

Informe 36/1998-A

Residencial Roc Blanc, AIE

Ejercicio 1997



**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 23 de marzo de 1999, reunido el Pleno de la Sindicatura de Cuentas, bajo la presidencia del Síndico Mayor, D. Ferran Termes Anglès, con la asistencia de los síndicos 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, Dña. M. Àngels Barbarà Fondevila, y como ponente el síndico D. Manuel Cardeña Coma, con deliberación previa, se acordó aprobar el informe de fiscalización 36/1998-A relativo a Residencial Roc Blanc, AIE, ejercicio 1997.

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

Barcelona, 7 de abril de 1999

[firma]

[firma]

Visto bueno
EL SÍNDICO MAYOR



ÍNDICE

ABREVIATURAS	6
1. INTRODUCCIÓN	7
1.1. INTRODUCCIÓN AL INFORME	7
1.1.1. Objeto y alcance	7
1.1.2. Metodología	7
1.2. INTRODUCCIÓN AL ENTE FISCALIZADO	7
1.2.1. Creación y naturaleza jurídica	7
1.2.2. Objeto social	8
1.2.3. Actividad	9
1.2.4. Órganos rectores	10
1.2.5. Normativa aplicable	11
2. FISCALIZACIÓN	12
2.1. CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN	12
2.2. INFORME DE AUDITORÍA	12
2.3. ESTADOS FINANCIEROS	13
2.4. ACTIVO	14
2.4.1. Existencias	14
2.4.2. Deudores	16
2.4.3. Inversiones financieras temporales	16
2.4.4. Tesorería	16
2.5. PASIVO	17
2.5.1. Fondos propios	17
2.5.2. Acreedores a largo plazo	19
2.5.3. Acreedores a corto plazo	19
2.6. CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	21
2.6.1. Ingresos	21
2.6.2. Gastos	22
2.7. CONTRATACIÓN	24
2.8. ANÁLISIS DE LOS RESULTADOS DE LAS PROMOCIONES	25
3. CONCLUSIONES: OBSERVACIONES Y RECOMENDACIONES	26
4. TRÁMITE DE ALEGACIONES	30
5. ANEXOS	36
5.1. BALANCE DE SITUACIÓN A 31.12.96 Y A 31.12.97	36
5.2. CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS, EJERCICIOS 1996 Y 1997	37

ABREVIATURAS

AIE:	Agrupación de Interés Económico
IVA:	Impuesto sobre el valor añadido
PAIF:	Programa anual de actuaciones, inversiones y financiación
PROLHASA:	Promoció Local d'Habitatge, SA
SMHT:	Societat Municipal d'Habitatge de Terrassa, 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 Residencial Roc Blanc, AIE (en adelante la Agrupación). En concreto, los aspectos fiscalizados han sido los siguientes:

- a) Análisis de los estados financieros para verificar que representan de un modo fiel y veraz la situación patrimonial y financiera de la Agrupación, incluyendo la información necesaria y suficiente para su adecuada comprensión e interpretación.
- b) Evaluación del control interno y de los procedimientos contables seguidos por la Agrupación.
- c) Análisis del cumplimiento de la legalidad que le es aplicable a la Agrupación.

1.1.1.2. *Alcance temporal*

Este Informe se refiere exclusivamente al ejercicio 1997. Sin embargo, algunos de los aspectos de la fiscalización mencionados en el apartado 1.1.1.1 obligan a remontarse a años anteriores y también a hacer un análisis de la actividad y de los procedimientos seguidos por la Agrupación en la actualidad (julio de 1998), para efectuar un correcto seguimiento comparativo y evolutivo.

1.1.2. Metodología

Las pruebas realizadas 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.

1.2. INTRODUCCIÓN AL ENTE FISCALIZADO

1.2.1. Creación y naturaleza jurídica

En fecha 19 de diciembre de 1993 se firmó un Convenio de cooperación

interadministrativo entre la sociedad de capital público del Ayuntamiento de Terrassa, Societat Municipal d'Habitatge de Terrassa, SA (SMHT), y la sociedad de capital público de la Diputación de Barcelona, Promoció Local d'Habitatge, SA (PROLHASA), por el que se constituyó una agrupación de interés económico para la prestación de las competencias municipales previstas en el artículo 63.2 d) de la Ley 8/87 municipal y de régimen local de Cataluña y en el artículo 25.2 d) de la Ley 7/1985 reguladora de las bases del régimen local. Se establecieron las aportaciones de capital social siguientes:

- La SMHT aportó una finca valorada en 271,6 MPTA. No hay evidencia de la valoración realizada. El coste de esta finca para la SMHT era de 235,25 MPTA (véase Informe de fiscalización 11/95-A).
- PROLHASA aportó 30 MPTA (5 MPTA en el momento de la constitución de la Agrupación y 25 MPTA posteriormente).

El 29 de diciembre de 1993 se otorgó la escritura pública de constitución de la agrupación de interés económico Residencial Roc Blanc, AIE, sometida a la Ley 12/1991 de 29 de abril con un capital de 276,6 MPTA (271,6 MPTA de la SMHT y 5 MPTA de PROLHASA). No se llegó a hacer ni a escriturar la aportación de PROLHASA de 25 MPTA que establecía el convenio de creación.

Según el artículo 1 de la Ley 12/1991, las AIE tienen personalidad jurídica propia y carácter mercantil y se rigen por lo establecido en esa ley y, de manera supletoria, por las normas de la sociedad colectiva que resulten compatibles con su naturaleza. De acuerdo con el artículo segundo de dicha ley, su objetivo es facilitar el desarrollo o mejorar los resultados de la actividad de sus socios y no tiene finalidad de lucro para sí misma.

1.2.2. Objeto social

De acuerdo con el artículo segundo de sus Estatutos, la Agrupación tiene como objeto la realización de un edificio de viviendas en la finca aportada por la SMHT. Por acuerdo de la Asamblea de fecha 30 de octubre de 1995 se amplió el objeto social a la realización de otro edificio de carácter social en una finca que la Agrupación compró a la SMHT. Por acuerdo de la Asamblea de fecha 9 de diciembre de 1996 se volvió a ampliar el objeto social a la realización de un conjunto de edificios de carácter social en otras fincas que la Agrupación compró a la SMHT.

De acuerdo con el artículo tercero de la Ley 12/1991 y el artículo 141 del Reglamento de obras, actividades y servicios de los entes locales, el objeto de las AIE se limitará exclusivamente a una actividad económica auxiliar de la que desarrollen sus socios. El objeto social de la SMHT consiste en la realización de todas aquellas actividades vinculadas al campo inmobiliario siendo la actividad principal de la Sociedad desde su constitución la de alquiler de viviendas de promoción social y realización de promociones de construcción de viviendas.

PROLHASA, de acuerdo con sus Estatutos, tiene por objeto "la compraventa, urbanización, arrendamiento, parcelación, administración, construcción y cualquier otra forma de explotación de todo tipo de fincas rústicas y urbanas, incluso en régimen de propiedad horizontal y, en general, todas las operaciones relativas al tráfico inmobiliario".

En este caso se dan coincidencias entre el objeto social de la Agrupación y los de sus socios. Por lo tanto, el objeto social de la Agrupación no se adecua a lo que se establece en la Ley 12/1991 para las AIE, que las limita a la realización de actividades económicas auxiliares a las realizadas por los socios (véase Recomendación núm. 2).

Según el artículo tercero de los Estatutos, la actividad de la Agrupación durará hasta la finalización de las promociones definidas en su objeto social.

