

Informe 26/1998-A

Ripollet Invest, SA

Ejercicio 1997



**Sindicatura de Comptes
de Catalunya**

Este texto en castellano es una traducción no oficial que constituye sólo una herramienta de documentación. No implica, por lo tanto, la responsabilidad de la Sindicatura de Cuentas de Cataluña.



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, don Ferran Termes Anglès, con la asistencia de los síndicos don Manuel Cardeña Coma, don Josep M. Carreras Puigdengolas, don Marià Nicolàs Ros, don Jordi Petit Fontserè, don Manuel Barrado Palmer y don Xavier Vela Parés, actuando como secretaria la secretaria general de la Sindicatura, doña M. Àngels Barbarà Fondevila, y como ponente el síndico don Manuel Cardeña Coma, previa deliberación, se acordó aprobar el informe de fiscalización 26/1998-A relativo a Ripollet Invest, SA, ejercicio 1997.

Y para que así conste y surta los efectos que correspondan, firmo esta certificación, con el visto bueno del síndico mayor.

Barcelona, 7 de abril de 1999

[Firma]

[Firma]

Vº Bº
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.....	8
1.2.4. Órganos rectores.....	9
1.2.5. Normativa aplicable.....	10
2. FISCALIZACIÓN.....	11
2.1. INFORME DE AUDITORÍA. CONTROL FINANCIERO	11
2.1.1. Informe de auditoría.....	11
2.1.2. Control financiero	11
2.2. ESTADOS FINANCIEROS	12
2.3. ACTIVO.....	13
2.3.1. Existencias	13
2.3.2. Deudores.....	16
2.3.3. Tesorería	16
2.4. PASIVO	17
2.4.1. Fondos propios.....	17
2.4.2. Acreedores a largo plazo	18
2.4.3. Acreedores a corto plazo	18
2.5. CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	20
2.5.1. Ingresos	20
2.5.2. Gastos	21
2.6. CONTRATACIÓN.....	22
2.7. PAIF.....	23
2.8. ANÁLISIS DE LOS RESULTADOS DE LAS PROMOCIONES	23
3. CONCLUSIONES: OBSERVACIONES Y RECOMENDACIONES	25
4. TRÁMITE DE ALEGACIONES	27
5. ANEXOS.....	31
5.1. BALANCE DE SITUACIÓN A 31.12.96 Y A 31.12.97	31
5.2. CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS, EJERCICIOS 1996 Y 1997	32

ABREVIATURAS

IVA: Impuesto sobre el valor añadido
PAIF: Programa anual de actuaciones, inversiones y financiación
PROELSA: Promocions Econòmiques Locals, Societat de Capital Risc, SA
PROLHASA: Promoció Local d'Habitatge, 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 Ripollet Invest, SA (en adelante la Sociedad). En concreto, los aspectos fiscalizados han sido los siguientes:

- a) Análisis de los estados financieros a fin de verificar que representan de una forma fiel y veraz 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 contables seguidos por la Sociedad.
- c) Análisis del cumplimiento de la legalidad que es aplicable a la Sociedad.

1.1.1.2. *Alcance temporal*

Este informe se refiere exclusivamente al ejercicio 1997. A pesar de ello, 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 Sociedad en la actualidad (julio de 1998) para hacer un correcto seguimiento comparativo y evolutivo.

1.1.2. Metodología

Las pruebas realizadas han sido las 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 son de aplicación a la Sociedad.

1.2. INTRODUCCIÓN AL ENTE FISCALIZADO

1.2.1. Creación y naturaleza jurídica

En fecha 2 de mayo de 1991 el Ayuntamiento de Ripollet y Promocions Econòmiques

Locals, Societat de Capital Risc, SA (PROELSA), participada mayoritariamente por la Excma. Diputación de Barcelona, constituyeron la sociedad Ripollet Invest, SA para la promoción de viviendas sociales y de equipamientos terciarios.

Las aportaciones de capital iniciales fueron las siguientes:

- El Ayuntamiento aportó 5,5 MPTA en efectivo.
- Promocións Econòmiques Locals, Societat de Capital Risc, SA (PROELSA) aportó 4,5 MPTA en efectivo.

