

Informe 5/1999-A

**Empresa Municipal d'Urbanisme
de Lleida, SL**

Ejercicio 1998



**Sindicatura de Comptes
de Catalunya**



Sindicatura de Comptes
de Catalunya

La secretària general

M. ÀNGELS BARBARÀ FONDEVILA, Secretaria General de la Sindicatura de Cuentas de Cataluña,

C E R T I F I C O:

Que el día 21 de setiembre de 1999, reunido el Pleno de la Sindicatura de Cuentas bajo la presidencia del Síndico Mayor, Sr. D. Ferran Termes Anglès, con la asistencia de los síndicos Sres. D. Manuel Cardeña Coma, D. Josep M. Carreras Puigdengolas, D. Marià Nicolàs Ros, D. Jordi Petit Fontserè, D. Manuel Barrado Palmer y D. Xavier Vela Parés, actuando como secretaria la Secretaria General de la Sindicatura, Sra. Dña. M. Àngels Barbarà Fondevila, y como ponente el Síndico Sr. D. Manuel Cardeña Coma, con deliberación previa, se acordó aprobar el informe de fiscalización 5/1999-A relativo a la Empresa Municipal d'Urbanisme de Lleida, SL, ejercicio 1998.

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

Barcelona, 28 de setiembre de 1999

[Firma]

[Firma]
Visto bueno
EL SÍNDICO MAYOR



ÍNDICE

ABREVIACIONES.....	7
1. INTRODUCCIÓN	9
1.1. INTRODUCCIÓN AL INFORME.....	9
1.1.1. Objeto y alcance	9
1.1.2. Metodología.....	9
1.2. INTRODUCCIÓN AL ENTE FISCALIZADO	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	12
1.2.5. Normativa básica aplicable.....	13
2. FISCALIZACIÓN	14
2.1. INFORME DE AUDITORÍA. CONTROL FINANCIERO	14
2.1.1. Informe de auditoría.....	14
2.1.2. Control financiero	15
2.1.3. Control interno	15
2.2. ESTADOS FINANCIEROS	15
2.3. ACTIVO	17
2.3.1. Inmovilizado material	17
2.3.2. Existencias	19
2.3.3. Deudores.....	22
2.3.4. Tesorería	22
2.3.5. Ajustes por periodificación.....	23
2.4. PASIVO	23
2.4.1. Fondos propios.....	23
2.4.2. Ingresos a distribuir en varios ejercicios.....	24
2.4.3. Acreedores a largo plazo	25
2.4.4. Acreedores a corto plazo	25
2.4.5. Situación fiscal.....	26
2.5. CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	27
2.5.1. Cuenta de pérdidas y ganancias analítica.....	27
2.5.2. Ingresos	29
2.5.3. Gastos	32
2.6. CONTRATACIÓN.....	35
2.7. PRESUPUESTO Y PAIF 1998.....	36
2.7.1. Presupuesto 1998	36
2.7.2. PAIF 1998.....	37

2.8. HECHOS POSTERIORES	38
3. CONCLUSIONES: OBSERVACIONES Y RECOMENDACIONES	39
4. TRÁMITE DE ALEGACIONES	43
5. ANEXOS	47
5.1. BALANCE ABREVIADO. EJERCICIO 1997 Y 1998	47
5.2. CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS ABREVIADA. EJERCICIOS 1997 Y 1998	49
5.3. MOVIMIENTOS EXISTENCIAS EN TERRENOS CON CALIFICACIÓN URBANÍSTICA	50
5.4. MOVIMIENTOS EXISTENCIAS EN EDIFICIOS VIVIENDAS; REHABILITACIONES Y URBANIZACIONES EN CURSO	51
5.5. FINCAS ANALIZADAS POR LA SINDICATURA	52
5.6. DETALLE DE LAS FINCAS EXPROPIADAS, ANALIZADAS POR LA SINDICATURA	53

ABREVIACIONES

EMU	Empresa Municipal d'Urbanisme de Lleida, SL
IBI	Impuesto sobre bienes inmuebles
INCASOL	Instituto Catalán del Suelo
ITP	Impuesto sobre transmisiones patrimoniales
IVA	Impuesto sobre el valor añadido
mPTA	Miles de pesetas
MPTA	Millones de pesetas
PAIF	Programa anual de actuaciones, inversiones y financiación
PGC	Plan general de contabilidad
TAE	Tipo anual equivalente

1. INTRODUCCIÓN

1.1. INTRODUCCIÓN AL INFORME

1.1.1. Objeto y alcance

De conformidad con la normativa vigente, la Sindicatura de Cuentas emite el presente Informe de fiscalización correspondiente a Empresa Municipal d'Urbanisme de Lleida, SL (EMU). En concreto, los aspectos fiscalizados han sido los siguientes:

- a) Análisis de los estados financieros para verificar que representan de modo razonable la situación patrimonial y financiera de la Sociedad, incluyendo la información necesaria y suficiente para su adecuada comprensión e interpretación.
- b) Evaluación del control interno y de los procedimientos utilizados por la Sociedad en su operativa contable y de gestión.
- c) Análisis del complemento de la legalidad que le es aplicable a la Sociedad en el ámbito económico-financiero y de contratación.

1.1.1.2. *Alcance temporal*

Este Informe se refiere exclusivamente al ejercicio 1998. No obstante, algunos de los aspectos de la fiscalización mencionados en el apartado anterior obligan a remontarse a años anteriores con objeto de realizar un correcto seguimiento comparativo. La información contenida en el Informe abarca hasta el 31 de marzo de 1999.

1.1.2. Metodología

Las pruebas realizadas, de cumplimiento y sustantivas, 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.

1.2. INTRODUCCIÓN AL ENTE FISCALIZADO

1.2.1. Creación y naturaleza jurídica

La EMU es una sociedad mercantil de responsabilidad limitada creada el 17 de febrero de 1994 por el Ayuntamiento de Lleida, en cumplimiento de los acuerdos del Pleno de 30 de julio de 1993, de aprobación del expediente de creación y constitución.

La empresa es un órgano técnico-jurídico de gestión del Ayuntamiento, y es propiedad de éste al 100%.

1.2.2. Objeto social

De acuerdo con sus estatutos “constituye el objeto de la Empresa la ejecución de las actuaciones urbanísticas y de construcción necesarias para la rehabilitación de los espacios comprendidos en el ámbito del Plan especial del Centro Histórico, especialmente, la zona calificada como Área de Rehabilitación Integrada, así como las actuaciones urbanísticas y de construcción previstas en los planes parciales de suelo urbanizable del término municipal de Lleida y en los que la Paeria y/o la Empresa disponen o pueden disponer de patrimonio de suelo, así como de cualquier otra actuación sometida al planteamiento o a las normas de ejecución”.

“En especial, la empresa tendrá las funciones siguientes:

- a) Realización de estudios urbanísticos, incluso redacción de instrumentos de planteamiento y proyectos de urbanización, asumiendo en su caso las iniciativas necesarias para su tramitación y aprobación.
- b) Redacción de proyectos de reparcelación, compensación, cooperación y/o expropiación.
- c) Adquisición, por cualquier título, de terrenos y edificaciones.
- d) Ejecución de obras de infraestructura, urbanización y edificación, así como de remodelación, rehabilitación y dotación de servicios e instalaciones urbanas de uso y servicio público, y, en general, realizar operaciones de urbanización, construcción de edificios y equipamientos de cualquier tipo.
- e) Enajenación de solares, edificios construidos o en proyecto de construcción o rehabilitación.
- f) Adquisición, transmisión, construcción, modificación y extinción de toda clase de derechos sobre bienes muebles e inmuebles, incluyéndose expresamente la posibilidad de formalizar arrendamientos.

- g) Actuar como beneficiaria de expropiaciones.
- h) Formar parte y, si procede, impulsar Juntas de Compensación y/o de Cooperación.
- i) Recibir ayudas y subvenciones, acceder al mercado de capitales mediante operaciones de crédito o cualquier modalidad de captación de recursos.
- j) La gestión y administración –en el sentido más amplio– del patrimonio propio, así como de aquel patrimonio municipal que sea confiado a la Sociedad a tales efectos, especialmente el de viviendas de promoción pública y de fincas resultantes de promociones o rehabilitaciones también de carácter público”.

1.2.3. Actividad

Los factores básicos que dieron lugar a la creación de la EMU son dos. El primer factor es la necesidad de intervención en el centro histórico de la ciudad, afectado por un proceso de degradación, tanto socioeconómico como de su infraestructura urbanística y de vivienda. Esta situación dio lugar a la declaración de Área de Rehabilitación Integrada de este ámbito y la puesta en marcha de los correspondientes programas de actuaciones desarrollados, hasta el momento de la creación de la EMU, por la Oficina Municipal del Centro Histórico, concebida como instrumento básicamente de carácter técnico para la recaudación y ejecución del planeamiento urbanístico.

En las actuaciones en el centro histórico, éstas se han concretado en las siguientes líneas:

- Adquisición de solares y edificaciones en virtud de la declaración de beneficiaria de las expropiaciones en las Unidades de Actuación del Centro Histórico hecha por el Pleno del Ayuntamiento, destinados principalmente a ser derribados para abrir nuevos espacios públicos.
- Derribo de edificios en ruinas expropiados, para generar solares que el Ayuntamiento cederá para la construcción de nuevas viviendas, en el marco de los Convenios con la Dirección General de la Vivienda de la Generalidad.
- Rehabilitación de edificios adquiridos en el mercado libre, con un doble objetivo: aumentar el parque del barrio y mejorar, mediante efectos de inducción, las condiciones generales del parque de viviendas, y disponer de viviendas de apoyo a la política de realojamiento derivada de los derribos en las Unidades de Actuación para no desplazar a la población del barrio.
- Alquiler de viviendas propias.

Desde el punto de vista contable, los inmuebles adquiridos por expropiación no forman parte del patrimonio de la Sociedad y se consideran como gasto del ejercicio en que se adquieren (véase apartado 2.5.3.1). Los edificios adquiridos en el libre mercado sí que se incluyen en el inmovilizado de la Sociedad.

Esta actuación ha permitido recuperar o mejorar las condiciones de habitabilidad de casi un centenar de viviendas y más de una veintena de locales, importantes también para ayudar a fijar la actividad económica en el barrio.

El otro factor que está en la base de creación de la EMU consiste en el desarrollo de sectores urbanizables de la ciudad en zonas de crecimiento prioritario y en las que el Ayuntamiento de Lleida poseía activos de notable importancia.

En lo que a actuaciones en este ámbito se refiere, se han centrado en la operación del sector de Balàfia y en el ámbito del sector de Cappont.

En el primer caso se ha completado la urbanización y prácticamente se ha vendido el suelo urbanizado, con el compromiso de construcción en breve plazo de más de un millar de viviendas, la mitad de las cuales, aproximadamente, son de protección oficial.

En el sector de Cappont, por iniciativa privada, ya se está urbanizando y construyendo uno de los polígonos de actuación, y en el resto está en fase de iniciarse la urbanización previa a la construcción de viviendas. Esta actuación es complementaria del despliegue en esta zona del nuevo Campus de la Universidad de Lleida.

Desde 1997 la EMU gestiona más de un centenar de viviendas propiedad del Ayuntamiento de Lleida, cedidas en alquiler a personas con escasos recursos económicos o a familias desestructuradas.