1.2.3. Actividad

A la fecha de redacción del presente informe (julio de 1998) la Agrupación ha iniciado seis promociones, una de las cuales, a 31 de diciembre de 1997, se encontraba completamente finalizada, y las otras cinco en curso. A continuación se detallan las características de estas promociones:

- **TERRASSA 1**

Promoción de 35 viviendas, con aparcamientos y trasteros vinculados, de protección oficial en régimen general, 132 viviendas con sus aparcamientos y trasteros vinculados de protección oficial en régimen especial y 2 locales de precio libre. La construcción se inició en el ejercicio 1994 y terminó en 1996. El coste total de la promoción ha sido de 1.658,2 MPTA, y a 31 de diciembre de 1997 está pendiente de vender 1 local.

- **TERRASSA 2**

Promoción de 27 viviendas, con aparcamientos y trasteros vinculados, de protección oficial en régimen general, 137 viviendas, con aparcamientos y trasteros vinculados, de protección oficial en régimen especial y 5 locales de precio libre. La construcción se inició en 1996. A 31 de diciembre de 1997 se hallaba en curso y se entregará durante el ejercicio 1998. El coste total incurrido a 31 de diciembre de 1997 era de 1.374 MPTA y el coste total previsto es de 1.906,8 MPTA.

- **CAN ROCA 1, 2, 3 y 4**

Las características de estas promociones se indican en el cuadro siguiente:

Promoción	Régimen	Tipología	Viviendas	Aparcamientos	Trasteros	Locales
CAN ROCA 1	Precio tasado	Unifamiliar	14	14	14	0
CAN ROCA 2	Régimen general	Plurifamiliar	33	33	0	1 (libre)
CAN ROCA 3	Régimen general	Plurifamiliar	25	25	10	1 (libre)
CAN ROCA 4	Precio tasado	Plurifamiliar	38	38	0	0

Las obras de construcción de estas promociones se han iniciado durante el ejercicio 1998 y los costes incurridos a 31 de diciembre de 1997 corresponden principalmente a la adquisición de los solares y a gastos de arquitectos. A continuación se muestra un cuadro con los costes previstos y los incurridos a 31 de diciembre de 1997:

Promoción	Coste previsto	Coste hasta 31.12.97
CAN ROCA 1	280.831	57.717
CAN ROCA 2	401.077	73.348
CAN ROCA 3	281.541	56.302
CAN ROCA 4	437.843	64.638

Importes en miles de pesetas.

Una vez terminadas todas las promociones, la Agrupación habrá construido 441 viviendas, con plazas de aparcamiento, trasteros y locales comerciales, con una inversión total aproximada de 4.966 MPTA.

1.2.4. Órganos rectores

De acuerdo con sus Estatutos, los órganos rectores de la Agrupación son:

- La Asamblea
- El Administrador

1.2.4.1. La Asamblea

La organización y funcionamiento de la Asamblea se regulan en los artículos 8 a 11 de los Estatutos de la Agrupación. La Asamblea será convocada por el Administrador por iniciativa propia o a instancia de cualquier socio. Se reunirá como mínimo una vez al año para censurar la gestión social y aprobar, en su caso, las cuentas anuales y la distribución de resultados.

1.2.4.2. El Administrador

Según el artículo decimosegundo de la Ley 12/1991, de 24 de abril, la Agrupación será administrada por una o varias personas designadas en la escritura de constitución o nombradas por acuerdo de los socios y, salvo que se disponga lo contrario, podrá ejercer este cargo una persona jurídica.

De acuerdo con el artículo 5 de los Estatutos, la Agrupación y, por lo tanto, las promociones inmobiliarias que son su objeto, será administrada y gestionada por PROLHASA. Por lo tanto, la Agrupación no dispone de una estructura propia, asumiendo totalmente la gestión y la administración el personal de PROLHASA. El artículo seis de los Estatutos establece que el Administrador será retribuido por su gestión con las cantidades que acuerde la Asamblea. Para la promoción de Terrassa 1 la Asamblea acordó retribuir al Administrador con 25 MPTA. La retribución para las otras promociones no ha sido acordada. Sin embargo, PROLHASA ha recibido 106 MPTA aproximadamente en concepto de gestión del resto de promociones (véase Recomendación núm. 10).

1.2.5. Normativa aplicable

- Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases de régimen local.
- Real decreto legislativo 781/1986, 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 en Cataluña.
- Ley 39/1988, de 28 de diciembre, reguladora de las haciendas locales.
- Real decreto 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 6/1984, de 5 de marzo, de la Sindicatura de Cuentas, modificada por la Ley 15/1991, de 4 de julio.
- Ley 12/1991, de 29 de abril, de las AIE, y supletoriamente las normas de la sociedad colectiva que resulten compatibles.
- Real decreto 1932/1991, de 20 de diciembre sobre medidas de financiación de actuaciones protegibles en materia de vivienda (Plan 1992-1995).
- Adaptación del Plan general de contabilidad al sector inmobiliario del año 1994 y Plan general contable de 1990.
- Reglamento de obras, actividades y servicios de los entes locales, Decreto

179/95 de 13 de junio.

- Real decreto 2190/1995, de 28 de diciembre sobre medidas de financiación de actuaciones protegibles en materia de vivienda (Plan 1996-1999).
- Disposición adicional 6ª de la Ley 13/1995, de 18 de mayo, de contratos de las administraciones públicas.
- Normativa fiscal general.

2. FISCALIZACIÓN

2.1. CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN

Según el artículo primero de la Ley 12/1991 se aplicarán de forma supletoria a las AIE las normas de la sociedad colectiva.

Los artículos 34 y 41.2 del Código de Comercio establecen la obligatoriedad de la formulación de las cuentas anuales que comprenden el Balance, la Cuenta de pérdidas y ganancias y la Memoria, y especifica que las sociedades colectivas quedarán sometidas a lo dispuesto en el capítulo VII de la Ley de sociedades anónimas (De las cuentas anuales) a excepción de la sección novena (Aprobación de las cuentas).

Por lo tanto, en aplicación de la normativa anterior y teniendo en cuenta el artículo 365 del Reglamento del Registro Mercantil, la Agrupación vendría obligada a formular las cuentas anuales y el informe de gestión y a depositarlos en el Registro mercantil. La Agrupación ha formulado el Balance y la Cuenta de pérdidas y ganancias, pero no la Memoria ni el Informe de gestión. Tampoco los ha depositado en el Registro Mercantil (véase Recomendación núm. 3).

2.2. INFORME DE AUDITORÍA

La Agrupación somete sus cuentas a auditoría externa. Con fecha 15 de junio de 1998, el auditor D. Josep Poch Villamayor (miembro del Registro Oficial de Auditores de Cuentas núm. 8.315) emitió el informe de auditoría del Balance y de la Cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio 1997, en el cual hace constar una opinión favorable. El auditor incluye los siguientes párrafos destacados:

"En la fecha de emisión de este informe, el número de respuestas de proveedores, acreedores y bancos circularizados no permite validar el saldo de las partidas mencionadas, con lo cual se han tenido que aplicar los correspondientes procedimientos alternativos a fin de comprobar satisfactoriamente los mismos."

" Por un error administrativo la empresa ha contabilizado por duplicado una factura por importe de 7.469.124 pesetas (IVA y retenciones incluidos). No obstante, este hecho no hace cambiar el resultado, ya que la base del IVA 7.322.671 pesetas, afectaría a las existencias en menos valor así como también a la partida de acreedores comerciales."

2.3. ESTADOS FINANCIEROS

A continuación se presentan el Balance y la Cuenta de pérdidas y ganancias de la Agrupación a 31.12.97, que fueron aprobados por la Asamblea el 3 de junio de 1998, resumidos por la Sindicatura. En los anexos 5.1 y 5.2 se transcriben las cuentas rendidas por la Agrupación:

ACTIVO

	31.12.96	31.12.97
Existencias	678.746	1.628.879
Deudores	20.784	101.696
Inversiones financieras temporales	107.626	10.076
Tesorería	4.169	27.176
ACTIVO CIRCULANTE	811.325	1.767.827
TOTAL ACTIVO	811.325	1.767.827

PASIVO

	31.12.96	31.12.97
FONDOS PROPIOS	51.040	41.209
ACREEDORES A LARGO PLAZO	39.790	898.015
ACREEDORES A CORTO PLAZO	720.495	828.603
TOTAL PASIVO	811.325	1.767.827

Importes en miles de pesetas.