En fecha 30 de diciembre de 1993 PROELSA transmitió a Promoció Local d'Habitatge, SA (PROLHASA) las acciones de las que era titular. Esta transmisión no se formalizó en escritura pública hasta el 1 de julio de 1998.

1.2.2. Objeto social

De acuerdo con el artículo 4 de sus estatutos, la Sociedad tiene como objeto proyectar, planificar, ejecutar y gestionar las iniciativas que, conforme a la legislación vigente, pueda encargarle el Ayuntamiento de Ripollet, para su realización en régimen de sociedad anónima mercantil, que tiende a la consecución de las siguientes finalidades:

- a) Promoción de viviendas sociales dentro del término municipal de Ripollet.
- b) Promoción de equipamientos terciarios, como locales comerciales y aparcamientos, vinculados o no a las viviendas sociales, siempre en el término municipal de Ripollet.

1.2.3. Actividad

La Sociedad no dispone de una estructura propia y PROLHASA asume totalmente su gestión y administración.

El 28 de mayo de 1992 se suscribió un convenio de cooperación entre la Sociedad y PROLHASA para la financiación, construcción, promoción y venta de viviendas y locales comerciales sobre una finca que había sido adquirida por la Sociedad al Instituto Catalán del Suelo (INCASOL). Por los trabajos de coordinación, dirección y gestión de la operación, se fijaron para PROLHASA unos honorarios de 34 MPTA. Esta promoción, llamada RIPO 1, consistía en 103 viviendas, locales comerciales y aparcamientos con una inversión total de 1.017 MPTA y se entregó en el año 1994.

El 16 de abril de 1993 se suscribió un convenio de cooperación entre la Sociedad y PROLHASA para la financiación, construcción, promoción y venta de viviendas y locales comerciales sobre una finca que era propiedad del Ayuntamiento. Por las labores de coordinación, dirección y gestión de la operación, se fijaron para

PROLHASA unos honorarios de 16,75 MPTA. Esta promoción, llamada RIPO 2, consistía en 44 viviendas con sus aparcamientos vinculados, 14 aparcamientos no vinculados y 4 locales comerciales con una inversión de 455 MPTA. Esta promoción se entregó en el año 1995.

El 25 de noviembre de 1993 se suscribió un convenio de cooperación entre la Sociedad y PROLHASA para la financiación, construcción, promoción y venta de viviendas, locales comerciales y aparcamientos sobre una finca que era propiedad del Ayuntamiento. Por las labores de coordinación, dirección y gestión de la operación, se fijaron para PROLHASA unos honorarios de 11,15 MPTA. Esta promoción, llamada RIPO 3, consistía en 30 viviendas con una inversión de 324 MPTA. Esta promoción se entregó en el año 1995.

En fecha 18 de julio de 1991, la Sociedad compró cinco parcelas unifamiliares que posteriormente se vendieron en 1995 y 1996 una vez urbanizadas. Esta promoción se llamó RIPO 7.

Estas promociones no han sido objeto de fiscalización, ya que a 31 de diciembre de 1997 se habían entregado en su totalidad, salvo algunos locales y aparcamientos que quedan pendientes de vender (véase 2.3.1).

A 31 de diciembre de 1997 se encontraban en curso tres promociones más (RIPO 4, 5 y 6) con un total de 112 viviendas, 116 aparcamientos y 55 trasteros en régimen de protección oficial general, especial y precio libre (véase 2.3.1).

Una vez terminadas estas promociones, la Sociedad habrá construido 289 viviendas con plazas de aparcamiento y locales comerciales con una inversión total aproximada de 2.923,5 MPTA.

1.2.4. Órganos rectores

De acuerdo con sus estatutos, los órganos rectores de la Sociedad son:

- La Junta General
- El Consejo de Administración

1.2.4.1. La Junta General

La organización y el funcionamiento de la Junta General se regulan en los artículos del 12 al 19 de los estatutos de la Sociedad.