1.2.4. Órganos rectores

De acuerdo con sus Estatutos, los órganos rectores de la EMU son la Junta General, el Consejo de Administración, el consejero delegado y la Gerencia.

1.2.4.1. *La Junta General*

El Pleno del Ayuntamiento de Lleida ejerce las funciones de Junta General.

Serán presidente y secretario de la Junta General el alcalde y el secretario de la Corporación, respectivamente, pudiendo delegar esta facultad.

1.2.4.2. *El Consejo de Administración*

De acuerdo con el artículo 10 de los Estatutos, el Consejo de Administración estará integrado por doce vocales: siete consejeros designados entre los concejales del Ayuntamiento a propuesta de los grupos municipales y cinco designados en razón de su representatividad y competencia, a propuesta de los grupos municipales. Los consejeros estarán asistidos por el interventor y el secretario municipal.

A 31.12.1998 el Consejo de Administración estaba integrado por los miembros siguientes:

Presidente: Ilmo. Sr. D. Antoni Siurana Zaragoza

Vicepresidente: Sr. D. Luís Pablo Torres Ruiz

Vocales: Sra. Dña. Maria Burgués Bargaés

Sr. D. Josep Varela Serra

Sr. D. Francesc Pané Sans

Sr. D. Xavier Sàez Bellobí

Sr. D. Antoni Aigé Sánchez

Sr. D. Alfons Porta Vilalta

Sr. D. Josep Maria Llop Torné

Sr. D. Josep Farrero Jordana

Secretario no consejero: Sr. D. Jesús María Gutiérrez Bustillo

Por lo tanto, a 31 de diciembre de 1998 había dos puestos vacantes.

1.2.4.3. *Consejero delegado*

Desde el 26 de abril de 1994 es consejero delegado de la EMU el Sr. D. Josep Farrero Jordana, teniendo todas las facultades del Consejo de Administración legal y estatutariamente delegables.

1.2.4.4. *Gerencia*

El cargo de gerente lo ejerce el Sr. D. Francesc Villanueva Margalef desde abril de 1994.

1.2.5. *Normativa básica aplicable*

- Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases de régimen local.
- Real decreto legislativo 781/86, de 18 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de régimen local.

- Ley 8/1987, de 15 de abril, municipal y de régimen local de Cataluña.
- Ley 39/1988, de 28 de diciembre, reguladora de las haciendas locales.
- Real decreto legislativo 500/1990, de 20 de abril, por el que se despliega el capítulo primero del título 6º de la Ley reguladora de las haciendas locales.
- Ley 2/1995, de 23 de marzo, de sociedades de responsabilidad limitada.
- Ley 6/1984, de 5 de marzo, de la Sindicatura de Cuentas, modificada por la Ley 15/1991, de 4 de julio.
- Real decreto 1932/1991, de 20 de diciembre, sobre medidas de financiación de actuaciones que se pueden proteger en materia de vivienda (Plan 1992-1995).
- Normas de adaptación del Plan general de contabilidad a las empresas inmobiliarias de 28 de diciembre de 1994.
- Disposición adicional 6ª de la Ley 13/1995, de 18 de mayo, de contratos de las administraciones públicas.
- Decreto 179/1995, de 13 de junio, Reglamento de obras, actividades y servicios de los entes locales (ROAS).
- Real decreto 2190/1995, de 28 de diciembre, de medidas de financiación de actuaciones protegibles en materia de vivienda para el período 1996-1999.
- Normativa fiscal general.
- Ley de 16 de diciembre de 1954, sobre expropiación forzosa.
- Decreto de 26 de abril de 1957, por el que se aprueba el reglamento de la Ley de expropiación forzosa.
- Decreto legislativo 1/1990, de 12 de julio, por el que se aprueba la refundición de los textos legales vigentes en Cataluña en materia urbanística.

2. FISCALIZACIÓN

2.1. INFORME DE AUDITORÍA. CONTROL FINANCIERO

2.1.1. Informe de auditoría

No hay informes de auditoría de las cuentas anuales de la EMU, ya que hasta este año, ha presentado balances abreviados, según el artículo 84 de la Ley de sociedades de responsabilidad limitada (Ley 2/1995, de 23 de marzo) y los artículos 181 y 203.2 del Real decreto 1564/1989, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de sociedades anónimas, y no tiene la obligación legal de someter las cuentas anuales a auditoría.

El 26 de marzo de 1999, el Pleno del Ayuntamiento de Lleida, constituido en Junta General de la EMU, nombró auditores para realizar la auditoría de las cuentas de los años 1999, 2000 y 2001 ya que, en el ejercicio 1999 la EMU debe someter sus cuentas a auditoría obligatoria por haber superado los límites previstos por la Ley en los ejercicios 1997 y 1998.

2.1.2. Control financiero

Según el artículo 27 de los Estatutos y en cumplimiento de los artículos 185 y 201 de la Ley 39/1988, de 28 de diciembre, reguladora de las haciendas locales, el interventor del Ayuntamiento de Lleida ha de emitir informe respecto a las cuentas anuales y al Informe de gestión antes de someterlos a la Junta General.

Hasta este momento, el interventor no ha emitido ningún informe en relación con el control financiero de la EMU correspondiente al ejercicio 1998 en el sentido indicado en los artículos antes mencionados. Tampoco hay informes de control financiero de ejercicios anteriores (véase Recomendación núm. 1).

2.1.3. Control interno

El consejero delegado y el gerente disponen de la información relevante necesaria tanto sobre el entorno de la Sociedad como sobre su actividad, para tomar las decisiones más adecuadas en el momento oportuno.

Asimismo, los procedimientos y circuitos administrativos existentes garantizan que todas las transacciones queden reflejadas en los estados financieros de la Sociedad.

2.2. ESTADOS FINANCIEROS

A continuación se presentan los estados financieros de la EMU correspondientes a los ejercicios 1997 y 1998, que fueron aprobados por la Junta General de la Sociedad el 24.4.1998 y el 26.3.1999, respectivamente, de forma agrupada por la Sindicatura por masas patrimoniales. Las cuentas rendidas por Sociedad se producen en los anexos 5.1 y 5.2.

SINDICATURA DE CUENTAS DE CATALUÑA – INFORME 5/1999-A

ACTIVO	Saldo a 31.12.97	Saldo a 31.12.98
Gastos de establecimiento	5.013	1.647
Inmovilizado inmaterial	527	556
Inmovilizado material	111.925	213.076
Inmovilizado financiero	66	87
TOTAL Inmovilizado	117.531	215.366
Gastos a distribuir en var. ejercicios	37	0
Existencias	1.836.288	2.024.544
Deudores	150.322	21.967
Tesorería	96.520	453.737
Ajustes por periodificación	0	47.823
TOTAL ACTIVO	2.200.698	2.763.437

PASIVO	Saldo a 31.12.97	Saldo a 31.12.98
Fondos propios	1.618.353	1.875.062
Ingresos a distribuir var. ejercicios	77.783	124.504
Acreedores a largo plazo	257.410	404.302
Acreedores a corto plazo	247.152	359.569
TOTAL PASIVO	2.200.698	2.763.437

Importes en miles de pesetas.

Fuente: Cuentas anuales de 1998 resumidas por la Sindicatura.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	Saldo a 31.12.97	Saldo a 31.12.98
Ventas	464.869	697.000
Aumento exist. prod. acabados y en curso	185.840	179.561
Existencias incorporadas al inmovilizado	60.224	106.099
Sub. oficiales a la explotación	77.231	93.925
Ingresos arrendamientos	4.088	7.194
Ingresos varios	1.085	0
Total ingresos de explotación	793.337	1.083.779
Consumos de explotación	(637.558)	(712.697)
Gastos de personal	(30.164)	(38.630)
Dotaciones amortizaciones	(7.568)	(11.802)
Otros gastos de explotación	(38.973)	(42.452)
Total gastos de explotación	(714.263)	(805.581)
Resultado de explotación	79.074	278.198
Ingresos financieros	242	453
Gastos financieros	(20.132)	(22.000)
Resultado financiero	(19.890)	(21.547)
Resultado de las actividades ordinarias	59.184	256.651
Ingresos extraordinarios	358	1.318
Gastos extraordinarios	(6)	(358)
Resultado extraordinario	352	960
Impuesto sobre sociedades	(208)	(902)
Resultado del ejercicio	59.328	256.709

Importes en miles de pesetas.

Fuente: Cuentas anuales de 1998 resumidas por la Sindicatura.

2.3. ACTIVO

2.3.1. Inmovilizado material

El desglose del inmovilizado material a 31 de diciembre de 1998 y los movimientos que ha habido durante el ejercicio 1998 son los siguientes:

SINDICATURA DE CUENTAS DE CATALUÑA – INFORME 5/1999-A

CONCEPTO	SALDO A 31.12.97	ALTAS	BAJAS	SALDO A 31.12.98
Inmueble Tallada, 1 (traspaso de existencias)	0	98.869	0	98.869
Inmueble Companyia, 12/Gairoles, 13	10.693	0	0	10.693
Inmueble Galera, 15	10.767	0	0	10.767
Inmueble Galera, 10	29.548	0	0	29.548
Inmueble Lluís Besa, 4	19.225	2.128	0	21.353
Inmueble Lluís Besa, 6	7.683	1.388	0	9.071
Inmueble Cavallers, 41	12.381	0	0	12.381
Inmueble Cavallers, 34	9.011	0	0	9.011
Inmueble Cotxera, 26	6.709	525	0	7.234
Inmueble Caldereries, 6	4.742	0	0	4.742
Inmueble Canonge González, 22	0	3.189	0	3.189
Otras instalaciones	1.846	541	0	2.387
Mobiliario	2.467	2.095	(216)	4.346
Equipos informáticos	1.984	833	0	2.817
Amortización acumulada	(5.131)	(8.265)	64	(13.332)
INMOVILIZADO MATERIAL NETO	111.925	101.303	(152)	213.076

Importes en miles de pesetas.

El inmovilizado está compuesto principalmente por inmuebles situados en el centro histórico de Lleida, que la EMU adquiere para rehabilitarlos y alquilarlos. La mayor parte de estos inmuebles fueron adquiridos en 1995 y los trabajos de rehabilitación han sido subvencionados, en parte, por la Generalidad.

De entre los inmuebles destaca el de la calle Tallada, 1, cuyas obras de rehabilitación acabaron en diciembre de 1998. Este edificio incluye ocho viviendas y cinco locales comerciales, con una superficie de techo de 1.153 m², de los que 130 m² están ocupados por las oficinas de la Sociedad.

El resto de inmuebles han sido rehabilitados y en la actualidad están alquilados (véase apartado 2.5.2.4).

- Amortización acumulada

La Sociedad amortiza su inmovilizado material según un criterio lineal en función de los años de vida útil estimada según se muestra a continuación:

Concepto	Años de vida útil
Otras instalaciones	10
Mobiliario	10
Equipos informáticos	4
Edificios para alquilar y para uso propio	16,6

La Sociedad considera que todos los edificios rehabilitados tienen el mismo tipo de depreciación (6% anual), sin distinguir el grado de la rehabilitación que se ha hecho.

2.3.2. Existencias

El epígrafe de Existencias recoge los solares y los edificios que tiene la Sociedad para el cumplimiento de sus finalidades.

