"En fecha 20 de diciembre de 1994, Registro de salida de esta Sindicatura de Cuentas de Cataluña, fue enviado Proyecto de Informe de Fiscalización 25/94-A referido a la SOCIEDAD URBANÍSTICA METROPOLITANA DE REHABILITACIÓN Y GESTIÓN, SOCIEDAD ANÓNIMA (REGESA) y, correspondiente al ejercicio de 1992.

Visto el contenido del Proyecto de Informe de Fiscalización, la Gerente que suscribe pasa a formular las siguientes alegaciones y, respectivas propuestas en cada caso.

ALEGACIONES SOBRE LA CONCLUSIÓN GENERAL, AL INFORME DE FISCALIZACIÓN 25/94-A DE LA SINDICATURA DE CUENTAS, SOBRE EL RECONOCIMIENTO CONTABLE DE LAS VENTAS EFECTUADAS POR REGESA AL PATRONATO MUNICIPAL DE LA VIVIENDA (PMV)

En el apartado 2.3.4.14), párrafo d) y Recomendación nº 4, la Sindicatura de Cuentas entiende que mediante el acuerdo de cesión de 24 de julio de 1992 entre REGESA y el PMV se produjo la venta de 8 viviendas de Torre Baró (Barcelona).

ALEGACIONES

En relación con lo anterior, debemos efectuar las alegaciones siguientes:

El criterio contable seguido por REGESA para el reconocimiento de las ventas viene determinado por la fecha en que se produce la escritura pública de compra-venta, que es cuando queda formalizada, desde una perspectiva jurídica, la transmisión del bien.

Este criterio basado en la fecha de la escritura pública de transmisión es el más prudente y conservador desde una perspectiva económica y financiera, ya que junto a la formalización en escritura pública se produce, en la mayoría de los casos, la subrogación por parte del comprador de la financiación que REGESA ha recibido de terceros, en este caso del INCASOL.

De acuerdo con este criterio, REGESA registró la venta de las viviendas de Torre Baró al PMV en el ejercicio de 1993, ya que tuvo lugar en este ejercicio:

.la elevación a público del acuerdo de cesión de las viviendas al PMV

.la recepción por REGESA del 10% restante de la financiación del INCASOL, que estaba condicionada a la presentación por REGESA, y comprobación por el INCASOL, de la certificación correspondiente a la finalización de las obras.

.la subrogación del PMV de la financiación concedida por el INCASOL a REGESA.

.en la Memoria correspondiente a las cuentas anuales del ejercicio de 1992 de REGESA se da suficiente información sobre la anterior transacción, para que cualquier lector de las mismas tenga un adecuado conocimiento del trato contable dado por REGESA a esta transacción.

.el criterio contable seguido con REGESA no está en contra de los principios contables y normas de valoración establecidos en el Plan General de Contabilidad.

En base a lo expuesto,

PROPONEMOS que, teniendo en cuenta que el criterio contable seguido por REGESA (reconocimiento de las ventas en el momento de la formalización de la escritura pública de compra-venta) es correcto, no proceden ni los comentarios de la Sindicatura, ni la Recomendación nº 4.

ALEGACIONES SOBRE LA CONCLUSIÓN GENERAL, AL INFORME DE FISCALIZACIÓN 25/94-A DE LA SINDICATURA DE CUENTAS, SOBRE EL RECONOCIMIENTO Y TRATO CONTABLE DE LAS VENTAS Y LA PRESTACIÓN DE SERVICIOS DE REGESA A PROCIVESA

I. Reconocimiento de las ventas

En el apartado 2.3.5.1.d), apartado 2.5.1, apartado 2.5.2.2, apartado 2,6.1, apartado 2.7.2, apartado 2.7.6. y Recomendación nºs. 7 (apartado c), la Sindicatura de Cuentas explicita las transacciones realizadas entre PROCIVESA y REGESA, llegando a las conclusiones o recomendaciones siguientes:

Recomendación nº 7

De acuerdo con el criterio de reconocimiento de las ventas establecido en el Plan Sectorial de contabilidad del sector inmobiliario de 10 de julio de 1980 y teniendo en cuenta lo que establecen los diferentes contratos suscritos con PROCIVESA, esta Sindicatura entiende que las ventas se hicieron efectivas y deberían haberse registrado en el año 1991 que los remanentes de préstamos deberían haberse aplicado a las obras de rehabilitación y que el coste de estas obras no debería formar parte ni de los ingresos ni de los gastos de REGESA.