1.2.4.2. El Consejo de Administración

De acuerdo con el artículo 20 de los estatutos, el Consejo de Administración estará formado por seis miembros cuyas retribuciones serán cantidades fijas, que figurarán en el presupuesto anual de la Sociedad. En el año 1997 los miembros del Consejo no han recibido ninguna retribución en concepto de sueldo, dietas o pensiones.

El Consejo de Administración a 31 de diciembre de 1997 estaba integrado por los siguientes miembros:

Presidente: Ilmo. Sr. D. Carles Ferré Cusco
Vocales: Sr. D. Manuel Moreno Yera (consejero delegado)
Sra. D^a Magdalena Guiu Junoy
Sr. D. Juan Parralejo Aragoneses
Sr. D. Josep Gabarra Barneda
Sr. D. Carlos Lore Barraguer
Secretario: Sr. D. José Antonio Hidalgo del Barrio

La composición del Consejo de Administración en la fecha de redacción del presente informe (julio de 1998) es la siguiente:

Presidente: Ilmo. Sr. D. Carles Ferré Cusco
Vocales: Sr. D. Manuel Moreno Yera (consejero delegado)
Sr. D. Valentín Rosado Rodríguez
Sr. D. Juan Parralejo Aragoneses
Sr. D. Josep Gabarra Barneda
Sr. D. Rafael Arcas Sánchez
Secretario: Sr. D. José Antonio Hidalgo del Barrio

En la fecha de redacción del presente informe los cambios en el Consejo de Administración están pendientes de inscripción en el Registro Mercantil.

El consejero delegado tiene todas las facultades del Consejo de Administración legal y estatutariamente delegables.

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 sexto de la Ley reguladora de las haciendas locales.
- Real decreto legislativo 1564/1990, de 22 de diciembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de sociedades anónimas.
- 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 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 sexta de la Ley 13/1995, de 18 de mayo, de contratos de las administraciones públicas.
- Normativa fiscal general.

2. FISCALIZACIÓN

2.1. INFORME DE AUDITORÍA. CONTROL FINANCIERO

2.1.1. Informe de auditoría

La Sociedad sometió sus cuentas a auditoría externa. En fecha de 15 de junio de 1998, el auditor don Josep Poch Villamayor (miembro del Registro Oficial de Auditores de Cuentas núm. 8.315) emitió el informe de auditoría correspondiente a las cuentas anuales del ejercicio 1997 en el que hace constar una opinión favorable.

2.1.2. Control financiero

La Ley 39/88, de 28 de diciembre, reguladora de las haciendas locales, regula en los artículos del 194 al 204 del capítulo IV, Control y fiscalización, los aspectos definidores de los controles de legalidad, financiero, de eficacia y el control interno y externo. De acuerdo con dichos artículos, corresponde a la Intervención del Ayuntamiento de

Ripollet la realización del control financiero de la Sociedad. Con fecha de 16 de julio de 1998 la Intervención del Ayuntamiento ha emitido informe de conformidad con las cuentas anuales e informe de gestión de la Sociedad a 31 de diciembre de 1997.

2.2. ESTADOS FINANCIEROS

A continuación se presentan el Balance y la Cuenta de pérdidas y ganancias de la Sociedad a 31.12.97, que fueron aprobados por la Junta General de la Sociedad el 30 de junio de 1998 y resumidos por la Sindicatura. En los anexos 5.1 y 5.2 se transcriben las cuentas rendidas por la Sociedad.

ACTIVO		
	31.12.96	31.12.97
Existencias	298.480	786.265
Deudores	25.328	40.414
Inversiones financieras temporales	21.619	7.366
Tesorería	4.905	50.573
ACTIVO CIRCULANTE	350.332	884.618
TOTAL ACTIVO	350.332	884.618

PASIVO		
	31.12.96	31.12.97
FONDOS PROPIOS	12.219	12.847
ACREEDORES A LARGO PLAZO	32.900	351.705
ACREEDORES A CORTO PLAZO	305.213	520.066
TOTAL PASIVO	350.332	884.618

Importes en miles de pesetas.

Fuente: Cuentas anuales de la Sociedad del ejercicio 1997 resumidas por la Sindicatura.