El desglose de las existencias a 31 de diciembre de 1998 y los movimientos del ejercicio 1998 son los siguientes:

Concepto	Saldo a 31.12.97	Altas	Bajas	Saldo a 31.12.98
Edificios de viviendas y rehabilitaciones en curso	218.254	195.889	(106.589)	311.250
Terrenos con calificación urbanística	1.618.034	334.741	(240.785)	1.708.294
Anticipos a proveedores	---	5.000	---	5.000
Total	1.836.288	535.630	(347.374)	2.024.544

Importes en miles de pesetas.

Nota: Variación de existencias acabadas y en curso = 311.250 + 1.708.294 – (218.254 + 1.618.034) = 183.256

En los anexos 5.3 y 5.4 se muestra el detalle del movimiento por partidas. En el anexo 5.5 se muestra un detalle de las fincas analizadas por la Sindicatura con el desglose del coste sin corregir hasta el 31 de diciembre de 1998.

El vínculo entre la variación de existencias y la Cuenta de pérdidas y ganancias es el siguiente:

	Importe
Diferencia de existencias en terrenos y edificios	183.256
Aumento de existencias acabadas y en curso	179.561
Variación existencias de terrenos (véase 2.5.3.1)	3.695
	<u>183.256</u>

Importes en miles de pesetas.

El desglose por partidas de la diferencia de existencias es el siguiente:

Concepto	Altas	Bajas
Incorporación 98 rehabilitaciones en curso	199.583	
Trasposos a inmovilizado		(106.099)
Incorporación 98 Balàfia	321.854	
Coste de ventas de Balàfia		(225.153)
Coste de ventas parcela Magraners		(11.162)
Obras 98 urbanización Sucs	5.498	
Coste de ventas parcelas Sucs		(4.470)
Coste de ventas finca Cotxera, 24		(490)
Incorporación de terrenos	3.695	
Totales	530.630	(347.374)

Importes en miles de pesetas.

La Sociedad valora las existencias por el coste de adquisición o de construcción incorporando los costes directos y financieros. Estos últimos corresponden a los generados por los préstamos hipotecarios de cada promoción durante el período de construcción.

2.3.2.1. Edificios de viviendas y obras de rehabilitación en curso

El epígrafe de edificios de viviendas y obras de rehabilitación en curso incluye 35 plazas de aparcamiento adquiridas al Ayuntamiento y destinadas a la venta y un conjunto de inmuebles en curso de rehabilitación, para ser destinados al alquiler de la misma manera que los inmuebles que forman el inmovilizado material de la EMU. Estos inmuebles deberían figurar en el Balance de situación como Inmovilizaciones en curso y no como existencias, ya que se trata de bienes destinados por la EMU a alquiler (véase Recomendación núm. 2).

Los principales inmuebles en curso de rehabilitación son los de la calle Sant Llorenç, 8-10, la calle Cavallers 10-12, la calle Tallada 7-9, y la calle Cavallers, 31-33. Las obras de rehabilitación de estos inmuebles han sido financiadas, en parte, por préstamos hipotecarios y han sido subvencionados, en parte, por la Generalidad y también por el Ayuntamiento.

La EMU espera que las obras de rehabilitación de los inmuebles antes mencionados estén acabadas en su mayor parte en el año 1999.

En cuanto a las plazas de aparcamiento, dadas las dificultades de venta, la Sociedad las explota en régimen de alquiler mientras no las pueda vender.

2.3.2.2. Terrenos con calificación urbanística

La mayor parte de los terrenos con calificación urbanística son los que aportó el Ayuntamiento para la constitución de la Sociedad en 1994. Las fincas aportadas son las ubicadas en los barrios Norte (Balàfia y Pardiniyes) y en el sector margen izquierdo de la ciudad, en el barrio de Cappont.

Las fincas aportadas fueron valoradas por los servicios técnicos del Ayuntamiento en 1.620 MPTA. En 1995 algunas de estas fincas se permutaron con el Ayuntamiento por otras que también eran de propiedad municipal.

El saldo de los solares a 31 de diciembre de 1998 es el siguiente:

Concepto	Saldo a 31.12.98
Solar Balàfia	593,6
Solares Pardiniyes	456,6
Solares Cappont	484,4
Solares Sucs	173,7
TOTAL	1.708,3

Importes en millones de pesetas.

Balàfia

La Comisión de Urbanismo de Lleida aprobó el Plan Parcial de Ordenación del Sector de Balàfia (barrios Norte) el 20 de diciembre de 1994. Se trataba inicialmente de integrar en la ciudad de Lleida tres barrios considerados entonces como periféricos: Balàfia, Pardinyes y Secà de Sant Pere.

El Plan Parcial preveía la ejecución en un único polígono de actuación por el sistema de cooperación y su desarrollo mediante proyectos de urbanización a desarrollar por fases.

El Pleno de la Corporación aprobó el 3 de mayo de 1996 el Texto refundido del Proyecto de Reparcelación del Plan Parcial del Sector de Balàfia, que elaboró la EMU, y el Proyecto de Urbanización

El Ayuntamiento de Lleida encomendó la ejecución del proyecto de Urbanización a la EMU, que convocó un concurso para adjudicar las obras de urbanización. Las obras, que se acabaron en 1998, fueron financiadas con un crédito hipotecario con intereses subsidiados.

El coste total de las parcelas propiedad de la EMU urbanizadas, de una superficie edificable de 75.582 m² de techo, ha sido de 818,7 MPTA. A 31 de diciembre de 1998 quedaban por vender 54.797 m² de techo con un coste de 593,6 MPTA.

Las parcelas resultantes, que fueron adjudicadas por lotes, en concurso público, se han vendido en parte en 1998 y el resto en 1999. Los ingresos por venta de estas parcelas han sido de 529 MPTA en 1998 y 787,3 MPTA a 31 de marzo de 1999 (véase apartado 2.8 de este informe).

Pardinyes

Los solares de Pardinyes, en los barrios Norte de la ciudad y próximos a Balàfia, tienen una superficie de 68.000 m² de suelo urbanizable. La Sociedad los ha puesto a disposición de promotores-constructores para la edificación de viviendas de protección oficial en un período indeterminado, no inmediato.

Cappont

Los solares de Cappont incluyen el de Torre Abizanda (aportado por el Ayuntamiento en la constitución de la EMU), que tenía una superficie inicial de 96.911m² de los que a 31 de diciembre de 1998 quedaban activados 47.931 m² (ya que el resto fueron objeto de permuta) con un coste de 251,6 MPTA, y otros solares que ocupan una superficie de 89.000 m² y están disponibles para

urbanizar. De forma similar a los solares de Pardinyes, están destinados a la edificación de viviendas de protección oficial en un período no inmediato.

Suelo urbano Sucs

El suelo urbano Sucs corresponde a la parte pendiente de venta de un conjunto de parcelas situadas en la entidad menor descentralizada de Sucs-Lleida, que fueron adquiridas por permuta con el Ayuntamiento y urbanizadas por la EMU. Su venta se prevé en un período indeterminado, no inmediato.

2.3.3. Deudores

El desglose de los deudores es el siguiente:

Concepto	Saldo a 31.12.98
Clientes	9.023
Clientes; repercusión obras de Balàfia	11.277
Deudores	1.667
TOTAL	21.967

Importes en miles de pesetas.

El saldo de clientes de 9 MPTA corresponde al importe de la venta de una parcela que se ha cobrado en 1999.

El saldo de clientes por repercusión de obras de Balàfia recoge los importes pendientes de cobrar de las cuotas de urbanización de este proyecto por importe de 29,68 MPTA y el saldo acreedor del Ayuntamiento de Lleida de 18,41 MPTA. Este saldo, que se cancelará una vez se liquide la obra en 1999, se debería haber clasificado como anticipos de clientes en el pasivo del balance.

2.3.4. Tesorería

El desglose del epígrafe de Tesorería es el siguiente:

Concepto	Saldo a 31.12.98
Caja	22
Bancos	453.715
TOTAL	453.737

Importes en miles de pesetas.

La Sociedad mantiene una cuenta bancaria abierta para cada una de las obras o promociones que realiza con ayuda de préstamos hipotecarios, lo que posibilita el control de todos los cobros y pagos de estas obras.

Las firmas autorizadas son las de los Sres. D. Joan F. Villanueva (gerente), D. Josep Farrero (consejero delegado) y D. Lluís Torres (consejero y concejal de urbanismo del Ayuntamiento de Lleida).

Todos los pagos están autorizados por los Sres. Villanueva i Farrero, que firman los cheques de forma mancomunada.

Todos las cuentas bancarias han sido debidamente conciliadas.

El saldo de tesorería es elevado porque antes del fin de ejercicio se vendieron y cobraron parte de las parcelas de Balàfia. A 31 de diciembre este saldo estaba en cuentas corrientes. Durante el ejercicio 1999 la Sociedad ha colocado estos fondos en cuentas remuneradas (véase apartado 2.8).

2.3.5. Ajustes por periodificación

El epígrafe Ajustes por periodificación está compuesto por distintas subvenciones a obras de rehabilitación otorgadas por la Generalidad y que se harán efectivas cuando se acaben las obras. La Generalidad normalmente hace efectivas estas subvenciones una vez ha comprobado que las obras han sido ejecutadas.

La EMU considera que estas subvenciones se harán efectivas en 1999.

De acuerdo con el PGC hubiera sido más adecuado registrar esos importes dentro del epígrafe de Deudores administraciones públicas del Balance de situación.

2.4. PASIVO

2.4.1. Fondos propios

El movimiento de los fondos propios durante el ejercicio 1998 ha sido el siguiente:

SINDICATURA DE CUENTAS DE CATALUÑA – INFORME 5/1999-A

Concepto	Saldo inicial	Aumentos	Disminuciones	Saldo final
Capital social	1.632.000	--	--	1.632.000
Resultados	(72.975)	59.328	--	(13.647)
Resultado del ejercicio	59.328	256.709	(59.328)	256.709
Total	1.618.353	316.037	(59.328)	1.875.062

Importes en miles de pesetas.

La Junta General de la EMU de 26 de marzo de 1999 aprobó las cuentas anuales de la Sociedad correspondientes al ejercicio 1998 y resolvió aplicar los resultados del ejercicio en los términos siguientes:

Concepto	Importe
Compensación de pérdidas	13.646.911
Reserva legal	24.306.216
Reservas voluntarias	218.755.943
Total beneficio neto del ejercicio	256.709.070

Importes en pesetas.

A 31 de diciembre de 1998 el capital social era de 1.632 MPTA, representado por 1.632 participaciones de 1.000.000 PTA cada una, totalmente desembolsadas. El capital mencionado es de propiedad exclusiva del Ayuntamiento de Lleida.

2.4.2. Ingresos a distribuir en varios ejercicios

El epígrafe de Ingresos a distribuir en varios ejercicios recoge subvenciones de capital otorgadas por la Generalidad y por el Ayuntamiento de Lleida para financiar parte de las obras de rehabilitación de inmuebles del centro histórico de Lleida.