El registro de estas operaciones según el criterio de esta Sindicatura supone los siguientes efectos sobre los estados financieros a 31 de diciembre de 1992.

EPÍGRAFE	Miles de Pesetas IMPORTE DR (HV)
Anticipos de clientes	69.665
Ingresos por ventas	178.316
Gastos de otros ejercicios	177.750
Ingresos de otros ejercicios	(221.602)
Consumos de explotación	(134.464)
Acreedores	(7.600)
Deudores	(55.572)
Administraciones Públicas Acreedoras	(6.493)

ALEGACIONES

En relación con la anterior recomendación debemos formular las alegaciones siguientes:

1) Tal y como la propia Sindicatura de Cuentas indica en el cuadro de la página 55 de su informe:

.las escrituras de compra-venta se formalizaron el 18 de diciembre de 1992 (excepto Escudellers, 53 y Montserrat, 1 que fueron escrituradas en 1993).

.las obras de rehabilitación finalizaron en 1992 y 1993 (excepto Guàrdia, 11 y Arc Sant Pau, 2, obras que fueron escrituradas en octubre y noviembre de 1991).

2) En los propios contratos de compra-venta se establece que la escritura pública de compra-venta se otorgará en el momento en que se disponga del certificado final de obra, a no ser que a las partes les interese hacerlo antes" (página 53 del Informe).

3) Las anteriores transacciones entre REGESA y PROCIVESA están amparadas por el convenio-marco del ejercicio de 1989 suscrito entre el INCASOL y REGESA, mediante el cual el INCASOL concedió a REGESA un préstamo de 200.000.000 de pesetas para la adquisición y rehabilitación de viviendas en el mercado secundario y, en su caso, la adjudicación preferente de las mismas a los afectados por los Planes de Reforma Interior de Ciutat Vella (ámbito principal de actuación de PROCIVESA). A pesar de tratarse de transacciones individualizadas en el momento de la formalización de las escrituras públicas de compra-venta, todas tienen que considerarse globalmente dentro del marco del convenio formalizado entre REGESA y el INCASOL. Asimismo los contratos de prestación de servicios deben entenderse conjuntamente con las transacciones de las fincas, ya que las obras de rehabilitación son inherentes a la naturaleza y objetivos del mencionado convenio. Por tanto, entendemos que todas las transacciones deben ser consideradas en el marco global del convenio y no ser tratadas como transacciones separadas o independientes.

De acuerdo con lo anterior, REGESA ha tratado de una manera homogénea todas las transmisiones y transacciones efectuadas con PROCIVESA en el ámbito del convenio suscrito con el INCASOL para el ejercicio de 1989. En este sentido, entendemos que:

.El criterio seguido por REGESA es el más correcto para un adecuado control de todas las operaciones relacionadas con el convenio formalizado con PROCIVESA.

.En el sector de la construcción, el reconocimiento de las ventas e ingresos por obra ejecutada se produce, bien a la finalización de la obra (método del contrato completo) o bien en función del grado de progresión de las obras (método del porcentaje de realización) Mientas que en el sector inmobiliario, que es donde se encuadra la actividad de REGESA, la contabilización de las ventas de inmuebles se rigen por la norma de valoración siguiente: "Las ventas de inmuebles estarán constituidas por el importe de los contratos, sea cual fuere la fecha de los mismos, que corresponden a inmuebles que estén en condiciones materiales de entregarlos a los clientes durante el ejercicio" (Véase Orden Ministerial de 28 de diciembre de 1994 y BOICAC nº

4. ALEGACIONES

11). Por tanto, el criterio seguido por REGESA de registrar las ventas en el ejercicio de 1992 cuando se otorgaban las correspondientes escrituras públicas, momento que coincide prácticamente en el tiempo con la finalización de la mayoría de las obras de rehabilitación de las fincas (requisito imprescindible para la entrega de la vivienda) es a nuestro entender correcto y no se opone a ningún principio, ni norma de valoración contable aplicable en España. En consecuencia, entendemos que no procede la Recomendación número 7 de la Sindicatura de Cuentas.