Fuente: Balance de la Agrupación, ejercicio 1997, resumido por la Sindicatura. Véase en el anexo 5.1 el Balance aprobado por la Agrupación.

SINDICATURA DE CUENTAS DE CATALUÑA – INFORME 36/1998-A

PÉRDIDAS Y GANANCIAS

	31.12.96	31.12.97
Importe neto de la cifra de negocios	1.580.012	50.600
Aumento de existencias promociones en curso/edificios adquiridos	0	776.878
INGRESOS EXPLOTACIÓN	1.580.012	827.478
Reducción de existencias promociones en curso/edificios adquiridos	(288.984)	0
Dotaciones por amortización de inmovilizado	(242)	0
Aprovisionamientos	(1.093.704)	(725.423)
Otros gastos de explotación	(144.464)	(123.413)
GASTOS DE EXPLOTACIÓN	(1.527.394)	(848.836)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	52.618	(21.358)
INGRESOS FINANCIEROS	6.497	1.786
GASTOS FINANCIEROS	(39.421)	(39.528)
RESULTADO FINANCIERO NEGATIVO	(32.924)	(37.742)
Ingresos extraordinarios	290	69.438
Gastos extraordinarios	0	(927)
RESULTADO EXTRAORDINARIO POSITIVO	290	68.511
RESULTADO DEL EJERCICIO	19.984	9.411

Importes en miles de pesetas.

Fuente: Cuenta de pérdidas y ganancias de la Agrupación, ejercicio 1997, resumida por la Sindicatura. Véase en el anexo 5.2 la Cuenta de pérdidas y ganancias aprobada por la Agrupación.

2.4. ACTIVO

2.4.1. Existencias

El movimiento de las existencias durante el ejercicio 1997 ha sido el siguiente:

	Importes
SALDO INICIAL	678.746
Inversión ejercicio 1997	1.020.384
Coste de ventas	(47.743)
Subvención (véase 2.6.1.2)	(22.508)
SALDO FINAL	1.628.879

Importes en miles de pesetas.

Nota: La inversión recoge los gastos imputables a las promociones.

La Agrupación valora sus existencias por el coste de adquisición o de construcción incorporándoles los costes directos y financieros. Dentro de los costes directos se incluyen los honorarios de gestión de PROHASA. Los costes financieros corresponden a los generados por los préstamos hipotecarios de las promociones durante el período de construcción y otros gastos financieros relacionados con las promociones. No hay gastos indirectos porque la Agrupación no tiene estructura propia.

Las existencias de promociones acabadas se valoran según la relación metros cuadrados construidos en existencias por metros cuadrados totales construidos aplicando un coeficiente de 1 a las viviendas y un coeficiente de 0,6 a los aparcamientos, trasteros y locales.

El desglose de las existencias, por promociones, a 31 de diciembre de 1997 es el siguiente:

	Importe
TERRASSA 1	2.855
TERRASSA 2 (*)	1.374.019
CAN ROCA 1 (*)	57.717
CAN ROCA 2 (*)	73.348
CAN ROCA 3 (*)	56.302
CAN ROCA 4 (*)	64.638
Total	1.628.879

Importes en miles de pesetas.

(*) En curso a 31.12.97.

El importe correspondiente a TERRASSA 1 corresponde a 1 local pendiente de vender a 31 de diciembre de 1997. El resto corresponde al coste de cada promoción incurrido hasta 31 de diciembre de 1997.

2.4.2. Deudores

El desglose de los deudores a 31 de diciembre de 1997 es el siguiente:

	Importes
Hacienda pública deudor IVA	100.823
Hacienda pública deudor retenciones (véase 2.5.1.4)	873
Total	101.696

Importes en miles de pesetas.

- Hacienda pública deudor por IVA

El importe de devolución a 31 de diciembre de 1997 corresponde al acumulado en el cuarto trimestre del ejercicio 1997 pendiente de devolución. En fecha agosto de 1998 ha sido devuelto por la Agencia Tributaria.

2.4.3. Inversiones financieras temporales

El importe de inversiones financieras temporales corresponde a los anticipos entregados para pagar los gastos de formalización de los préstamos hipotecarios relacionados con la promoción de TERRASSA 2 (véase 2.5.2). Estos anticipos se deberían haber clasificado como deudores a corto plazo en lugar de como inversiones financieras temporales.

2.4.4. Tesorería

El desglose de la tesorería a 31 de diciembre de 1997 es el siguiente:

	Importe
Bancos	27.149
Caja	27
	27.176

Importes en miles de pesetas.

La Agrupación mantiene una cuenta bancaria abierta para cada una de las promociones que realiza, lo cual posibilita el control de todos los cobros y pagos de una promoción.

La única firma autorizada es la de D. Manuel Moreno Yera, representante de PROLHASA. Para más seguridad, convendría que hubiera otra firma autorizada de forma mancomunada (véase Recomendación núm. 4).

2.5. PASIVO

2.5.1. Fondos propios

El movimiento de los fondos propios durante el ejercicio 1997 ha sido el siguiente:

	Saldo inicial a 1.1.97	Aumentos	Disminuciones	Saldo final a 31.12.97
Capital social	26.627			26.627
Resultado del ejercicio	19.984	9.411	(19.984)(*)	9.411
Remanente	4.943	742		5.685
Retenciones	(514)			(514)
Total	51.040	10.153	(19.984)	41.209

Importes en miles de pesetas.

(*) Distribución del resultado del ejercicio 1996: 17,246 MPTA a SMHT y 2,838 MPTA a PROLHASA.

2.5.1.1. Capital social

El capital social de la Agrupación y la participación de los socios desde su constitución ha sufrido las siguientes variaciones:

	Fecha	Capital	Participación		% Participación	
			SMHT	PROLHASA	SMHT	PROLHASA
Constitución	29.12.93	276.627	271.627	5.000	98,19	1,81
Reducción de capital	28.12.95	(250.000)	(250.000)	-		
Situación a 31.12.97		26.627	21.627	5.000	81,22	18,78

Importes de capital en miles de pesetas.

Importes de participación en porcentaje.

2.5.1.2. Reparto de los resultados de la Agrupación

Según el artículo 66 de la Ley 43/95, de 27 de diciembre, del Impuesto de sociedades, las AIE tributarán en régimen de transparencia fiscal con las siguientes excepciones:

- a) Estas entidades no tributarán por el Impuesto de sociedades por la parte de base imponible correspondiente a los socios residentes en territorio español, que imputarán a estos socios.

- b) No se aplicarán limitaciones respecto a la imputación de bases imponibles negativas.

La Resolución de 9 de octubre de 1997 del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, sobre algunos aspectos de la norma de valoración decimosexta del Plan general de contabilidad, establece unas normas de contabilización especiales aplicables a las AIE y establece que el efecto impositivo producido en la agrupación por la parte de base imponible que se imputa a los socios se registrará de la manera siguiente: el importe de las cantidades retenidas e ingresos a cuenta de las agrupaciones de interés económico y las cuotas imputadas a estas entidades que no pueden ser objeto de recuperación directa por la agrupación, tendrán la consideración de gastos de naturaleza tributaria y figurarán como Otros tributos en la Cuenta de pérdidas y ganancias. Se establece también que en la memoria de las cuentas anuales se deberá incluir información sobre el régimen de transparencia fiscal aplicable y sobre la imputación a los socios de las bases imponibles, deducciones y bonificaciones en la cuota, retenciones e ingresos a cuenta.