La composición del saldo de este epígrafe, a 31 de diciembre de 1998, era la siguiente:

Concepto	Fecha concesión	Importe otorgado	Imputación a resultados 98	Saldo a 31.12.98
Companyia, 12 (Gen.)	13/09/96	3.197	192	2.813
Galera, 15 (Gen.)	13/09/96	2.637	158	2.321
Lluís Besa, 4 (Gen.)	18/12/97	4.068	244	3.824
Galera, 10 (Gen.)	23/12/96	26.294	508	25.786
Tallada, 1 (Gen.)	23/12/96	21.937	0	21.937
Cavallers, 10 (Gen.)(*)	13/09/96	29.521	0	29.521
Escales, 8-10 (Gen.)(*)	24/12/96	17.219	0	17.218
Cavallers, 34 (Gen.)(*)	31/12/98	1.084	0	1.084
Cavallers, 10 (Jóvenes) –Ayto.-	27/12/96	10.000	0	10.000
Cavallers, 31-33 (Artistas) – Ayto.-	27/12/96	10.000	0	10.000
TOTAL		125.957	1.102	124.504

Importes en miles de pesetas.

(*) Pendiente de cobro a 31.12.1998 (véase apartado 2.3.5).

Las dos subvenciones de 10 MPTA concedidas por el Ayuntamiento de Lleida el 27 de diciembre de 1996 para financiar parte de las obras de rehabilitación de los inmuebles de la calle Cavallers, 10 y calle Cavallers, 31-33, fueron hechas efectivas en el ejercicio 1997. Sin embargo, el punto 4 del Convenio firmado entre la EMU y el Ayuntamiento establece que las instalaciones deberían estar en disposición de ser ocupadas antes del 31 de diciembre de 1998, lo que no se ha cumplido, ya que no se han acabado las obras.

2.4.3. Acreedores a largo plazo

El epígrafe Acreedores a largo plazo recoge el importe dispuesto de los préstamos hipotecarios asociados a las principales obras de rehabilitación y de urbanización, cuyo detalle es el siguiente:

Banco	Promoción	Fecha concesión	Fecha Vencimiento	Importe Otorgado	Importe Dispuesto	Tipo interés
BanSabadell Hipotecària, SA	Tallada, 9	23.9.96	23.9.2007	50.000	44.205	MIBOR+0,50
BanSabadell Hipotecària, SA	Escales S.Llorenç	23.9.96	23.9.2007	37.000	9.332	MIBOR+0,50
BanSabadell Hipotecària, SA	Lluís Besa, 4	23.9.96	23.9.2007	18.000	17.682	MIBOR+0,50
Argentaria-Banco Hipotecario, SA	Cavallers, 10	3.10.96	3.10.2013	75.000	38.831	MIBOR+0,50
Argentaria-Banco Hipotecario, SA	Tallada,1	3.10.96	3.10.2013	56.000	51.932	MIBOR+0,50
Argentaria-Banco Hipotecario, SA	Sucs	8.12.96	8.12.2002	63.000	50.344	NETO DEL 4%
Argentaria-Banco Hipotecario, SA	Balàfia	8.12.96	8.12.2002	553.141	191.976	NETO DEL 6%
TOTAL					404.302	

Importes en miles de pesetas.

El tipo de interés de los préstamos destinados a financiar las obras de urbanización de Balàfia y Sucs están subsidiados en 5 puntos por tratarse de actuaciones protegibles.

De entre estos préstamos vencen en 1999 por un total de 10 MPTA, que deberían haberse clasificado como deudas con entidades de crédito, dentro de acreedores a corto plazo.

Según manifestaciones de la EMU, los préstamos de Balàfia se cancelaron en 1999, una vez liquidada la obra.

2.4.4. Acreedores a corto plazo

El desglose de los acreedores a corto plazo es el siguiente:

Concepto	Saldo a 31.12.98
Contratistas	301.581
Acreedores por prestación de servicios	9.309
Anticipos de clientes	1.733
HP Acreedora	36.051
SS Acreedora	1.463
Periodificación de pagas extras	1.476
Partidas pendientes de aplicación	(13)
Fianzas recibidas a corto plazo	7.969
TOTAL	359.569

Importes en miles de pesetas.

De los 301,6 MPTA del saldo a 31.12.1998 de las deudas con contratistas, 273,1 MPTA corresponden al proveedor que ha realizado las obras de urbanización de Balàfia y Sucs y las de rehabilitación del inmueble de la calle Cavallers, 10.

Dentro de los acreedores por prestación de servicios figuran los derivados de trabajos de derribos y también los de dirección de obras y proyectos.

Los saldos de los principales contratistas y acreedores por prestación de servicios han sido debidamente conciliados.

El plazo habitual de pago a contratistas es de 90 días.

2.4.5. Situación fiscal

La Sociedad tiene abiertos a inspección los cuatro últimos ejercicios por todos los importes que le son de aplicación. En caso de una eventual inspección, la Dirección de la Sociedad no espera que se puedan derivar pasivos de importancia.

- IVA

La Sociedad tributa por IVA en el régimen de prorata, puesto que realiza actividades exentas y no exentas y recibe subvenciones. La normativa sobre el cálculo de la prorata fue modificada por la Ley del IVA y por la Ley 66/1997, de 30 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y de orden social. La prorata resultante para el ejercicio 1998 ha sido de 85,45%.

- Impuesto sobre sociedades

De acuerdo con los artículos 32.2 de la Ley del Impuesto sobre sociedades (Ley 43/1995, de 27 de diciembre) y 25.2 de la Ley de bases de régimen local (Ley 7/1985, de 2 de abril), la EMU disfruta de una bonificación del 99% de la cuota íntegra de este impuesto.

A continuación se presenta la conciliación entre el resultado contable y el gasto del Impuesto de sociedades del ejercicio 1998:

Concepto	Importe
Resultado del ejercicio	256.709
Impuesto sobre sociedades	902
Base imponible previa	257.611
Cuota íntegra	90.164
Bonificación 99%	(89.262)
Gasto por el impuesto	902

Importes en miles de pesetas.

Nota: Tipo impositivo del 35%

2.5. CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS

2.5.1. Cuenta de pérdidas y ganancias analítica

A continuación se presenta la Cuenta de pérdidas y ganancias analítica elaborada por la Sindicatura a partir de los datos contables de la Sociedad.

Como se puede apreciar, el resultado del ejercicio está generado por el beneficio en la operación de Balàfia. La actividad de alquileres de inmuebles propiedad del Ayuntamiento tiene un pequeño beneficio y los costes de estructura no repercutibles directamente en las actividades ascienden a los 46,4 MPTA. Por su parte, la actividad de expropiación es claramente deficitaria (véase apartado 2.5.2.1 Subvenciones Ayuntamiento).

CUENTA ANALÍTICA. EJERCICIO 1998

CONCEPTO	EXPROPIACIONES	URBANIZACIÓN Y SOLARES	ALQUILERES AYUNTAMIENTO	REHABILITACIÓN	ESTRUCTURA	PÉRDIDAS Y GANANCIAS	TOTAL
INGRESOS DE EXPLOTACIÓN	82.375	782.646	11.550	206.289	919		1.083.779
Ventas	0	696.081	0	0	919		697.000
Variación existencias rehabilitaciones en curso	0	0	0	199.095	0		199.095
Variación existencias urbanizaciones en curso	0	86.565	0	0	0		86.565
Variación existencias prod. acabados	0	0	0	(106.099)	0		(106.099)
Existencias incorporadas al inmovilizado	0	0	0	106.099	0		106.099
Sub. oficiales a la explotación	82.375	0	11.550	0	0		93.925
Ingresos por arrendamientos	0	0	0	7.194	0		7.194
GASTOS DE EXPLOTACIÓN	164.443	380.879	10.441	210.449	39.369		805.581
Compras de edificios y solares	133.651	1	0	20.836	0		154.488
Gastos en rehabilitaciones	0	0	0	172.240	0		172.240
Trabajos realizados por otras empresas	15.468	374.186	0	0	10		389.664
Variación existencias primas materias	0	(3.695)	0	0	0		(3.695)
Gastos de personal	6.102	0	5.981	7.221	19.326		38.630
Amortización gastos de establecimiento	0	0	0	0	3.403		3.403
Amortización inmovilizado inmaterial	0	0	0	0	134		134
Amortización inmovilizado material	0	0	0	7.127	1.138		8.265
Arrendamientos y cánones	0	0	0	0	404		404
Reparaciones y conservación	3.310	0	3.910	1.385	848		9.453
Servicios de profesionales independientes	63	4.815	0	18	3.297		8.193
Seguros	0	0	0	304	368		672
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	31	625	0	0	2.410		3.066
Suministros	51	0	550	846	1.178		2.625
Otros servicios	0	0	0	0	2.945		2.945
Otros tributos	5.767	4.947	0	472	4.149		15.335
Ajustes positivos imposición indirecta	0	0	0	0	(241)		(241)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	(82.068)	401.767	1.109	(4.160)	(38.450)		278.198
INGRESOS FINANCIEROS	0	0	0	0	453		453
GASTOS FINANCIEROS	15	11.195	19	3.455	7.316		22.000
RESULTADO FINANCIERO	(15)	(11.195)	(19)	(3.455)	(6.863)		(21.547)
RESULTADO ACTIVIDADES ORDINARIAS	(82.083)	390.572	1.090	(7.615)	(45.313)		256.651
INGRESOS EXTRAORDINARIOS	0	0	178	1.140	0		1.318
GASTOS EXTRAORDINARIOS	0	0	0	207	151		358
RESULTADOS EXTRAORDINARIOS	0	0	178	933	(151)		960
RESULTADO EJERCICIO ANTES DE IMPUESTOS	(82.083)	390.572	1.268	(6.682)	(45.464)		257.611
Impuesto sobre beneficios	0	0	0	0	(902)		(902)
RESULTADO DEL EJERCICIO	(82.083)	390.572	1.268	(6.682)	(46.366)		256.709

Importes en miles de pesetas.

Fuente : Elaboración propia.

2.5.2. Ingresos

2.5.2.1. *Ingresos de explotación*

El epígrafe Ingresos de explotación se compone de las partidas siguientes:

Concepto	Importe
Ventas	549.033
Ventas: repercusión obras Balàfia	147.967
Aumento de existencias de productos acabados y en curso (véase apartado 2.3.2)	179.561
Existencias incorporadas al inmovilizado	106.099
Subvenciones oficiales a la explotación	93.925
Ingresos por arrendamientos	7.194
Total	1.083.779

Importes en miles de pesetas.

- Ventas

La Sociedad registra las ventas en el momento en que se otorga la escritura pública de compraventa, tal y como se establece en el Plan general de contabilidad para empresas inmobiliarias.

El desglose de las ventas es el siguiente:

Concepto	Importe
Parcelas Balàfia	529.136
Solar Magraners	14.000
Parcelas 22 y 23 Sucs	4.977
Otras ventas	920
TOTAL	549.033

Importes en miles de pesetas.

- Parcelas Balàfia

Corresponde a la venta de tres manzanas de suelo con una superficie total de techo de 6.950,23 m² y 20.788 m², destinadas dos de ellas a viviendas y locales de renta libre y la otra a viviendas de protección oficial y locales comerciales. La venta se llevó a cabo mediante concurso público. El precio de venta de las parcelas destinadas a renta libre fue de 28.000 PTA/m² de techo, aproximadamente, y el de las destinadas a protección oficial 16.991 PTA/m² de techo.

- Solar del barrio de Magraners

Corresponde a la venta de un solar destinado a la edificación de viviendas de protección oficial de una superficie de 1.434 m².

- Ventas: repercusión obras de Balàfia

Este epígrafe recoge las cuotas de urbanización del sector Balàfia repercutidas por la EMU al resto de propietarios del sector (50,76% de los gastos de urbanización).