Véanse en el anexo 5.1 las cuentas aprobadas por la Sociedad.

PÉRDIDAS Y GANANCIAS

	31.12.96	31.12.97
Importe neto de la cifra de negocios	20.611	22.824
Aumento de existencias promociones en curso/edificios adquiridos	88.850	489.270
Otros ingresos de explotación	0	129
INGRESOS EXPLOTACIÓN	109.461	512.223
Aprovisionamientos	(55.998)	(447.087)
Otros gastos de explotación	(43.283)	(49.383)
GASTOS DE EXPLOTACIÓN	(99.281)	(496.470)
BENEFICIOS DE EXPLOTACIÓN	10.180	15.753
INGRESOS FINANCIEROS	24	268
GASTOS FINANCIEROS	(8.516)	(15.525)
RESULTADO FINANCIERO	(8.492)	(15.257)
Ingresos extraordinarios	0	134
Gastos extraordinarios	(270)	0
RESULTADO EXTRAORDINARIO	(270)	134
Impuesto sobre beneficios	(496)	(2)
RESULTADO DEL EJERCICIO	922	628

Importes en miles de pesetas.

Fuente: Cuentas anuales de la Sociedad del ejercicio 1997 resumidas por la Sindicatura. Véanse en el anexo 5.2 las cuentas aprobadas por la Sociedad.

2.3. ACTIVO

2.3.1. Existencias

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

	Importes
SALDO INICIAL	298.480
Inversión ejercicio 1997	501.915
Coste de ventas	(14.130)
SALDO FINAL	786.265

Importes en miles de pesetas.

A 31 de diciembre de 1997 se encontraban en curso tres promociones (RIPO 4, 5 y 6) y dos pendientes de vender parcialmente (RIPO 1 y 2). El desglose por conceptos a 31 de diciembre de 1997 se detalla en el siguiente cuadro:

	RIPO 1	RIPO 2	RIPO 4	RIPO 5	RIPO 6	Total
Solar	106.832	65.405	23.331	46.235	38.237	280.040
Certificaciones	668.577	293.841	117.344	153.064	153.064	1.385.890
Control calidad	6.465	2.363	1.040	2.261	2.261	14.390
Acometidas	4.609	14.629	420	558	558	20.774
Urbanización	0	0	11.489	22.767	23.658	57.914
Arquitectos	58.292	13.333	5.275	12.631	12.631	102.162
Gestión	34.000	16.750	13.365	22.500	23.625	110.240
Aparejadores	13.830	5.652	1.844	3.049	3.049	27.424
Jurídicos	4.088	2.285	1.244	2.623	2.425	12.665
Seguros	6.583	4.355	1.279	3.096	3.147	18.460
Tributos	33.736	14.973	7.230	168	437	56.544
Financieros	71.117	7.446	5.756	4.923	3.689	92.931
Otros (1)	8.553	13.509	798	1.217	1.107	25.184
TOTAL INVERSIÓN	1.016.682	454.541	190.415	275.092	267.888	2.204.618
EXISTENCIAS	22.631	30.239	190.415	275.092	267.888	786.265

Importes en miles de pesetas.

(1) El concepto Otros incluye topógrafos, ingenieros, estudios geotécnicos y varios.

La Sociedad valora sus existencias por el coste de adquisición o de construcción incorporando los costes directos y financieros. Dentro de los costes directos se incluyen los honorarios de gestión de PROLHASA. Los costes financieros corresponden a los generados por los préstamos hipotecarios de cada promoción durante el periodo de construcción y otros gastos financieros relacionados. No hay gastos indirectos, ya que la Sociedad no tiene estructura propia.

Las existencias de promociones terminadas se valoran según la relación de 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.

2.3.1.1. Promociones RIPO 1 y RIPO 2

El importe que queda en existencias a 31 de diciembre de 1997 corresponde a cuatro locales de RIPO 1 y trece aparcamientos y tres locales de RIPO 2. A 31 de diciembre de 1997, tres de los aparcamientos de RIPO 2 estaban alquilados con opción de compra y en la fecha de redacción del presente informe lo estaban seis.