Según el artículo decimotercero de los Estatutos de la Agrupación, los resultados económicos de la Agrupación se imputarán a sus socios de la forma siguiente:

"1.- En primer lugar, y hasta la cantidad de 19.250.000 pesetas, se destinarán íntegramente a la SOCIETAT MUNICIPAL D'HABITATGE DE TERRASSA, SA para reintegrarla de los intereses bancarios a los que ha debido hacer frente en virtud de la financiación soportada para la adquisición y urbanización de la finca que aportó inicialmente.

2.- En segundo lugar, a recuperar las inversiones de capital realizadas por cada uno de los socios.

3.- El remanente se imputará entonces directamente a los socios por partes iguales."

La Agrupación ha distribuido a lo largo del tiempo sus resultados de la forma siguiente:

- 1.- Hasta 19.250.000 PTA a la SMHT
- 2.- El resto a partes iguales

Este procedimiento difiere de lo establecido en los Estatutos (véase Recomendación núm. 5).

2.5.1.3. Remanente

El importe que figura como remanente corresponde a los dividendos de ejercicios anteriores pendientes de pago. Este importe debería reclasificarse en la cuenta acreedora correspondiente (véase Recomendación núm. 6).

2.5.1.4. Retenciones

El importe que figura como retenciones corresponde a las retenciones de los intereses de cuentas bancarias practicadas a la Agrupación durante los ejercicios 1994 y 1995. Las correspondientes al ejercicio 1996 (0,7 MPTA) y al ejercicio 1997 (0,2 MPTA) están contabilizadas en la cuenta de Hacienda pública deudor (véase 2.4.2). Según la Resolución de 9 de octubre de 1997 del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, sobre algunos aspectos de la norma de valoración decimosexta del Plan General de Contabilidad, mencionada anteriormente, el importe de las cantidades retenidas e ingresos a cuenta de las AIE y las cuotas imputadas a estas entidades, que no pueden ser objeto de recuperación directa para la agrupación, tendrán la consideración de gastos de naturaleza tributaria y figurarán como Otros tributos en la Cuenta de pérdidas y ganancias. Por lo tanto, la Sociedad debería ajustar los importes de las retenciones correspondientes a los ejercicios 1996 y 1997 en la Cuenta de pérdidas y ganancias, lo cual minoraría el resultado del ejercicio en 0,9 MPTA (véase Recomendación núm. 7).

2.5.2. Acreedores a largo plazo

El importe contabilizado como acreedores a largo plazo corresponde a la parte dispuesta y pendiente de subrogar a 31 de diciembre de 1997 de los trece préstamos hipotecarios de la promoción TERRASSA 2 formalizados con la Caja de Terrassa en enero de 1997 por un importe total de 1.302,4 MPTA y con un interés nominal de un 7,48% los tres primeros años. El vencimiento de los préstamos destinados a la financiación de las viviendas de régimen estatal es en enero del 2015 y el de los destinados a la financiación de las viviendas de régimen especial en el 2025. El tipo de interés variable a partir del tercer año estará fijado por la normativa vigente en cada ejercicio. De todos modos, el Ministerio de Obras Públicas, Transportes y Medio Ambiente subsidia los préstamos cualificados concedidos a promotores, adquirentes y adjudicatarios en actuaciones de régimen especial de protección oficial.

2.5.3. Acreedores a corto plazo

El desglose de los acreedores a corto plazo a 31 de diciembre de 1997 es el siguiente:

	Importe
Deudas con entidades de crédito	131.136
Proveedores y contratistas	302.337
Anticipos de clientes	365.668
Otros acreedores comerciales	29.461
Otras deudas no comerciales	1
Total	828.603

Importes en miles de pesetas.

2.5.3.1. Deudas con entidades de crédito

El importe contabilizado como entidades de crédito a corto plazo corresponde a una póliza de crédito formalizada en el ejercicio 1996 y renovada en septiembre de 1997 por un importe de 200 MPTA con un tipo de interés de un 5,75%.

2.5.3.2. Proveedores y contratistas

El desglose de los proveedores y contratistas por conceptos a 31 de diciembre de 1997 es el siguiente:

	Importe
Retenciones TERRASSA 1	8.185
Retenciones TERRASSA 2	44.408
Contratistas	249.744
Total	302.337

Importes en miles de pesetas.

El importe que figura como retenciones corresponde a las efectuadas a los contratistas (5% de la obra certificada) que se devuelven a la finalización del período de garantía. No han sido facilitadas algunas de las actas de recepción de TERRASSA 1 y otras están firmadas únicamente por los industriales correspondientes (véase Recomendación núm. 8).

2.5.3.3. Anticipos de clientes

A continuación se detallan los anticipos a 31 de diciembre de 1997 desglosados por promociones:

	Importe
TERRASSA 2	350.995
CAN ROCA 1	2.600
CAN ROCA 2	2.800
CAN ROCA 3	4.473
CAN ROCA 4	4.800
Total	365.668

Importes en miles de pesetas.

Estos importes son los pagos a cuenta realizados por los adquirentes de las diferentes promociones. A la promoción TERRASSA 2 corresponden 163 viviendas y aparcamientos y un local comercial.

2.5.3.4. Otros acreedores comerciales

El importe que figura como otros acreedores comerciales corresponde mayoritariamente a los honorarios de gestión de PROLHASA pendientes de facturar a 31 de diciembre de 1997.

2.6. CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS

2.6.1. Ingresos

2.6.1.1. Importe neto de la cifra de negocios

El importe neto de la cifra de negocios a 31 de diciembre de 1997 corresponde a la venta de cinco viviendas de la promoción TERRASSA 1.

2.6.1.2. Ingresos extraordinarios

El desglose de los ingresos extraordinarios a 31 de diciembre de 1997 es el siguiente:

	Importe
Subvenciones de capital	69.248
Otros	190
Total	69.438

Importes en miles de pesetas.

El importe contabilizado como ingresos extraordinarios corresponde al importe pagado por el Departamento de Política Territorial y Obras Públicas de la Generalidad en concepto de subvención por los honorarios derivados de la redacción del proyecto y dirección de obras para la construcción de las viviendas de protección oficial en régimen especial de las promociones TERRASSA 1 y TERRASSA 2 (Decretos 318/1994 y 65/1996). La Agrupación ha registrado estas subvenciones como un ingreso extraordinario, pero al estar destinadas a la financiación de existencias se deberían tratar como subvenciones de explotación. El desglose por promociones es el siguiente:

	Importe
TERRASSA 1 100% de la subvención	46.739
TERRASSA 2 50% de la subvención (1º pago)	22.509
Total	69.248

Importes en miles de pesetas.

La Sociedad sigue el criterio de contabilizar el ingreso por subvenciones en el momento del cobro. Sin embargo, en el momento de la concesión se debería registrar la subvención con contrapartida a una cuenta de Ajustes por periodificación. La imputación de la subvención a resultados se debería hacer de forma correlativa a la venta de las viviendas (véase Recomendación núm. 9).

2.6.2. Gastos

2.6.2.1. *Aprovisionamientos*

El desglose por conceptos de los aprovisionamientos a 31 de diciembre de 1997 es el siguiente:

	Importe
Compra solares CAN ROCA 1,2,3 y 4	181.289
Certificaciones de obra	704.817
Certificaciones seguridad e higiene	9.702
Control de calidad	479
Otros	2.392
Variación de existencias: terreno TERRASSA 2	(173.256)
Total	725.423

Importes en miles de pesetas.

Los gastos de aprovisionamientos han sido imputados mayoritariamente al coste de las promociones correspondientes.

2.6.2.2. Otros gastos de explotación

El desglose por conceptos de los otros gastos de explotación a 31 de diciembre de 1997 es el siguiente:

	Importes
<u>Gastos imputados al coste de las promociones</u>	123.015
Arquitectos e ingenieros	38.058
Aparejadores	7.930
Seguros	9.453
Gastos de gestión	59.920
Gastos jurídicos	1.099
Publicidad	1.661
Tributos	1.965
Otros	2.929
<u>Gastos no imputables a promociones</u>	398
Total	123.413

Importes en miles de pesetas.