El importe total facturado ha sido de 294,8 MPTA de los que 148 MPTA se han facturado en 1998 y 146,8 en 1997.

Cuando se haga la liquidación final de la obra (véase apartado 2.8) se facturarán las cuotas adicionales pertinentes, que se estima que serán de importe reducido.

- Existencias incorporadas al inmovilizado

Este epígrafe corresponde al coste de los edificios rehabilitados destinados a alquiler, cuyas obras han finalizado durante el ejercicio, y que han sido traspasados a inmovilizado.

- Subvenciones oficiales a la explotación

El desglose del epígrafe de Subvenciones oficiales a la explotación 31.12.1998 es el siguiente:

Concepto	Saldo a 31.12.98
Expropiaciones	82.375
Alquileres	11.550
Total	93.925

Importes en miles de pesetas.

- Subvenciones del Ayuntamiento para gastos de expropiación

El Ayuntamiento de Lleida, mediante acuerdo del Pleno de 29 de julio de 1994, acordó declarar a la EMU beneficiaria de las expropiaciones municipales en el ámbito que delimita el Plan especial del centro de Lleida. De acuerdo con ello, ésta asume la obligación de pagar y consignar los justiprecios e intereses legales que correspondan por las expropiaciones que se realicen.

Por otra parte, en la misma fecha, el Ayuntamiento de Lleida asumió el compromiso de abonar a la EMU los gastos que ésta efectúe en concepto de expropiaciones dentro del ámbito del Plan especial del centro de Lleida.

Según el Convenio firmado entre la EMU y el Ayuntamiento este compromiso se concreta en el pago en el plazo de cuatro años de 500 MPTA, repartidos en cuatro anualidades de 125 MPTA cada una, siendo la primera la correspondiente al año 1996.

El reflejo de la realidad de este convenio se muestra en el siguiente cuadro:

Concepto	1996	1997	1998	Acumulado
Asignación prevista	125	125	125	375
Asignación real	125	75	--	200
Gastos EMU	50,5	67,1	158,4	276
Ingreso contable EMU	50,5	67,1	82,4	200

Importes en millones de pesetas.

Así pues, se constata que el Ayuntamiento ha incumplido el anterior Convenio por lo que es necesario rehacerlo adecuándolo convenientemente a la situación actual (véase Recomendación núm. 3).

La Sociedad ha registrado estas subvenciones como ingreso en la medida en que registraba los gastos en aplicación del principio de correlación de ingresos y gastos. En el anexo 5.6 se muestra el detalle de estas fincas que han sido analizadas por la Sindicatura.

La Cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 1998 recoge 76 MPTA de coste incurrido que ha sido financiado por la EMU.

- Subvenciones para alquiler

El Pleno del Ayuntamiento de Lleida, en sesión del 28 de febrero de 1997, adoptó el acuerdo de atribuir a la EMU la gestión de los alquileres y la administración de las fincas de propiedad municipal cedidas en arrendamiento a terceros.

Según este acuerdo, la administración incluye las gestiones de emisión y cobro de los recibos de alquiler, así como la conservación ordinaria de los edificios de propiedad municipal destinados a alquiler; en total, 128 viviendas, 4 locales comerciales, 11 plazas de aparcamiento y 20 módulos prefabricados ocupados prácticamente en su totalidad.

Según el acuerdo, la EMU asumirá los gastos de mantenimiento y conservación ordinaria de los edificios afectos y recibirá las cantidades recaudadas por alquiler de las diferentes promociones por la realización de esta actividad. Semestralmente, se comparará el rendimiento de los alquileres y el coste de servicio. En caso de que éste sea deficitario, el Ayuntamiento concederá una subvención con el fin de equilibrar el servicio.

Trimestralmente, la EMU confeccionará un estado de cuentas de gestión de los recibos y lo enviará al Ayuntamiento.

En realidad, la EMU ha registrado como ingresos por subvenciones el importe recaudado por los alquileres, y como gastos los de mantenimiento y conservación de los inmuebles alquilados.

Dada la naturaleza del servicio que el Ayuntamiento ha encargado a la Sociedad (administración de fincas de propiedad municipal) sería más adecuado que la EMU lo facturara al Ayuntamiento (véase Recomendación núm. 3).

- Ingresos por arrendamientos

La Cuenta Ingresos por arrendamientos recoge los ingresos por alquiler de los inmuebles de la EMU, en su mayoría ocupados por gente de tercera edad, afectados por actuaciones urbanísticas de rehabilitación del centro histórico. El total de viviendas de alquiler es de 65 y 19 locales, estando ocupados a 31 de diciembre de 1998 54 y 9 respectivamente, lo que supone un grado de ocupación de un 83% y de un 47,4%, respectivamente.

La Sociedad fija el importe de los alquileres según el tipo de rehabilitación realizada (integral o parcial), el estado de los edificios y también el sector del barrio en que se ubican.

Los alquileres oscilan entre 13.000 PTA y 30.000 PTA al mes.

2.5.3. Gastos

2.5.3.1. *Consumos de explotación*

El detalle del epígrafe Consumos de explotación, a 31.12.1998, es el siguiente:

Concepto	Importe
Compra de edificios y solares	154.487
Gastos en rehabilitaciones	172.240
Trabajos realizados por otras empresas	389.665
Variación existencias de terrenos (véase apartado 2.3.2)	(3.695)
TOTAL	712.697

Importes en miles de pesetas.

- Compra de edificios y solares

El epígrafe Compra de edificios y solares recoge la compra de nueve edificios destinados a la rehabilitación y posterior alquiler por importe de 20,8 MPTA. También recoge la compra, mediante expropiación, de unos sesenta inmuebles del centro histórico de Lleida para derribar por importe de 133,7 MPTA. Estas compras se consideran gastos del ejercicio en el que se producen ya que los inmuebles adquiridos no forman parte del patrimonio de la Sociedad. En el anexo 5.6 se muestra un detalle de las fincas expropiadas desde el origen de la Sociedad hasta el 31 de diciembre de 1998, que han sido analizados por la Sindicatura.

- Gastos de rehabilitación

La cuenta Gastos de rehabilitación recoge los gastos de rehabilitación de 14 edificios de viviendas del centro histórico de Lleida, de los que algunos están ya acabados y forman parte del inmovilizado material de la Sociedad, y otros están en curso de construcción y forman parte de las existencias (véase apartado 2.3.2).

- Trabajos realizados por otras empresas

El epígrafe Trabajos realizados por otras empresas está compuesto por las siguientes partidas:

Concepto	Importe
Trabajos urbanización Sucs	2.656
Trabajos urbanización Balàfia	371.228
Trabajos solares Pardiniyes	312
Derribos edificios Casco antiguo	15.469
Total	389.665

Importes en miles de pesetas

Los trabajos de urbanización de Balàfia son los certificados y facturados de esta promoción (véase apartado 2.3.2 de este informe).

Los gastos de derribos son los correspondientes a una docena de actuaciones de derribo de edificios del centro histórico de Lleida. Estos gastos no se activan.

2.5.3.2. *Gastos de personal*

La plantilla de la Sociedad a 31 de diciembre de 1998 era de siete personas distribuidas en las categorías siguientes: un gerente, un asistente social, una persona destinada al servicio jurídico, una al servicio técnico y tres a administración.

El detalle de los gastos de personal a 31 de diciembre de 1998 es el siguiente:

Concepto	Importe
Sueldos y salarios	30.195
SS a cargo de la empresa	7.291
Otros gastos sociales	1.144
TOTAL	38.630

Importes en miles de pesetas.

Durante el ejercicio 1998 el personal de la Sociedad ha sido retribuido con catorce pagas más una de beneficios, que ha sido abonada en el mes de abril. Esta paga, que no se había abonado hasta entonces, se ha abonado también en 1999. Fue autorizada implícitamente por el consejero delegado, a propuesta del gerente y no se recoge ni en el Convenio colectivo, ni en acuerdos, ni en los correspondientes contratos laborales. Puesto que se ha modificado la estructura salarial de los trabajadores de la EMU de forma implícita, es necesario que esta modificación sea recogida en el Convenio colectivo o mediante acuerdos o los contratos laborales correspondientes (véase Recomendación núm. 4).

El abono de esta paga supone un incremento retributivo sobre el año anterior de aproximadamente un 8%, porcentaje muy superior al 2,1% que fija la Ley de Presupuestos generales del Estado para 1998 para los trabajadores del sector público.

2.5.3.3. *Otros gastos de explotación*

El detalle del saldo a 31.12.1998 de Otros gastos de explotación es el siguiente:

Concepto	Importe
Arrendamientos y cánones	404
Reparaciones y conservación	9.452
Servicios de profesionales independientes	8.193
Seguros	672
Publicidad, propaganda y RRPP	3.067
Suministros	2.625
Otros servicios	2.945
Otros tributos	15.335
Ajustes positivos en la imposición indirecta	(241)
TOTAL	42.452

Importes en miles de pesetas.

- Reparaciones y conservación

Dentro de esta cuenta se han registrado los gastos de los edificios del Ayuntamiento gestionados por la EMU, 3,9 MPTA, y los de los edificios de la Sociedad, 5,5 MPTA.

- Servicios profesionales independientes

Dentro de la cuenta de Servicios profesionales independientes se han registrado, entre otros, los gastos por dirección de obras de rehabilitación y de honorarios por proyectos.

- Otros tributos

En la cuenta de otros tributos se ha registrado el IBI correspondiente a los inmuebles de la EMU y del Ayuntamiento gestionados por la EMU, 6,1 MPTA, y el ITP de los inmuebles adquiridos, mayoritariamente por expropiación, 8,2 MPTA, además de otros tributos como plusvalías e Impuesto sobre actividades económicas.

2.5.3.4. Gastos financieros

Los gastos financieros corresponden mayoritariamente a las de los préstamos hipotecarios asociados a las principales obras de urbanización y rehabilitación y han sido activadas como más coste de las obras. Los gastos correspondientes a préstamos genéricos o promociones ya acabadas no han sido activados.

2.6. CONTRATACIÓN

De acuerdo con la sexta disposición adicional de la Ley 13/1995, de contratos de las administraciones públicas, la EMU debe respetar los principios de publicidad y concurrencia en su actividad contractual.

De la revisión hecha por la Sindicatura de los contratos de las principales obras ejecutadas por la Sociedad en 1998 se deduce que se han respetado los principios mencionados. Sin embargo, hay que señalar que en algunas de las obras de rehabilitación como Tallada, 1, Galera, 15 y Companyia, 12, el coste final ha sido muy superior al previsto inicialmente (77,5 MPTA coste final de Tallada 1 y 56 MPTA coste previsto) (18,5 MPTA coste final y 9,3 MPTA coste previsto de Companyia 12 y Galera 15).

En las obras de urbanización de Balàfia y Sucs el coste final también ha sido superior al coste previsto, sobre todo en el último caso, ya que el coste final fue de 116,7 MPTA superior (en un 35%) al coste previsto inicialmente.

En todos estos casos, las diferencias de coste se han producido porque se han hecho nuevas unidades de obra no previstas inicialmente en el Proyecto.

Es necesario que las obras se proyecten mejor y que las obras que se realicen se ajusten más a las previstas (véase Recomendación núm. 5).