ALEGACIONES SOBRE LA CONCLUSIÓN GENERAL, AL INFORME DE FISCALIZACIÓN 25/94-A DE LA SINDICATURA DE CUENTAS, SOBRE LA RECOMENDACIÓN N° 5 RELATIVA A "CLIENTES LLEFIÀ"

La Sindicatura de Cuentas en su Recomendación n° 5 correspondiente al epígrafe 4. DEUDORES a) Clientes Llefià indica que:

4. DEUDORES

a) Clientes Llefià

Durante los años 1989 y 1990 REGESA realizó la gestión de realojamiento de afectados por las inundaciones de la Catalana (Sant Adrià del Besòs) en pisos situados en Llefià (Badalona). Una parte de esta gestión consistió en la venta a los afectados de 24 pisos financiados por el préstamo concedido por el INCASOL a REGESA.

Recomendación n° 5

Tal y como se explica en el apartado 2.3.5.1.a), esta Sindicatura entiende que esta operación tiene la naturaleza de una venta con pago aplazado y con intereses explícitos y no de venta a plazo, por lo que debería registrarse la reclasificación siguiente en los estados financieros de REGESA a 31 de diciembre de 1992.

EPÍGRAFE	Miles de Pesetas IMPORTE DR (HV)
Inmovilizado financiero	65.418
Ingresos a distribuir en diversos ejercicios	38.551
Clientes	(103.969)

ALEGACIONES

En relación a esta Recomendación, nuestra Sociedad efectúa las alegaciones siguientes:

1ªKPMG Peat Marwik, auditores de los estados financieros de REGESA correspondientes al ejercicio de 1989, así como MTR Y ASOCIADOS, S.A., auditores de nuestra Sociedad en los ejercicios posteriores admitieron el criterio aplicado por REGESA para el tratamiento contable de esta operación.

2ªEn la Memoria de las Cuentas Anuales de REGESA de los ejercicios de 1989 a 1993, ambos inclusivos, se desglosan los vencimientos a corto y a largo plazo de la deuda de los mencionados "Clientes Llefia". Asimismo, a nivel contable se mantienen cuentas auxiliares individuales para cada uno de los mencionados "Clientes Llefia".

3ªEl 2 de diciembre de 1987 se formalizó un Convenio entre el INCASOL y REGESA mediante el cual la primera entidad concedió un préstamo de 100,000 MPTA, para ser destinado por REGESA a resolver los problemas de viviendas, que las inundaciones ocasionaron a los vecinos del sector de La Catalana, en Sant Adrià del Besòs, bien mediante el pago de indemnizaciones a los afectados, bien a través de la adquisición de viviendas en el mercado secundario y su posterior adjudicación a los afectados o bien a través de la adquisición de terrenos en el propio sector. El mencionado préstamo produjo un interés anual del 5%, creciente en un 4% anual, y será reintegrado por REGESA en un período de 20 años mediante pagos semestrales. Asimismo, el Ayuntamiento de Sant Adrià del Besòs asume la obligación de devolver el capital y los intereses, en el supuesto que REGESA no pudiera cumplir con sus obligaciones, Finalmente, a 31 de diciembre de 1992 el capital pendiente de amortizar por REGESA de este préstamo era de 94,370 MPTA.

En aplicación de este convenio, el 11 de abril de 1988, REGESA adquirió a la entidad EUROSTANDING, S.A. las fincas correspondientes al bloque 19º situado en Badalona -Plan Parcial de Llefia, por un importe de 63,000 MPTA (24 viviendas). El 27 de junio de 1989, el INCASOL y REGESA formalizaron un préstamo con garantía hipotecaria de las mencionadas viviendas por un importe de 69,600 MPTA (2,900 MPTA por cada vivienda) y en las mismas condiciones que el préstamo del convenio, aceptando el INCASOL la enajenación de las viviendas por parte de REGESA y la subrogación de los

4. ALEGACIONES

compradores en el nuevo préstamo hipotecario. En el transcurso de los meses de junio y diciembre de 1898 y junio y noviembre de 1990, se procedió a formalizar en escritura pública la compra-venta de las mencionadas viviendas por parte de REGESA y los compradores. En dichas escrituras se establece que: "El precio de esta venta es la cantidad de DOS MILLONES NOVECIENTAS MIL PTA, de las cuales CUATROCIENTAS SEIS MIL PTA corresponden al usufructo vitalicio y el resto a la nuda propiedad, que retiene en su poder la parte compradora, de voluntad con la vendedora, al objeto de hacer con ellas el pago en su día al INCASOL del capital de la hipoteca que grava la finca descrita, declarando que se subroga, no solamente en el préstamo, sino también en la referida hipoteca y en todos los pactos de la escritura de constitución de la misma, que manifiesta conocer".