Los gastos de gestión corresponden a los facturados por la SMHT y PROLHASA por las promociones que se indican a continuación:

	Perceptor	Importe
TERRASSA 1	SMHT	29.474
TERRASSA 2	PROLHASA	20.400
CAN ROCA 1	PROLHASA	3.252
CAN ROCA 2	PROLHASA	3.820
CAN ROCA 3	PROLHASA	2.974
Total		59.920

Importes en miles de pesetas.

El artículo 6 de los Estatutos de la Agrupación establece que el Administrador será retribuido por su gestión con la cantidad que acorde la Asamblea, y que la SMHT colaborará con el Administrador en todas aquellas cuestiones para las que sea solicitada, y recibirá por este trabajo las cantidades que acorde la Asamblea. La Asamblea del 30 de octubre de 1995 acordó que tanto la SMHT como PROLHASA recibirían de la Agrupación, como retribución por los trabajos de gestión en la promoción TERRASSA 1, 25 MPTA, respectivamente. Este importe fue facturado en 1994 y 1996 e imputado al coste de la promoción. Los gastos de gestión facturados en el ejercicio 1997 por la SMHT por la promoción TERRASSA 1 y por PROLHASA por las otras promociones (véase cuadro anterior) no han sido acordadas por la Asamblea (véase Recomendación núm. 10).

2.6.2.3. Gastos financieros

Los gastos financieros corresponden a los de los préstamos hipotecarios vinculados a la promoción TERRASSA 2.

2.7. CONTRATACIÓN

La Agrupación debe seguir los principios de publicidad y concurrencia en su actividad contractual, de acuerdo con lo que establece la Disposición adicional sexta de la Ley 13/1998, de contratos de las administraciones públicas.

Para la contratación de las obras de la promoción TERRASSA 1 se publicó un anuncio en dos periódicos y presentaron oferta seis empresas constructoras. Sin embargo, la Asamblea en sesión del 1 de diciembre de 1994 decidió "ejecutar directamente la obra, adjudicando su gestión a Consulting Técnico Arquitectura Cota, SL" ... "y facultando al Administrador para que, previa petición de ofertas, adjudique la ejecución de las restantes partidas, de acuerdo con el estudio de costes efectuado por la empresa gestora de la obra".

Este acuerdo de la Asamblea se refiere a "la ejecución de la segunda fase de las obras de la promoción, una vez deducidas las partidas de movimientos de tierras y cimentación, que corresponden a la primera fase". Esta referida primera fase se realizó por adjudicación directa a Consulting Técnico Arquitectura Cota, SL.

La Agrupación suscribió contratos con los industriales que ejecutaron las distintas fases de la obra con excepción del que hizo el ramo de alabñilería por importe de 235 MPTA. La contratación de estos industriales se hizo por adjudicación directa.

Por lo que a las obras de la promoción TERRASSA 2 se refiere, se adjudicaron a la misma empresa de consulting de forma directa y sin que conste la adjudicación por la Asamblea. Únicamente ha sido facilitado el contrato con esta empresa relativo

a la primera fase de las obras (excavación y cimientos), pero no el de la segunda fase (resto de la obra). La contratación de industriales también se hizo por adjudicación directa.

Es preciso que en próximas actuaciones las mencionadas irregularidades no vuelvan a repetirse y se adopten las medidas oportunas que garanticen el cumplimiento de los principios de publicidad y concurrencia y la transparencia en los procedimientos de contratación (véase Recomendación núm. 11).

2.8. ANÁLISIS DE LOS RESULTADOS DE LAS PROMOCIONES

Se ha hecho un análisis de los resultados de TERRASSA 1 y 2 que ha consistido en el cálculo del coste y del margen por metro cuadrado. Los resultados obtenidos han sido los siguientes:

- Cuadro de coste por metro cuadrado

Promoción	Régimen	Inversión total MPTA	m ² útiles viviendas	m ² útiles aparcamientos y/o locales	Coste/m ² útil viviendas	Coste/m ² útil aparcamientos y/o locales
TERRASSA 1	General/ Especial	1.658	14.920,96	4.452,99	94.250	56.550
TERRASSA 2	General/ Especial	1.907	14.611,85	5.300,11	107.170	64.300

Fuente: Elaboración propia.

Notas: Para TERRASSA 2 se han utilizado los estudios de costes de la Agrupación.

El régimen de la promoción es aplicable a las viviendas y plazas de aparcamiento vinculadas (que se venden conjuntamente con la vivienda). Puede haber plazas de aparcamiento no vinculadas y locales que se venden a precio libre.

• Cuadro del margen por metro cuadrado

Promoción	Viviendas		Aparcamientos/Locales	
	Precio de venta	Margen	Precio de venta	Margen
TERRASSA 1 (R.General)	106.564	12.314	47.541/84.439	(9.009)/27.889
TERRASSA 1 (R. Especial)	92.824	(1.426)	42.933	(13.617)
TERRASSA 2 (R.General)	112.473	5.303	47.039	(17.261)
TERRASSA 2 (R. Especial)	96.643	(10.527)	46.524	(17.776)

Importes expresados en PTA/m².

Fuente: Elaboración propia a partir de los estudios económicos y de la documentación de las promociones (escrituras, calificaciones provisionales y definitivas, información contable).

Del cuadro anterior se desprende que el margen de las viviendas de régimen especial y el de los aparcamientos es negativo en ambas promociones. Aunque el margen de las viviendas de régimen general es positivo no llega a compensar la pérdida producida por las de régimen especial y por los aparcamientos. No obstante, en el caso de la promoción TERRASSA 1 la pérdida pudo ser compensada en gran parte por el beneficio obtenido en la venta de locales y por la subvención recibida de la Generalidad (véase 2.6.1.2). En cambio, en la promoción TERRASSA 2 la pérdida no compensada es de aproximadamente 135 MPTA (en el supuesto de venta de los locales con el mismo margen que se obtuvo en la promoción TERRASSA 1). La Agrupación debería haber registrado una provisión por este importe, con lo cual su patrimonio sería de aproximadamente 94 MPTA negativos. Por lo tanto, los socios de la Agrupación, que de acuerdo con el artículo 5 de la Ley 12/1991 responden personal y solidariamente de las deudas de la AIE, deben adoptar las medidas necesarias para resolver esta situación (véase Recomendación núm. 1).

3. CONCLUSIONES: OBSERVACIONES Y RECOMENDACIONES

Residencial Roc Blanc, AIE es una AIE participada por la SMHT y PROLHASA cuya actividad principal es la promoción de viviendas sociales.

Hasta el 31 de diciembre de 1997 la Agrupación había realizado y entregado una promoción de 167 viviendas de protección oficial. En aquella fecha tenía en curso cuatro promociones, una de las cuales será entregada en 1998. Esta promoción tendrá una pérdida de 135 MPTA, aproximadamente, que hará que los fondos propios de la AIE resulten negativos.

Recomendación núm. 1:

Es preciso que los socios de la Agrupación, que de acuerdo con el artículo 5 de la Ley 12/1991 responden personal y solidariamente de las deudas de la AIE, tomen las medidas oportunas para restablecer su patrimonio.

- Objeto social

De acuerdo con el artículo tercero de la Ley 12/1991 y el artículo 141 del Reglamento de obras, actividades y servicios de los entes locales, el objeto de las AIE se limitará exclusivamente a una actividad económica auxiliar de la que desarrollen sus socios. En este caso, esta limitación no se cumple ya que se dan coincidencias entre el objeto social de la Agrupación y los de sus socios.

Recomendación núm. 2:

Es preciso que PROLHASA y SMHT se replanteen la forma jurídica de la Agrupación y adopten otra figura jurídica más adecuada para llevar a cabo las actuaciones conjuntas que actualmente realizan a través de la Agrupación.