La venta de las parcelas de Balàfia se hizo mediante concurrencia de ofertas. Las adjudicaciones se hicieron por lotes a los mejores ofertantes, de acuerdo con el pliego de condiciones correspondiente.

2.7. PRESUPUESTO Y PAIF 1998

2.7.1. Presupuesto 1998

El presupuesto de la EMU para el ejercicio 1998 fue aprobado en la sesión plenaria del Ayuntamiento de Lleida de 22 de diciembre de 1997, junto con el de la corporación.

A continuación se presenta la Cuenta de pérdidas y ganancias presupuestada correspondiente al ejercicio 1998, junto con las cifras reales para su comparación.

	PRESUPUESTO	REAL
INGRESOS		
Ventas terrenos y cuotas urbaniz.	1.204.478	697.000
Variación existencias	21.380	179.561
Existencias incorporadas al inmov.	0	106.099
Sub. oficiales a la explotación	120.886	93.925
Ingresos por arrendamientos	4.121	7.194
Ingresos prest. servicios	1.071	0
Ingresos financieros	90	453
TOTAL INGRESOS	1.352.026	1.084.232
GASTOS		
Consumos de explotación	(868.297)	(712.697)
Personal	(35.031)	(38.630)
Gastos de explotación	(57.021)	(42.452)
Amortizaciones	(7.499)	(11.802)
Gastos financieros	(19.140)	(22.000)
TOTAL GASTOS	(986.988)	(827.581)
MARGEN	365.038	256.651
RESULTADOS EXTRAORDINARIOS	284	960
RESULTADO DEL EJERCICIO	365.322	257.611

Importe en miles de pesetas.

Los ingresos de 1998 han sido inferiores a los presupuestados en un 20%, principalmente a causa de las ventas de Balàfia en gran parte registradas al comienzo de 1999.

Los gastos reales han sido inferiores a los previstos en un 16%; el margen sobre ventas ha sido inferior al previsto en un 3% y el resultado, de 257,6 MPTA ha sido inferior al previsto en un 30%.

2.7.2. PAIF 1998

De acuerdo con los artículos 114 del RD 500/1990 y 210.2 y 225 del Reglamento de obras, actividades y servicios de los entes locales (Decreto 179/1995, de 13 de junio) la EMU ha de elaborar anualmente un PAIF en el que conste el detalle de inversiones a realizar, la especificación de las fuentes de financiación de las inversiones, los objetivos a conseguir durante el ejercicio y una memoria sobre la evaluación económica de las inversiones a acometer durante el ejercicio. El PAIF elaborado por la EMU, que fue aprobado junto con el presupuesto por el Pleno del Ayuntamiento, cumple estos requisitos. A continuación se presenta el resumen del estado de inversiones y de financiación:

SINDICATURA DE CUENTAS DE CATALUÑA – INFORME 5/1999-A

ESTADO DE INVERSIONES REALES		ESTADO DE FINANCIACIÓN	
Inmovilizado material	2.800	Autofinanciación	372.529
Variación fondo de maniobra	489.190	Financiación ajena	119.461
Total	491.990	Total	491.990

Importes en miles de pesetas.

2.8. HECHOS POSTERIORES

A continuación se expone un resumen de los hechos más significativos sucedidos hasta el 31 de marzo de 1999 en la EMU:

La EMU ha vendido parcelas del sector de Balàfia con un techo edificable de 33.757 m², por un importe global de 787,3 MPTA. El coste de las parcelas vendidas ha sido de 364,9 MPTA. Así, pues, el margen aportado por estas ventas ha sido de 422,4 MPTA (53,6%).

A 31 de marzo de 1999 quedan por vender un total de 16.600 m² de techo del sector Balàfia con un coste de 179,9 MPTA. Las parcelas han sido adjudicadas, pero aún no escrituradas, por 282,5 MPTA. A cuenta de estas parcelas se han cobrado 73,8 MPTA.

Según nos comunica la Gerencia de la EMU, a 31 de marzo de 1999 queda un total de 4,7 MPTA de obras de urbanización para repercutir, y la obra todavía está pendiente de liquidar definitivamente.

A continuación se muestra el cálculo estimado del margen de beneficio total acumulado aportado por esta promoción:

Concepto	Importe
Ventas parcelas EMU	1.316.391
Parcelas adjudicadas	342.455
Cuotas urbanización	299.570
Total ingresos	1.958.416
Coste terreno	489.456
Coste obras urbanización	523.517
Otros gastos	100.802
Total gastos	1.113.775
Margen	844.641

Importes en miles de pesetas.

Fuente: Elaboración propia

Nota: Las cifras de este cuadro corresponden, en una pequeña parte, a estimaciones de ingresos y gastos pendientes de realizar e incurrir, respectivamente.

La parcela del sector de Balàfia destinada a equipamiento, de una superficie de 7.489 m² y una edificabilidad de 4.493 m² de techo, ha sido expropiada por el Ayuntamiento en la sesión del Pleno del día 30 de abril de 1999,

asignándosele un valor de justiprecio de 59,9 MPTA. Además de esta parcela el Ayuntamiento ha expropiado 40.703 m² de terrenos de los polígonos 1, 2 y 3 de Cappont, destinados a equipamientos y valorados en 246,4 MPTA. A cambio, la EMU recibirá como compensación diferentes fincas propiedad del Ayuntamiento valoradas en 315,89 MPTA.

Las compras y los gastos de obras de rehabilitación de edificios para alquilar han sido, en el primer trimestre de 1999, de 92,3 MPTA, que han sido activados.

En el primer trimestre las compras y los gastos en expropiaciones de edificios del Casco antiguo han sido de 31,7 MPTA.

El saldo de tesorería es de 1.089,6 MPTA, de los que 300 MPTA se han ingresado en una cuenta especial, totalmente disponible, retribuida con un 2,75% TAE.

El saldo a 31 de marzo de 1999 de contratistas es de 114,4 MPTA inferior a los 301,6 MPTA a 31 de diciembre de 1998.

El saldo de Hacienda Pública acreedora por conceptos fiscales a 31 de marzo de 1999 de 123,1 MPTA fruto de la venta de las parcelas de Balàfia se canceló el 20 de abril de 1999 por la liquidación del IVA del primer trimestre de 1999.

El saldo de Acreedores a largo plazo a 31 de abril de 1999 de 401,7 MPTA y Subvenciones oficiales de capital de 124,5 MPTA queda sin variaciones respecto al de 31 de diciembre de 1998.

La Cuenta de pérdidas y ganancias a 31 de marzo de 1999 presenta un beneficio de 376,4 MPTA.

3. CONCLUSIONES: OBSERVACIONES Y RECOMENDACIONES

La EMU es una sociedad mercantil creada en 1994 por el Ayuntamiento de Lleida, que es su único accionista. Hasta ahora, su actividad ha sido la rehabilitación del centro histórico de Lleida, la urbanización y venta de suelo residencial y la gestión y administración de viviendas de promoción pública tanto de propiedad de la Sociedad como municipales, resultantes de actuaciones de rehabilitación de carácter público.

A 31 de marzo de 1999 la Sociedad ha vendido prácticamente la totalidad de la urbanización del Polígono único de Balàfia, a promotores privados. Esto le ha

permitido generar unas reservas acumuladas importantes que le suponen una disponibilidad considerable de medios para reinvertir y para llevar a cabo nuevas actuaciones en el campo de la rehabilitación.

Los estados financieros de la EMU a 31 de diciembre de 1998 representan, en todos los aspectos significativos y de forma razonable, su situación financiero-patrimonial, y los resultados de sus operaciones para el ejercicio 1998.

El resultado de la fiscalización ha sido positivo, si bien se han observado algunos aspectos susceptibles de mejora que aparecen a lo largo del Informe y que en estas conclusiones se señalan de forma resumida.

OBSERVACIONES

- Control financiero

Según el artículo 27 de los Estatutos y en cumplimiento de los artículos 185 y 201 de la Ley 39/1988, de 28 de diciembre, reguladora de las haciendas locales, corresponde al interventor del Ayuntamiento de Lleida el ejercicio de la función de control financiero de la EMU, y ha de llevarlo a cabo mediante procedimientos de auditoría. También debe emitir un informe escrito en el que se recojan las observaciones y conclusiones sobre la adecuada presentación de la situación financiera, sobre el cumplimiento de las normas y directrices que sean de aplicación y sobre el grado de eficacia y eficiencia en la consecución de los objetivos previstos.

En el momento de la redacción de este informe, el interventor del Ayuntamiento de Lleida no ha emitido ningún informe como el que se indica en los artículos antes mencionados.

- Edificios de viviendas y obras de rehabilitación en curso

En el epígrafe de Existencias del Balance de situación de la EMU a 31 de diciembre de 1998 figuran los edificios de viviendas en proceso de rehabilitación del centro histórico de Lleida destinados por la Sociedad a alquiler.

Dada su naturaleza y de acuerdo con el PGC estos inmuebles deberían presentarse en el Balance de situación como Inmovilizaciones en curso y no como existencias.

- Subvenciones oficiales a la explotación

La Sociedad ha recibido del Ayuntamiento de Lleida subvenciones a la explotación por dos conceptos:

- como ayudas a la expropiación
- por la gestión de los alquileres de inmuebles de propiedad municipal.

Las ayudas a la expropiación se regulan por un convenio de 1996 entre el Ayuntamiento y la Sociedad. Sin embargo, el Ayuntamiento no ha cumplido los pactos del convenio.

En lo que a los alquileres se refiere, la EMU gestiona los alquileres y la administración de determinadas fincas de propiedad municipal cedidas en arrendamiento a terceros. Según los acuerdos del año 1997, la EMU recibirá por el servicio las cantidades recaudados por el alquiler de las diferentes fincas y asumirá los gastos de mantenimiento y conservación, así como los de gestión. En caso de que este servicio sea deficitario, el Ayuntamiento concederá una subvención a fin de cubrir el déficit.

Sin embargo, la EMU ha registrado como ingresos por subvenciones el importe de los alquileres recaudados.

- Modificación de las retribuciones del personal

En los años 1998 y 1999 se ha abonado una paga de beneficios que no se había abonado hasta entonces, que no se recoge en el Convenio colectivo, ni en ningún acuerdo, ni en los contratos laborales, lo que supone una modificación de la estructura salarial del personal de la Sociedad. Además, el incremento salarial ha sido superior a lo establecido por la Ley de Presupuestos.

- Coste final y coste previsto de las obras

En muchas de las obras que la Sociedad ha contratado, tanto de rehabilitación como de urbanización, se han producido importantes diferencias entre el coste final y el coste previsto, porque las unidades de obra hechas han sido superiores a las previstas en el Proyecto de construcción.

RECOMENDACIONES

1) Control financiero

En cumplimiento de los artículos 185 y 201 de la Ley 39/1988, de 28 de diciembre, reguladora de las haciendas locales, es necesario que el interventor realice el control financiero y el informe escrito correspondiente.

2) Edificios de viviendas y obras de rehabilitación en curso

Dada su naturaleza y de acuerdo con el PGC, estos inmuebles deberían presentarse en el Balance de situación como Inmovilizaciones en curso, por lo que es necesario que la EMU reclasifique estas cuentas.

3) Subvenciones a la explotación

El Ayuntamiento y la Sociedad deberían suscribir un nuevo convenio relativo a las ayudas a la expropiación que se adecuara mejor a la realidad actual.