A manera de resumen, merecen destacarse los hechos siguientes:

.El INCASOL entregó y transfirió en efectivo a REGESA únicamente 100,000 MPTA, correspondientes al préstamo del convenio de 2 de diciembre de 1987.

.El INCASOL no entregó y/o transfirió ningún importe a REGESA por el préstamo con garantía hipotecaria de 69,600 MPTA

.Los compradores de las viviendas de Llefia no entregaron ningún importe en efectivo a REGESA ni al INCASOL en el momento de efectuarse la compra-venta de las viviendas.

.Los compradores de las viviendas de Llefia se subrogaron únicamente en el préstamo con garantía hipotecaria de 69,600 MPTA.

.REGESA sigue figurando como acreedora ante el INCASOL, por el principal del préstamo de 100,000 MPTA (convenio de 2 de diciembre de 1987), ya que los compradores de las viviendas de Llefia no se han subrogado en este préstamo.

.El préstamo hipotecario en el que se subrogaron los compradores de las viviendas de Llefia tiene como condiciones más importantes, su devolución en un período de 20 años (40 semestres), a un tipo de interés anual del 5%, creciente a un 4% anual. En estas condiciones se hace impensable, que desde un punto de vista económico-financiero algún comprador proceda a su amortización anticipada, al ser los plazos de devolución y el tipo de interés muy ventajosos respecto a los del mercado crediticio.

En base a todas las anteriores alegaciones, en las que se describe la operación de la venta de los pisos de Lleftià, entendemos que la mencionada operación ni tiene la naturaleza de una venta con subrogación de prestamos, ya que si ésto fuera así, el ajuste contable que procedería realizar sería:

Reducir (Abonar) la cuenta de Clientes Lleftià en 69,600 MPTA y Reducir (Cargar) la cuenta de Préstamos bancarios INCASOL en idéntico importe.

Evidentemente esta no es la naturaleza de la operación, y, en todo caso, el ajuste propuesto por la Sindicatura en su Recomendación nº 5 no refleja lo que la Sindicatura indica en su informe. Ante esta situación y por ser la financiación concedida a los compradores por un plazo de 20 años y a un tipo de interés muy inferior al de mercado, se adoptó el criterio de considerar tal operación como una venta a plazos con intereses implícitos, ya que con ellos se conseguía mostrar en las cuentas anuales de REGESA todos los efectos económicos de las transacción, al mismo tiempo que permitía un adecuado control sobre los intereses financieros que se devengaban en cada período.

En base a lo expuesto,

PROPONEMOS que, según nuestro criterio, aceptado por los auditores de la Sociedad, no proceden ni los comentarios ni el ajuste propuesto por la Sindicatura en su Recomendación nº 5.

ALEGACIONES SOBRE LA CONCLUSIÓN GENERAL, AL INFORME DE FISCALIZACIÓN 25/94-A DE LA SINDICATURA DE CUENTAS, EN RELACIÓN CON EL APARTADO 3 PÁRRAFO e) y APARTADO 2.3.4.15.

La Sindicatura incluye el comentario siguientes en relación con el proyecto de construcción de viviendas en el C. Olímpic de St. Adrià del Besòs:

e)A 31 de diciembre de 1992 REGESA tenía contabilizados 7,4 MPTA como anticipos correspondientes a diferentes estudios en relación a un proyecto de construcción de viviendas en la calle Olímpic de St. Adrià de Besòs que fue anulado por el Ayuntamiento en 1993. La Sindicatura entiende que, aplicando el criterio de prudencia, esta inversión debería registrarse como pérdida en el ejercicio de 1993, que es cuando se conoció la anulación del proyecto.