- Cuentas anuales

La Agrupación está obligada a formular y depositar las cuentas anuales (Balance, Cuenta de pérdidas y ganancias, Memoria) y el Informe de gestión según los artículos 34 y 41.2 del Código de Comercio y 365 del Reglamento del Registro Mercantil. Sin embargo, únicamente ha formulado el Balance y la Cuenta de pérdidas y ganancias pero no la Memoria ni el Informe de gestión. Tampoco ha hecho el depósito en el Registro Mercantil.

Recomendación núm. 3:

Es preciso que la Agrupación formule la Memoria y el informe de gestión y que deposite sus cuentas anuales (Balance, Cuenta de pérdidas y ganancias y Memoria) junto con el informe de gestión, tal como establece la legislación mercantil que le es de aplicación.

- Firmas en las cuentas bancarias

La única firma autorizada en las cuentas bancarias es la del representante de PROLHASA.

Recomendación núm. 4:

Para más seguridad, convendría que hubiera otra firma autorizada de forma mancomunada.

- Reparto del resultado

El artículo decimotercero de los Estatutos de la Agrupación define la forma de reparto de los resultados obtenidos por la Agrupación. El reparto efectuado no se ajusta a lo establecido en los Estatutos.

Recomendación núm. 5:

Es preciso que se tomen las medidas adecuadas para que el reparto de los resultados se efectúe de la forma que prevén los Estatutos.

- Dividendos pendientes de pagar

La Agrupación contabiliza en sus fondos propios la imputación a los socios de las bases imponibles a los socios pendientes de pago correspondientes a los ejercicios 1994, 1995 y parte de lo obtenido en el ejercicio 1996.

Recomendación núm. 6:

Estos importes deberían reclasificarse en la cuenta acreedora correspondiente.

- Retenciones

Las retenciones practicadas en la Agrupación correspondientes al ejercicio 1996 (0,7 MPTA) y al ejercicio 1997 (0,2 MPTA) están contabilizadas en la cuenta de Hacienda pública deudor. Según la Resolución de 9 de octubre de 1997 del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, sobre algunos aspectos de la norma de valoración decimosexta del Plan General de Contabilidad, estas retenciones tienen la consideración de gastos de naturaleza tributaria y deben figurar como Otros tributos en la Cuenta de pérdidas y ganancias.

Recomendación núm. 7:

Por lo tanto, la Sociedad debería ajustar los importes de las retenciones de los intereses de cuentas bancarias correspondientes a los ejercicios 1996 y 1997 en la Cuenta de pérdidas y ganancias, lo cual minoraría el resultado del ejercicio en 0,9 MPTA.

- Actas de recepción de las obras

No tenemos constancia de algunas de las actas de recepción de TERRASSA 1, y otras están firmadas únicamente por los industriales correspondientes.

Recomendación núm. 8:

Para evitar posibles problemas de reparaciones en obras terminadas, sería conveniente que se hicieran actas de recepción de forma sistemática en las que se

estableciera el período de garantía transcurrido el cual se devolvería el importe de la garantía y que dichas actas fueran firmadas por PROLHASA y por los industriales.

- Subvenciones

La Agrupación registra las subvenciones recibidas de la Generalidad para los honorarios de los proyectos de las promociones de protección oficial en régimen especial siguiendo un criterio de caja y no de devengo.

Recomendación núm. 9:

Las subvenciones recibidas se deben registrar en el momento de otorgarse y se deben imputar a resultados en función de las ventas, de acuerdo con el principio de correlación de ingresos y gastos.

- Gastos de gestión

El artículo 6 de los Estatutos de la Agrupación establece que el Administrador será retribuido por su gestión con la cantidad que acorde la Asamblea, y que la SMHT colaborará con el Administrador en todas aquellas cuestiones para las que sea solicitada y recibirá por este trabajo las cantidades que acorde la Asamblea. Los gastos de gestión facturados por la SMHT y por PROLHASA durante el ejercicio 1997 no han sido acordadas por la Asamblea.

Recomendación núm. 10:

Es preciso que la Asamblea tome los acuerdos pertinentes sobre la retribución de sus socios en concepto de gestión.

- Contratación

La Agrupación debe seguir en su actividad contractual los principios de publicidad y concurrencia establecidos en la disposición adicional sexta de la Ley 13/1995, de contratos de las administraciones públicas. En la fiscalización de la contratación de las obras de las promociones TERRASSA 1 y TERRASSA 2 se han hallado numerosas salvedades a dichos principios.

Recomendación núm. 11:

Es preciso que la Sociedad establezca y aplique unos procedimientos de contratación que permitan garantizar el cumplimiento de los principios de publicidad y concurrencia y la transparencia en los procedimientos de contratación.

4. TRÁMITE DE ALEGACIONES

A efectos de lo previsto en el artículo 6 de la Ley 6/1984, de 5 de marzo de la Sindicatura de Cuentas, modificada por la Ley 15/1991, de 4 de julio, el presente informe de fiscalización fue remitido a Residencial Roc Blanc, AIE.

La respuesta de Residencial Roc Blanc recibida a través de un escrito enviado por Promoció Local d'Habitatge, SA, con registro de entrada en la Sindicatura de Cuentas núm. 373 de fecha 15 de febrero de 1999, se transcribe a continuación:¹

"Sr. D. Manuel Cardeña Coma
Síndico Depart. Sectorial A
Sindicatura de Cuentas de Cataluña
Plaza de Cataluña 20
08002-Barcelona

Barcelona, 15 de febrero de 1999

En relación con los informes de fiscalización referentes a las sociedades PROLHASA, Ripollet Invest, SA, Societat Municipal d'habitatge de Vilafranca del Penedès, SL, Habitatges Municipals de Caldes de Montbui, SL, Residencial Roc Blanc, AIE, Societat Municipal d'Habitatge de Pont de Vilomara, SL, y Promoción de Viviendas de Sau, SL.

Por la presente le adjunto las alegaciones efectuadas respecto a los informes mencionados.

Atentamente,

[Firma]

Firmado: Manuel Moreno Yera
Consejero-Delegado"

¹ Aquí traducción al castellano del original catalán.

**"ALEGACIONES AL PROYECTO DE INFORME EMITIDO POR LA SINDICATURA
DE CUENTAS DE CATALUÑA (36/98-A)
RESIDENCIAL ROC BLANC, A.I.E.**

En relación con las recomendaciones efectuadas por la Sindicatura de Cuentas de Cataluña en su informe 36/98-A, referente al ejercicio 1997 de la mercantil Residencial Roc Blanc, AIE, deben hacerse las siguientes ALEGACIONES:

Recomendación núm. 1:

"Es preciso que los socios de la Agrupación, que de acuerdo con el artículo 5 de la Ley 12/1991 responden personalmente de las deudas de la AIE, tomen las medidas oportunas para restablecer su patrimonio."

Las pérdidas mencionadas en el informe de fiscalización se basan en una estimación efectuada durante el transcurso de la obra por el Departamento Técnico de la Sociedad, sin disponer del cierre económico de la obra, desconociendo por lo tanto, el resultado real de las promociones en curso. Por norma general, en el momento del cierre se producen bajas en distintas partidas (por ejemplo: acometidas, técnicos...), y por otra parte, la partida de imprevistos imputada a los cuadros económicos tiene por objeto cubrir posibles desviaciones de otras partidas, que no se conocen hasta el final de la obra.

Sin embargo, a la vista del informe se ha examinado con profundidad el estado contable, cerciorándose de un error cometido en la imputación de los costes de gestión, al haberse aplicado el mismo porcentaje imputado a la mayoría de las promociones gestionadas por PROLHASA (un 6%), en lugar de una cantidad equivalente a la acordada por la Agrupación para la primera promoción efectuada (25 millones de pesetas), por lo cual la Asamblea General de la Sociedad, en sesión celebrada el 29 de diciembre de 1998, acordó el importe de la gestión a percibir por parte de PROLHASA.