En cuanto a la subvención por alquileres, dada la naturaleza de la actividad (administración de fincas de propiedad municipal), se trata de una prestación de servicios que se debería facturar.

4) Modificación de las retribuciones del personal

Es necesario que las modificaciones en la estructura salarial del personal sean recogidas en el Convenio colectivo, o en los acuerdos empresa-trabajadores, o en los contratos laborales.

Además, hace falta que la Sociedad respete los límites de incrementos de retribuciones establecidos en la ley de presupuestos anuales.

5) Coste final y coste previsto de las obras

Con la finalidad de que los costes finales de las obras sean cuanto más parecidos al coste previsto inicialmente mejor, es necesario que se proyecten mejor y que las que se realicen se ajusten más a las previstas.

4. TRÁMITE DE ALEGACIONES

A los efectos previstos por el artículo 6 de la Ley 6/1984, de 5 de marzo, de la Sindicatura, modificada por la Ley 15/1991, de 4 de julio, el presente informe de fiscalización fue enviado a la Empresa Municipal d'Urbanisme de Lleida, SL.

A continuación se transcriben¹ las alegaciones que ha enviado la Empresa Municipal d'Urbanisme de Lleida, SL, y que no han sido incorporadas al informe:

¹ Las alegaciones originales fueron enviadas en catalán. Aquí figura su traducción al castellano.

“Empresa Municipal d’Urbanisme de Lleida, SL

Informe 5/1999-A

ALEGACIONES

Que formula la Empresa Municipal d’Urbanisme de Lleida, SL, al proyecto de informe de fiscalización correspondiente al ejercicio 1998.

De la lectura del informe se puede extraer la conclusión de que los estados financieros de la Sociedad reflejan correctamente la situación económica y patrimonial de la misma. La salud tanto económica como patrimonial es buena, así como el grado de cumplimiento de las normativas que regulan su actividad y, sobre todo, en cuanto a la normativa de contratación de las Administraciones Públicas.

Desde el punto de vista contable esta sociedad mercantil tiene una gran complejidad derivada de la diversidad de actuaciones que realiza y que van desde las actividades de urbanización hasta la rehabilitación de edificios, alquiler de inmuebles y administración del parque de viviendas del Ayuntamiento de Lleida. Además las tareas, tanto de urbanización como de rehabilitación, tienen unos largos períodos de maduración, lo que implica tener que establecer criterios en cuanto a los ajustes anuales de las existencias (de las partes de gasto) atribuibles a cada ejercicio. Por todo ello, el establecimiento de criterios contables es una cuestión compleja.

En este sentido, debemos manifestar nuestra satisfacción en poder constatar que los criterios contables adoptados han sido considerados correctos por la Sindicatura de Cuentas. De este modo conseguimos que los estados financieros de la sociedad reflejen en cada momento la imagen fiel de su situación que ha de ser lógicamente su finalidad básica.

En cuanto a las observaciones y recomendaciones sería necesario, a nuestro parecer, hacer unas matizaciones:

Subvenciones a la explotación

El Ayuntamiento de Lleida y la Empresa Municipal d’Urbanisme, SL, suscribieron inicialmente un convenio de gestión del parque de viviendas del patrimonio municipal. Este convenio fue posteriormente sustituido por una atribución de gestión de servicio público aprobada por el Pleno. Es por esta razón que a partir de 1997, y de acuerdo con las condiciones de dicha atribución de gestión, se subvencionaría, en su caso, el déficit que provocara el servicio.

Coste final y previsto de las obras

El informe de la Sindicatura pone de manifiesto la existencia de desviaciones en el coste final de algunas obras ejecutadas por la EMU. En este aspecto hay que destacar que una buena parte de las obras realizadas por la EMU son obras de rehabilitación de edificios del Centro Histórico. Estos edificios plantean muchas veces patologías constructivas de difícil corrección y que, además, no se pueden prever antes del inicio de las obras por las dificultades que supone el acceso previo a las estructuras de los edificios para realizar una diagnosis correcta de las actuaciones a realizar. Por esta razón es normal que se produzcan desviaciones en el coste de difícil corrección previa.

En segundo lugar hay que destacar que es frecuente que durante la ejecución de las obras de rehabilitación se pueda, por parte de la EMU, adquirir algunos de los edificios colindantes, lo que recomienda, lógicamente, la modificación del proyecto inicial para poder tratar estos edificios de forma conjunta.

En cuanto a las obras de urbanización de Balàfia, el coste final de la obra estará por debajo del coste inicial previsto, ya que aunque han existido algunas desviaciones éstas se compensan económicamente con la baja que se produjo en el contrato.

En cuanto a las obras de urbanización de Sucs, la desviación se provocó porque se tuvieron que solucionar una serie de problemas que no estaban previstos en el proyecto inicial.

Control financiero

El artículo 185.2 de la Ley Reguladora de Haciendas Locales establece que corresponde a la Intervención del Ayuntamiento la inspección de la contabilidad de las sociedades mercantiles dependientes. Esta función se ha realizado por parte de la intervención municipal no sólo limitado a la mera inspección de la contabilidad, sino que, además, participando en el establecimiento de los criterios contables que se han empleado en la Sociedad. De esta actividad se da cuenta mediante el informe que emite cada año el Interventor y que figura en la Cuenta general del Presupuesto del Ayuntamiento de Lleida. Otro tema diferente es que la Corporación Municipal decidiera incluir dentro de los planes de control financiero de esta Sociedad de acuerdo con lo previsto por el artículo 201 de la misma Ley Reguladora. Esta circunstancia no se ha dado hasta el momento.

CONCLUSIONES

El informe de la Sindicatura de Cuentas coincide plenamente con el diagnóstico que internamente se ha ido haciendo de la situación económica y financiera de la empresa. Las conclusiones y recomendaciones

que se proponen siguen la misma línea que orientaba la actuación que estaba llevando a cabo. En este contexto el informe de la Sindicatura es un valioso documento que servirá de guía y de punto de referencia de la línea para la mejor contabilización y seguimiento de la actividad económica y financiera de la empresa.

Lleida, 15 de julio de 1999

El consejero delegado

[Firma]

Josep A. Farrero Jordana”

5. ANEXOS

5.1. BALANCE ABREVIADO. EJERCICIO 1997 Y 1998

ACTIVO	31.12.97	31.12.98
INMOVILIZADO	117.531	215.366
Gastos de establecimiento	5.013	1.647
Inmov. inmaterial aplicaciones informáticas	733	897
Amortiz. acumulada aplicaciones informáticas	(206)	(341)
Inmov. material construcciones	110.759	216.858
Inmov. material otras instalaciones	1.846	2.387
Inmov. material mobiliario	2.467	4.346
Inmov. material equipos informáticos	1.984	2.817
Amortiz. acumulada inmov. material	(5.131)	(13.332)
Inmov. financiero	66	87
GASTOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS	37	0
ACTIVO CIRCULANTE	2.083.130	2.548.071
- Existencias	1.836.288	2.024.544
. Edificios viviendas	54.290	54.290
. Terrenos con calificación urbanística	1.618.034	1.708.294
. Rehabilitaciones y urbanizaciones en curso	163.964	256.960
. Anticipos a proveedores	-	5.000
- Deudores	150.322	21.967
. Clientes	150.922	9.023
. Clientes. Repercusión obras Balàfia	8.192	11.277
. Deudores	1.191	1.667
. Hacienda Pública	(10.031)	-
. Impuestos sobre beneficios anticipados	48	-
- Tesorería	96.520	453.737
. Caja	7	22
. Bancos	96.513	453.715
- Ajustes por periodificación	-	47.823
TOTAL	2.200.698	2.763.437

Importes en miles de pesetas.

Fuente: Cuentas anuales de la Sociedad.

SINDICATURA DE CUENTAS DE CATALUÑA – INFORME 5/1999-A

PASIVO	31.12.97	31.12.98
FONDOS PROPIOS	1.618.353	1.875.062
Capital suscrito	1.632.000	1.632.000
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(72.975)	(13.647)
Pérdidas y ganancias	59.328	256.709
INGRESOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS	77.783	124.504
Subvenciones oficiales de capital	77.783	124.504
ACREEDORES A LARGO PLAZO	257.410	404.302
Deudas a largo plazo con entidades de crédito	257.410	404.302
ACREEDORES A CORTO PLAZO	247.152	359.569
Proveedores	70.789	-
Contratistas	129.141	301.581
Acreedores por prestación de servicios	10.163	9.309
Anticipos de clientes	2.233	1.733
HP acreedora por conceptos fiscales	2.323	36.051
Organismos de la SS acreedores	1.207	1.463
Gastos anticipados	-	1.476
Cobros diferidos (subv. capital Generalidad)	(52.299)	-
Partidas pendientes de aplicación	82.486	(13)
Fianzas recibidas a corto plazo	1.109	7.969
TOTAL	2.200.698	2.763.437

Importes en miles de pesetas.

Fuente: Cuentas anuales de la Sociedad.

5.2. CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS ABREVIADA. EJERCICIOS 1997 Y 1998

DEBE	1997	1998	HABER	1997	1998
GASTOS	734.609	828.841	INGRESOS	793.937	1.085.550
- Consumos de explotación	637.558	712.697	- Ingresos de explotación	793.337	1.083.779
. Compras edificios y solares	71.947	154.487	. Ventas	317.999	549.033
. Gastos en rehabilitaciones	119.130	172.240	. Ventas repercusión Balafía	146.870	147.967
. Otros gastos. indemnizaciones	66.940	-	. Variación exist. rehabil. en curso	148.179	199.095
. Trabajos realizados otras empresas	257.743	389.664	. Variación exist. urban. en curso	97.885	86.565
. Variación exist. terrenos y solares	121.798	(3.694)	. Variación exist. productos acabados	(60.224)	(106.099)
- Gastos de personal	30.164	38.630	. Exist. incorp. a inmov.	60.224	106.099
. Sueldos y salarios	22.520	30.195	. Sub. oficiales a la explotación	77.231	93.925
. SS a cargo de la empresa	6.605	7.291	. Ingresos por arrendamientos	4.088	7.194
. Otros gastos sociales	1.039	1.144	. Ingresos por servicios varios	1.085	-
- Dotación para amortización	7.568	11.802			
. Amortización gastos establecimiento	3.513	3.403			
. Amortización inmov. inmaterial	101	134			
. Amortización inmov. material	3.954	8.265			
- Otros gastos de explotación	38.973	42.452			
. Arrendamientos y cánones	315	404			
. Reparación y conservación	3.467	9.452			
. Servicios profesionales independientes	10.704	8.193			
. Primas de seguros	1.085	672			
. Publicidad, propaganda y RRPP	8.413	3.067			
. Suministros	1.634	2.625			
. Otros servicios	1.696	2.945			
. Otros tributos	11.659	15.335			
. Ajustes positivos imposición indirecta	-	(241)			
BENEFICIOS DE EXPLOTACIÓN	79.074	278.198	PÉRDIDA DE EXPLOTACIÓN	-	-
- Gastos financieros	20.132	22.000	- Ingresos financieros	242	453
. Intereses deudas a largo plazo	9.484	18.581	. Otros	242	453
. Otros gastos	10.648	3.419			
RESULTADO POSITIVO FINANCIERO	-	-	RESULTADO NEGATIVO FINANCIERO	19.890	21.547
BENEFICIOS DE LAS ACTIV. ORDINARIAS	59.184	256.651	PÉRDIDAS DE LAS ACTIV. ORDINARIAS	-	-
- Gastos extraordinarios	6	358	- Subv. capital	350	1.102
			- Ingresos extraordinarios	8	216
RESULTADO EXTRAORDINARIO POSITIVO	352	960	RESULTADO EXTRAORDINARIO NEGATIVO	-	-
BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS	59.536	257.611			
Impuesto sobre beneficios	208	902			
RESULTADO DEL EJERCICIO (BENEFICIO)	59.328	256.709			

Importes en miles de pesetas.