4. ALEGACIONES

Efectivamente, el 18 de mayo de 1993 fue modificado el convenio suscrito en 1990 entre el Ayuntamiento de St. Adrià del Besòs y REGESA en relación con las promociones inmobiliarias a realizar en la C. Olímpic y St. Oleguer. En este sentido, el Ayuntamiento no consideró oportuno llevar a cabo la promoción de la C. Olímpic, limitando el convenio con REGESA a la promoción de la C. St. Oleguer. No obstante, REGESA incurrió en unos gastos de 7,4 MPTA por la realización de diferentes estudios relacionados con la promoción de C. Olímpic, que la Sindicatura de Cuentas entiende que deberían haber sido registradas por REGESA como una pérdida del ejercicio 1993.

ALEGACIONES

Ante estos comentarios de la Sindicatura de Cuentas, nuestra Sociedad efectúa las alegaciones siguientes:

1ª El acuerdo del Ayuntamiento de Sant Adrià del Besòs no implica necesariamente que la promoción inmobiliaria de la C. Olímpic no vaya a realizarse en un futuro, sencillamente el Ayuntamiento constata que no es el momento oportuno para realizarlo, lo que no descarta su futura realización.

2ª Las dos promociones, C. Olímpic y C. Sant Oleguer, forman parte de un único convenio, por lo que los gastos de promoción hechos en la C. Olímpic pueden ser transferidos a la promoción de la C. Sant Oleguer, siempre que esta promoción pueda soportarlos en sus costes, como es el caso.

En base a lo expuesto,

PROPONEMOS, por tanto, que los comentarios del informe de la Sindicatura no proceden, ya que la pérdida no se ha generado si la promoción de la C. Sant Oleguer puede soportar los gastos que se han hecho, como es el caso que nos ocupa.

ALEGACIONES SOBRE LA CONCLUSIÓN GENERAL AL INFORME DE FISCALIZACIÓN 25/94-A DE LA SINDICATURA DE CUENTAS, REFERENTES AL IMPUESTO SOBRE EL VALOR AÑADIDO

La Sindicatura de Cuentas en el párrafo 2 del apartado 2.7.2 "Impuesto sobre el Valor añadido," dice:

"El IVA repercutido correspondiente a las ventas de inmuebles a PROCIVESA realizadas durante el año 1991 (véase apartado

2.3.5.1.d) se reconoció y liquidó en el momento del otorgamiento de la escritura pública. Esta Sindicatura entiende que la entrega de bienes objeto de la compra-venta, en consecuencia, el devengo del Impuesto, de acuerdo con los artículos 3.1 y 6.2 de la Ley 30/1985, de 2 de agosto, reguladora del Impuesto sobre el Valor Añadido, vigente a 31 de diciembre de 1992, se produjo en el año 1991".

ALEGACIONES

1. De acuerdo con:

a) El contenido de los contratos probados de compra-venta en los que se establecía:

"REGESA realizará las obras de rehabilitación en las fincas, según el proyecto y directrices técnicas que previamente presentará a PROCIVESA para su conocimiento y conformidad...

REGESA vende en este acto y transmite a PROCIVESA, que compra y adquiere, el dominio y la titularidad de las mencionadas fincas, con todos sus derechos.

.....

La Escritura Pública de compra-venta se otorgará en el momento en que se disponga del certificado final de obra, a no ser que a las partes les interese hacerlo antes.

Es condición suspensiva del presente contrato, la efectividad de la subrogación en el préstamo de continua referencia concedido por el INCASOL, lo que se acreditará mediante el conforme del devengo instituido".

b) La existencia de contratos de prestación de servicios de rehabilitación entre REGESA y PROCIVESA, paralelos, en los que se acuerda la rehabilitación de las fincas objeto de compra-venta.

c) El contenido del art. 1.1 del Reglamento del IVA aprobado por el R.D. 2028/1988, vigente en el momento que se otorgó el contrato privado de compra-venta de inmuebles entre las Sociedades REGESA y PROCIVESA en el que se decía:

"1. Se devengará el Impuesto

1º. En las entregas de bienes, cuando estos se pongan en poder y posesión del adquirente, o bien, cuando se efectúen

conforme a la legislación que les sea aplicable.

Tratándose de entregas de bienes que consisten en la transmisión del poder de disposición sobre los bienes corporales, si los bienes se ponen en posesión del adquirente antes de que se produzcan los efectos traslativos, el impuesto se devengará en el momento en que tengan lugar los mencionados efectos.