Asimismo, se debe señalar que en la actualidad se está procediendo a la venta de los locales comerciales de las promociones finalizadas y que se hallan en proceso de ejecución cuatro promociones más con un total de 110 viviendas, con todo lo cual es de prever que se compense la totalidad del resultado negativo que pueda resultar de la promoción de Terrassa-2, y en caso contrario se adoptarían las medidas oportunas.

Recomendación núm. 2:

"Es preciso que PROLHASA y SMHT se replanteen la forma jurídica de la Agrupación y adopten otra figura jurídica más adecuada para llevar a cabo las actuaciones conjuntas que actualmente realizan a través de la Agrupación."

La AIE está cumpliendo una función auxiliar respecto a las dos empresas asociadas, ya que se ha constituido para realizar unas operaciones concretas y no para un ámbito general de actuación, y así lo ha entendido el Registro Mercantil, que no ha puesto ningún impedimento para su inscripción.

Se optó por constituir una AIE por varios motivos, de los cuales destacaríamos:

- La voluntad de no establecer una sociedad de ámbito temporal indefinido, ya que el municipio de Terrassa ya posee su propia sociedad inmobiliaria pública.
- Los beneficios fiscales y de agilidad de tramitación de su constitución y posterior disolución.
- La libertad de pacto estatutario que posee respecto a las SA o las SL.
- Goza, a diferencia de la UTE, de personalidad jurídica propia, característica necesaria para actuar como promotor y no simplemente como constructor.

Recomendación núm. 3:

"Es preciso que la Agrupación formule la Memoria y el informe de gestión y que deposite sus cuentas anuales (Balance, Cuenta de pérdidas y ganancias y Memoria) junto con el informe de gestión, tal como establece la legislación mercantil que le es de aplicación."

La normativa de aplicación a las AIE no especifica la obligatoriedad de formular la Memoria y el informe de gestión a fin de depositarlos en el Registro Mercantil, ciertamente varias publicaciones y autores determinan la no procedencia de su depósito.

A pesar de ello, siguiendo su recomendación la sociedad ya ha realizado las gestiones necesarias a fin de efectuar el depósito de las cuentas anuales desde su constitución.

Recomendación núm. 4:

"Para más seguridad, convendría que hubiera otra firma autorizada de forma mancomunada."

A fin de compaginar el principio de prudencia con la necesaria eficacia y agilidad con que debe desarrollarse toda actividad mercantil, se adoptarán, con la mayor brevedad posible los acuerdos oportunos a fin de establecer la firma mancomunada de las cuentas bancarias, que se realizarán conjuntamente por el Administrador de la Agrupación y por el Director General o el Director Financiero de PROLHASA.

Recomendación núm. 5:

"Es preciso que se tomen las medidas adecuadas para que el reparto de los resultados se haga de la forma que prevean los Estatutos."

De acuerdo con la recomendación efectuada, y dada la interpretación errónea que se podría dar de la redacción del artículo decimotercero de los Estatutos de la Agrupación, la Asamblea General, en sesión celebrada el día 29 de diciembre de 1998 aprobó la modificación de dicho artículo, ratificando, asimismo, las imputaciones y repartos de los dividendos de los distintos ejercicios. Reproducimos los acuerdos adoptados que a nuestro entender afectan a esta recomendación:

"ACUERDOS

PRIMERO.- Aprobar la modificación de la redacción del artículo núm. 13 de los Estatutos Sociales que a partir de ahora quedará redactado del modo siguiente:

"Artículo 13.- El resultado de la A.I.E. se imputará fiscalmente de la siguiente forma:

- A.- Los primeros 19.250.000 PTA. de beneficios, se imputarán a la SOCIETAT MUNICIPAL D'HABITATGES DE TERRASSA, S.A.
- B.- El resto de beneficios, se imputarán a la SOCIETAT MUNICIPAL D'HABITATGES DE TERRASSA, S.A. y a PROLHASA, a partes iguales.

No obstante, y siempre que la tesorería de la entidad lo permita, los excedentes líquidos se podrán aplicar como sigue:

- A.- En primer lugar a pagar 19.250.000 PTA. como reparto de dividendo a la SOCIETAT MUNICIPAL D'HABITATGES DE TERRASSA, S.A.
- B.- En segundo lugar, a devolver el capital en su parte proporcional o distribuir dividendos a las partes que acuerde la Junta General en cada momento.

La aplicabilidad de este acuerdo es a partir del día 30 de octubre de 1995.

SEGUNDO.- A fin de aclarar las imputaciones desde el ejercicio 1995, se ratifican las siguientes imputaciones y repartos:

Ejercicio 1995	Resultado	4.942.487 PTA.
	A S.M.H.T.	4.942.787 PTA.
	A PROLHASA	0 PTA.
Ejercicio 1996	Resultado	19.983.472 PTA.
	A S.M.H.T.	17.145.492 PTA.
	A PROLHASA	2.837.980 PTA.
Ejercicio 1997	Resultado	9.411.192 PTA.
	A S.M.H.T.	4.705.596 PTA.
	A PROLHASA	4.705.596 PTA.

Se ratifica la distribución de dividendos del ejercicio 1997 a favor de S.M.H.T. por importe de 19.241.965 PTA. (a cuenta de los 19.250.000 PTA.).

TERCERO.- De acuerdo con lo previsto en el artículo 6º de los Estatutos Sociales, se acuerda retribuir la gestión del Administrador en las siguientes cantidades:

- TERRASSA 2: 25.000.000 PTA.
- CAN ROCA: 25.000.000 PTA."

Recomendación núm. 6:

"Estos importes (dividendos pendientes de pago) deberían reclasificarse en la cuenta acreedora correspondiente"

Este aspecto queda contestado con la alegación anterior, ya que a nuestro entender, en tanto no se acuerda el pago del dividendo, los beneficios se deberían contabilizar en la cuenta de remanente.

Recomendación núm. 7:

"La sociedad debería ajustar los importes de las retenciones de los intereses de cuentas bancarias correspondientes a los ejercicios 1996 y 1997 en la cuenta de pérdidas y ganancias, lo cual minoraría el resultado del ejercicio en 0,9 MPTA. "

La sociedad tenía que imputar un beneficio por un importe fijo (19,5 MPTA.) a uno de los socios y posteriormente distribuirlo. A fin de que coincidieran las dos cantidades (la imputación de beneficios con la distribución) las retenciones de los intereses se contabilizaban en la cuenta de Hacienda Pública Deudora por pagos a Cuenta. Al haberse ya imputado esta cantidad fija al ejercicio 1998, de acuerdo con sus recomendaciones, procederemos a la regularización de la cuenta y si hubiera retenciones en el ejercicio, se consideran gastos de naturaleza tributaria en la cuenta de "Otros tributos".

Recomendación núm. 8:

"Para evitar posibles problemas de reparaciones en obras terminadas, sería conveniente que se hicieran actas de recepción de forma sistemática en las que se estableciera el período de garantía transcurrido el cual se devolvería el importe de la garantía y que dichas actas fueran firmadas por PROLHASA y por los industriales."

Por norma general se realizan actas de recepción provisional en la totalidad de las obras, dado que el primer interesado en efectuarlas es el industrial que ha efectuado el trabajo, dado que el período de garantía no empieza a contar hasta la firma de dicha Acta.

El hecho de no encontrarse algunas de las Actas, puede ser debido a un problema en el sistema de archivo administrativo de la empresa, que en la actualidad está en proceso de reorganización.

No obstante, se adoptarán las medidas oportunas a fin de garantizar que en todas las obras se efectúen las correspondientes Actas de recepción y sean firmadas por parte de los industriales y por PROLHASA.

Recomendación núm. 9:

"Las subvenciones recibidas se deben registrar en el momento del otorgamiento y se deben imputar a resultados en función de las ventas, de acuerdo con el principio de correlación de ingresos y gastos."