Fuente: Cuentas anuales de la Sociedad

5.3. MOVIMIENTOS EXISTENCIAS EN TERRENOS CON CALIFICACIÓN URBANÍSTICA

SOLARES	VALOR PATRIMONIAL	VARIACIÓN	SALDO A 31.12.97	ALTAS	VENTAS A PRECIOS DE COSTE	SALDO A 31.12.98
Solar Balàfia	489.456	7.406	496.862	321.852	(225.153)	593.561
Solar Ptda. Sant Ruf (Pardinyes)	3.636	9	3.645	312	0	3.957
Solar Ptda. Sant Ruf (Pardinyes)	1.933	6	1.939	0	0	1.939
Solar Pardinyes Altes (Pardinyes)	82.985	46	83.031	0	0	83.031
Solar Ptda. Sant Ruf (Pardinyes)	91.634	48	91.682	0	0	91.682
Solar Ptda. Sant Just (Pardinyes)	8.610	15	8.625	0	0	8.625
Solar Ptda. Sant Just (Pardinyes)	7.505	14	7.519	0	0	7.519
Solar Ptda. Sant Just (Pardinyes)	2.052	6	2.058	0	0	2.058
Solar Ptda. Sant Just (Pardinyes)	16.199	22	16.221	0	0	16.221
Solar Avenida Alcalde Recasens (Pardinyes)	128.368	96	128.464	0	0	128.464
Solar Ptda. Fontanet-Torre Abizanda (Pol. 1-2-3-4-5)	507.668	(256.185)	251.483	138	0	251.621
Solar Barrio Cappont (Polígono 6)	48.435	3.111	51.546	3.244	0	54.790
Solar Barrio Cappont (Polígono 6)	49.886	36	49.922	0	0	49.922
Solar Barrio Cappont (Polígono 6)	35.931	32	35.963	0	0	35.963
Solar Barrio Cappont (Polígono 6)	29.194	30	29.224	0	0	29.224
Solar Ptda. Fontanet (Polígono 6)	3.804	9	3.813	0	0	3.813
Solar Ptda. Fontanet (Polígono 6)	1.865	5	1.870	0	0	1.870
Solar Ptda. Fontanet (Polígono 6)	3.467	8	3.475	0	0	3.475
Solar Ptda. Fontanet (Polígono 6)	1.939	6	1.945	0	0	1.945
Solar Ptda. Fontanet (Polígono 6)	105.433	(54.635)	50.798	0	0	50.798
Solar urbanizar Sucs	0	172.643	172.643	5.498	(4.470)	173.671
Solar urbanizar Magraners	0	11.162	11.162	0	(11.162)	0
Solar urbanizar Pardinyes Altes	0	113.057	113.057	0	0	113.057
Solar Pardinyes Altes	0	1.087	1.087	1	0	1.088
TOTAL	1.620.000	(1.966)	1.618.034	331.045	(240.785)	1.708.294

Importes en miles de pesetas.

5.4. MOVIMIENTOS EXISTENCIAS EN EDIFICIOS VIVIENDAS; REHABILITACIONES Y URBANIZACIONES EN CURSO

EXISTENCIAS EN EDIFICIOS	SALDO A 31.12.97	ALTAS REHABILITACIÓN	VENTAS (PERMUTA)	SALDO A 31.12.98
Recorrido, 56 (29 plazas aparcamiento coches)	15.804	0	0	15.804
Recorrido, 56 (6 plazas aparcamiento motos)	985	0	0	985
Casa Tallada. 1 (traspaso a inmovilizado)	58.425	0	(58.425)	0
Casa Sant Llorenç, 8	6.967	13.822	0	20.789
Casa Sant Llorenç, 10	3.568	6.537	0	10.105
Casa Tallada, 9	50.032	1.145	0	51.177
Casa Cavallers, 10	35.591	54.788	0	90.379
Casa Cavallers, 20	10.954	0	0	10.954
Casa Sant Llorenç, 12	568	0	0	568
Casa Alsamora, 1	4.339	533	0	4.872
Casa Cavallers, 43/Galera, 5	3.988	54	0	4.042
Casa Lluís Besa, 2	4.470	12.844	0	17.314
Casa Tallada, 23	2.559	15	0	2.574
Casa Tallada, 25	3.330	0	0	3.330
Casa Cavallers, 31-33	10.769	4.961	0	15.730
Casa Cavallers, 12	5.791	16.217	0	22.008
Casa Cavallers, 27	114	3.307	0	3.421
Casa Tallada, 7	0	18.957	0	18.957
Casa Cotxera, 24 -Permutada-	0	489	(489)	0
Casa Lluís Besa, 11	0	2.608	0	2.608
Casa Cavallers, 74/Sant Andreu, 4	0	8.230	0	8.230
Casa Ereta, 3	0	806	0	806
Casa Timbalers, 8	0	927	0	927
Casa Escales Sant Llorenç, 3	0	1.277	0	1.277
Casa Assalt, 14	0	2.759	0	2.759
Casa Cavallers, 40	0	1	0	1
Casa Cavallers, 29	0	1.632	0	1.632
Casa Sant Martí, 17	0	1	0	1
TOTAL	218.254	151.910	(58.914)	311.250

Importes en miles de pesetas.

5.5. FINCAS ANALIZADAS POR LA SINDICATURA

FINCA	SALDO A 31.12.98	PRECIO COMPRA	INDEMNIZ.	COSTE CONTRATISTA	HONORARIOS TÉCNICAS	OTRAS GASTOS	COSTE TOTAL OBRAS	COSTE TOTAL FINCA	SITUACIÓN FINCA
Recorrido, 56 (29 plazas aparcam. coches)	15.804	17.385	0	0	0	(1.581)	0	15.804	En venta
Casa Sant Llorenç, 8	20.789	2.500	0	14.367	1.542	2.380	15.909	20.789	Rehabilitación
Casa Sant Llorenç, 10	10.105	1.300	0	7.033	794	978	7.827	10.105	Rehabilitación
Casa Tallada, 9	51.177	4.200	0	38.560	3.452	4.965	42.012	51.177	Rehabilitación
Casa Cavallers, 10	90.379	10.956	0	69.236	4.979	5.208	74.215	90.379	Rehabilitación
Casa Cavallers, 20	10.954	10.000	0	0	0	954	0	10.954	No se ha hecho nada
Casa Lluís Besa, 2	17.314	3.500	0	12.258	702	854	12.960	17.314	Rehabilitación
Casa Cavallers, 31-33	15.730	7.715	900	0	5.173	1.942	5.173	15.730	No se ha hecho nada
Casa Cavallers, 12	22.008	0	728	18.592	844	1.844	19.436	22.008	Rehabilitación
Casa Cavallers, 27	3.421	2.991	0	0	0	430	0	3.421	No se ha hecho nada
Casa Tallada, 7	18.957	900	0	15.508	2.478	71	17.986	18.957	Rehabilitación
Casa Lluís Besa, 11	2.608	2.400	0	0	0	208	0	2.608	No se ha hecho nada
Casa Timbalers, 8	927	839	0	0	0	88	0	927	No se ha hecho nada
Casa Assalt, 14	2.759	2.550	0	0	0	209	0	2.759	No se ha hecho nada
Casa Cavallers, 29	1.632	1.500	0	0	0	132	0	1.632	
TOTAL ANALIZADO	284.564	68.736	1.628	175.554	19.964	18.682	195.518	284.564	
SALDO	311.250								
COBERTURA PORCENTAJE	91,43%	24,15%	0,57%	61,69%	7,02%	6,57%	68,71%	100,00%	

Importes en miles de pesetas.

5.6. DETALLE DE LAS FINCAS EXPROPIADAS, ANALIZADAS POR LA SINDICATURA

FINCA	AÑO ADQUISICIÓN	SALDO A 31.12.98	PRECIO COMPRA	INDEMNIZ.	DERRIBO SÍ/NO	COSTE DERRIBO	IMPUESTOS	OTRAS GASTOS	SITUACIÓN ACTUAL FINCA
Casa La Palma, 4	1997	11.522	6.885	4.490	NO	0	0	147	VACÍA
Casa Cavallers, 23	1997	17.824	11.500	1.530	SÍ	3.938	29	827	DERRIBADA
Casa Plateria, 21	1997	5.188	2.750	500	SÍ	1.256	232	450	DERRIBADA
Casa Sant Andreu, 34	1997	1.892	1.882	0	NO	0	0	10	VACÍA
Casa Clavell, 14	1998	1.621	1.485	0	NO	0	0	136	VACÍA
Casa Rosari, 3	1998	4.281	2.140	2.120	NO	0	21	0	VACÍA
Casa Rosari, 1	1998	1.819	1.800	0	NO	0	19	0	VACÍA
Casa Cavallers, 21/Rosari, 4	1998	23.721	21.649	2.010	NO	0	0	62	VACÍA
Casa Ereta, 4	1998	2.767	2.494	0	NO	0	0	273	VACÍA
Casa Les Monges, 14	1998	3.172	2.884	0	NO	0	211	77	VACÍA
Casa Mezquita, 3	1998	3.379	2.500	0	SÍ	618	234	27	DERRIBADA
Casa Segarra, 5	1998	7.165	6.640	0	NO	0	525	0	VACÍA
Casa Nou, 1	1998	6.571	6.000	0	NO	0	493	78	VACÍA
Casa Jaume I El Conquistador, 7	1998	16.961	14.000	0	SÍ	1.875	980	106	DERRIBADA
Casa Ereta, 8	1998	3.508	3.508	0	NO	0	0	0	VACÍA
Casa Panera, 9-11	1998	5.600	3.371	0	SÍ	1.814	395	20	DERRIBADA
Casa Nou, 13	1998	1.398	1.278	0	NO	0	31	89	VACÍA
Casa Galera, 7	1998	3.306	3.045	0	NO	0	48	213	VACÍA
Casa Les Monges, 8	1998	17.103	8.739	7.600	NO	0	709	55	VACÍA
Casa La Palma, 34	1998	2.626	2.412	0	NO	0	45	169	VACÍA
Casa Lluís Besa, 18	1998	3.139	2.610	0	NO	0	225	304	VACÍA
Casa Maranyosa, 2	1998	1.327	1.067	0	NO	0	233	27	VACÍA
Casa Jaume I El Conquistador, 63	1998	2.783	2.501	0	NO	0	234	48	VACÍA
Casa Tallada, 3	1998	4.949	4.177	0	SÍ	776	0	(4)	DERRIBADA
Casa Les Monges, 4	1998	3.234	3.200	0	NO	0	34	0	VACÍA
TOTAL ANALIZADO		156.856	120.517	18.250		10.277	4.698	3.114	
SALDO TOTAL		271.180							
COBERTURA		57,84%							
PORCENTAJE		100,00%	76,83%	11,63%		6,55%	3,00%	1,99%	

Importes en miles de pesetas.