....."

d)El artículo 1462 del Código Civil establece:

"Se entenderá entregada la cosa vendida, cuando se ponga en poder y posesión del comprador.

Quando se realice la venta mediante escritura pública, el otorgamiento de esta equivaldrá a la entrega de la cosa objeto del contrato, si de la misma no resultase o se dedujera claramente lo contrario".

En conclusión, la entrega del bien, es decir, el poner en poder y posesión del mismo al adquirente, no puede considerarse producida en el momento del contrato privado, ya que de éste no se desprende tal supuesto al recogerse como condición para llevar a cabo la escritura pública, y con ella el momento en que las partes se comprometían a llevar a cabo la entrega de los inmuebles, la finalización de las obras de rehabilitación a no ser que las partes acordaran algo diferente, y como condición suspensiva la subrogación en los préstamos con el INCASOL. El contrato privado no implica necesariamente la transmisión del dominio u otros derechos reales si no va seguida de tradición (STS 9 de marzo de 1.994). Tradición difícil de llevarse a cabo al ser los mismos objeto de rehabilitación. De la misma manera, el contrato privado de compra-venta, no puede hacerse efectivo hasta que se cumpla la condición suspensiva, en este caso la subrogación en los préstamos del INCASOL, que se llevó a cabo con posterioridad a la firma de éstos.

En base a lo expuesto,

PROPONEMOS,

1.La eliminación del párrafo 2 del punto 2.7.2. "Impuesto sobre Valor Añadido", así como el punto 9.b del apartado 3 "OBSERVACIONES CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES", por los motivos siguientes:

a) Si bien existen contratos privados de compra-venta de inmuebles entre la Sociedad REGESA y PROCIVESA de fecha 1.991, en los mismos se recoge la condición de finalización de la Rehabilitación por llevarse a cabo la escritura pública, y con ella la entrega de los bienes.

b) El hecho de que exista este contrato privado, no acredita la transmisión del de la cosa vendida, considerando a efectos del IVA el Hecho Imponible y por tanto el momento en que se produce el devengado por el Impuesto.

c) Siendo los inmuebles, objeto de rehabilitación, PROCIVESA no pudo tomar la posesión de éstos hasta la finalización (o, en todo caso, en el momento de la Escritura Pública).

d) Al no haberse producido ningún pago adelantado por parte de PROCIVESA, que motivara el devengo del IVA por aquella cuantía.

Desde un punto de vista estrictamente jurídico no puede considerarse producido el Impuesto sobre el Valor Añadido en el momento en que se otorgaron los contratos privados de compra-venta por no haberse producido el Hecho Imponible (la entrega del bien, es decir, la puesta en poder y posesión del mismo al adquirente o bien la existencia de la escritura Pública) que determina el devengo del mencionado Impuesto.

Estas son las alegaciones y las correspondientes propuestas que formula la SOCIEDAD URBANÍSTICA METROPOLITANA DE REHABILITACIÓN Y GESTIÓN, SOCIEDAD ANÓNIMA (REGESA) al proyecto de informe de Fiscalización 25/94-A de la Sindicatura de Cuentas, llevado a cabo por el Departamento Sectorial A.

Las presentes alegaciones constan de quince hojas firmadas por la Gerente.

Barcelona, a dieciocho de enero de mil novecientos noventa y cinco.

Firmado: Teresa García Alba

SINDICATURA DE CUENTAS DE CATALUÑA:
Ilmo.Sr. Síndico Departamento Sectorial A."



Sindicatura de Comptes
de Catalunya

El Secretari General

RAMÓN PLANAS FONT, Secretario General de la Sindicatura de
Cuentas de Cataluña,

C E R T I F I C O:

Que el presente informe 25/94-A referente a la Sociedad
Urbanística Metropolitana de Rehabilitación y Gestión, SA
(REGESA), ejercicio 1992, es una copia exacta del aprobado por
el Pleno de la Sindicatura de Cuentas en la reunión que tuvo
lugar el 18 de julio de 1995.

Y para que así conste y tenga los efectos que correspondan,
firmo esta certificación, con el visto bueno del Síndico Mayor.

Barcelona, 24 de julio de 1995

(firma)

(firma)

Visto Bueno
EL SÍNDICO MAYOR

Plaça de Catalunya, 20
08002 Barcelona
Telèfon (93) 301 71 89
Fax (93) 412 12 69