Siguiendo la recomendación efectuada, las subvenciones se registrarán en el momento de su concesión y se imputarán en función de las ventas.

Recomendación núm. 10:

"Es preciso que la Asamblea tome los acuerdos pertinentes sobre la retribución de sus socios en concepto de gestión."

Mediante el mencionado acuerdo de la Asamblea General de la Agrupación de 29 de diciembre de 1998 se aprobó la modificación del artículo decimotercero de los Estatutos, ratificando, asimismo, las imputaciones y repartos de los dividendos de los distintos ejercicios y la retribución de PROLHASA como administradora de la Agrupación.

Recomendación núm. 11:

"Es preciso que la Sociedad establezca y aplique unos procedimientos de contratación que permitan garantizar el cumplimiento de los principios de publicidad y concurrencia y la transparencia en los procedimientos de contratación."

El criterio de realizar las obras de forma directa, mediante la contratación de una consultora técnica, fue adoptado a fin de reducir los costes de la obra respecto a las ofertas presentadas por las empresas constructoras.

Se debe puntualizar que la actuación de una consultora es la propia de un gabinete técnico de gestión y coordinación, a quien se encargan los trabajos de la obra mencionados, actuando como constructora la propiedad.

Hay que indicar que, en fecha 14 de diciembre de 1995, se realizó una convocatoria pública, mediante anuncio publicado en el "Periódico de Catalunya", para la contratación de forma directa de los distintos capítulos de las obras de construcción, que sirvió de base para la formación de una bolsa de industriales. Asimismo, indicar que en las promociones llevadas a cabo se realizó de forma previa un comparativo por capítulos con un mínimo de tres industriales para cada uno.

No obstante, se debe señalar que el Consejo de Administración de PROLHASA, en sesión celebrada el día 17 de diciembre de 1998, aprobar el expediente de contratación de obras, el cual se hará extensivo a la totalidad de las empresas participadas por dicha sociedad, entre las cuales se encuentra la presente, a fin de garantizar de forma más concreta los principios de publicidad y concurrencia pública.

Todo lo cual se informa a los efectos oportunos, en Barcelona, a 20 de enero de 1999

[Firma]

Firmado: Manuel Moreno Yera
Administrador

[Sello de Residencial Roc Blanc, AIE]

5. ANEXOS

5.1. BALANCE DE SITUACIÓN A 31.12.96 Y A 31.12.97

ACTIVO	31.12.96	31.12.97
ACCIONISTAS (SOCIOS) POR DESEMBOLSOS NO EXIGIDOS	0	0
INMOVILIZADO	0	0
Gastos de establecimiento	0	0
Inmovilizado inmaterial	0	0
Inmovilizado material	0	0
Inmovilizado financiero	0	0
Acciones propias	0	0
Deudores a largo plazo	0	0
GASTOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS	0	0
ACTIVO CIRCULANTE	811.324.736	1.767.826.712
Accionistas por desembolsos exigidos	0	0
Existencias		
- Terrenos y solares	298.588.676	471.844.968
- Obras en curso	380.156.834	1.157.034.353
Deudores	20.784.100	101.695.479
Inversiones financieras temporales	107.625.557	10.075.679
Acciones propias a corto plazo	0	0
Tesorería	4.169.569	27.176.233
Ajustes por periodificación	0	0
TOTAL	811.324.736	1.767.826.712

PASIVO	31.12.96	31.12.97
FONDOS PROPIOS	51.039.859	41.209.086
Capital suscrito	26.626.875	26.626.875
Reservas	0	0
Resultados ejercicios anteriores	4.942.980	5.684.487
Pérdidas y ganancias	19.983.472	9.411.192
Dividendo activo a cuenta	(513.468)	(513.468)
INGRESOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS	0	0
PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS	0	0
ACREEDORES A LARGO PLAZO	39.790.000	898.015.000
Deudas con entidades de crédito	39.790.000	898.015.000
ACREEDORES A CORTO PLAZO	720.494.877	828.602.626
Deudas con entidades de crédito	203.467.049	131.135.546
Acreeedores comerciales		
- Anticipos de clientes	145.145.411	365.668.368
- Proveedores y contratistas	297.148.076	302.337.081
- Otros acreedores	74.734.341	29.460.881
Otras deudas no comerciales	0	750
TOTAL	811.324.736	1.767.826.712

Importes en pesetas.

Fuente: Balance aprobado por la Agrupación.

5.2. CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS, EJERCICIOS 1996 Y 1997

Debe	31.12.96	31.12.97	Haber	31.12.96	31.12.97
GASTOS			INGRESOS		
Reducción exist. promociones en curso/edif. adqui.	288.984.029	0	Importe neto de la cifra de negocios		
Aprovisionamientos	1.093.703.781	725.423.159	- Ventas	1.580.011.976	50.600.000
Transferencias de inmovilizado a existencias	0	0	- Ingresos por arrendamientos	0	0
Gastos de personal	0	0	- Prestaciones de servicios	0	0
Dotaciones por amortizaciones de inmovilizado	242.440	0	Aumento exist. promoc. en curso/edif. adquiridos	0	776.877.519
Variaciones de las provisiones de tráfico	0	0	Trabajos efectuados por la empresa para el inmov.	0	0
Otros gastos de explotación	144.463.733	123.412.881	Exist. promoc. curso/edif. construidos incor. inmov.	0	0
			Otros ingresos de explotación	0	0
BENEFICIOS DE EXPLOTACIÓN	52.617.993	0	PÉRDIDAS DE EXPLOTACIÓN	0	21.358.521
Gastos financieros y gastos asimilados	39.421.015	39.527.677	Ingresos de participaciones en capital	0	0
Variación de las provisiones de inversión financiera	0	0	Ingresos de otros valores negociables	3.275.411	0
Diferencias negativas de cambio	0	0	Otros intereses e ingresos asimilados	3.221.382	1.786.048
			Diferencias positivas de cambio	0	0
RESULTADOS FINANCIEROS POSITIVOS	0	0	RESULTADOS FINANCIEROS NEGATIVOS	32.924.222	37.741.629
BENEFICIOS DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS	19.693.771	0	PÉRDIDAS DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS	0	59.100.150
Variac. provisiones inmov. inmat, mat. y cart. cont.	0	0	Beneficios enajenación inmov. inmat, mat. y cart. cont.	0	0
Pérdidas procedentes inmov. inmat., mat. y cart. cont.	0	0	Beneficios operac. con acciones y oblig. propias	0	0
Pérdidas operac. con acciones y obligac. propias	0	0	Subvenciones capital transferidas al result.ejerc.	0	69.247.884
Gastos extraordinarios	0	926.542	Ingresos extraordinarios	289.701	190.000
Gastos y pérdidas de otros ejercicios	0	0	Ingresos y beneficios de otros ejercicios	0	0
RESULTADOS EXTRAORDINARIOS POSITIVOS	289.701	68.511.342	RESULTADOS EXTRAORDINARIOS NEGATIVOS	0	0
BENEFICIOS ANTES DE IMPUESTOS	19.983.472	9.411.192	PÉRDIDAS ANTES DE IMPUESTOS	0	0
Impuesto sobre sociedades	0	0			
Otros impuestos	0	0			
RESULTADO DEL EJERCICIO (BENEFICIOS)	19.983.472	9.411.192	RESULTADO DEL EJERCICIO (PÉRDIDAS)	0	0

Importes en pesetas.

Fuente: Cuenta de pérdidas y ganancias aprobado por la Agrupación.

Sindicatura de Cuentas de Cataluña
Jaume I, 2-4
08002 Barcelona
Tel. (+34) 93 270 11 61
Fax (+34) 93 270 15 70
sindicatura@sindicatura.org
www.sindicatura.org

Elaboración del documento PDF: septiembre de 2003

Depósito legal: B-39040-2003