2.3.1.2. Promociones RIPO 4, 5 y 6

Las promociones RIPO 4, 5 y 6 son las promociones en curso a 31 de diciembre de 1997.

Los terrenos se adquirieron al Ayuntamiento en escritura formalizada el 14 de febrero de 1996, por 102,1 MPTA.

- RIPO 4

RIPO 4 es una promoción de protección oficial de régimen general de 22 viviendas y 22 aparcamientos vinculados más 4 aparcamientos de precio libre.

El Consejo de Administración de 27 de septiembre de 1996 adjudicó la gestión de la obra a la empresa de consultoría Consulting Técnico Arquitectura Cota, SL. Las obras se iniciaron en septiembre de 1996 y en la fecha de redacción del presente informe todas las viviendas y plazas de aparcamiento vendidas han sido entregadas. El coste total previsto al final de la obra es de 246,5 MPTA aproximadamente.

Quedan por vender los cuatro aparcamientos no vinculados a viviendas, que se venden en régimen de renta libre.

- RIPO 5 y 6

RIPO 5 y 6 son dos promociones de protección oficial de régimen especial de 45 viviendas, 45 aparcamientos y 30 trasteros, y 45 viviendas, 45 aparcamientos y 25 trasteros, respectivamente.

El Consejo de Administración de 27 de septiembre de 1996 adjudicó las obras de las dos promociones a la empresa de consultoría Consulting Técnico Arquitectura Cota, SL. Las obras se iniciaron en noviembre de 1996 y se prevé que se terminen el último trimestre del ejercicio 1998. El coste previsto en la finalización de las dos promociones es de 881 MPTA.

PROLHASA realizó antes de la adjudicación de las obras el diseño y la elaboración técnica del proyecto y el estudio de ofertas de constructores e industriales.

Con posterioridad a la adjudicación de las obras, con fecha de 22 de enero de 1997 se formalizaron tres convenios entre PROLHASA y la Sociedad para la construcción y posterior enajenación de las promociones RIPO 4, RIPO 5 y RIPO 6, donde se fijan unos honorarios de 14,85 MPTA, 25 MPTA y 26,25 MPTA, respectivamente, a percibir por PROLHASA.

2.3.2. Deudores

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

	Importes
Hacienda Pública deudora por IVA	38.889
Crédito por pérdidas a compensar	1.410
Devolución de impuestos	115
	40.414

Importes en miles de pesetas.

- Hacienda pública deudora por IVA

El importe pendiente de devolución a 31 de diciembre de 1997 corresponde al acumulado en el cuarto trimestre del ejercicio 1997 pendiente de devolución. En la fecha de redacción del presente informe está todavía pendiente de devolución.

- Crédito por pérdidas a compensar

El saldo de la cuenta Crédito por pérdidas a compensar incluye la parte pendiente de compensar del crédito fiscal registrado por las pérdidas correspondientes a ejercicios anteriores a 1996.

A partir del ejercicio 1997 la Sociedad disfruta de la bonificación del 99% de la cuota íntegra del impuesto de sociedades prevista en el artículo 32.2 de la Ley 43/1995, de 28 de diciembre (anteriormente no disfrutaba de esta bonificación porque uno de los accionistas, PROLHASA, no era de capital íntegramente público).

Según resolución del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas de 9 de octubre de 1997 sobre la norma de valoración número 16 del Plan general de contabilidad, los créditos por compensación de bases imponibles negativas solo serán objeto de contabilización en la medida en que tengan un interés cierto con respecto a la carga fiscal futura. Por lo tanto, si existen dudas en cuanto a su recuperación futura, por aplicación del principio de prudencia, no deberán ser registrados en las cuentas anuales como tales.

Teniendo en cuenta lo que se ha expuesto anteriormente, haría falta que la Sociedad regularizara el crédito por pérdidas a compensar (véase Recomendación núm. 2).

2.3.3. Tesorería

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

	Importes
Bancos	50.561
Caja	12
	50.573

Importes en miles de pesetas.

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

La única firma autorizada es la del consejero delegado, don Manuel Moreno Yera. Para más seguridad, convendría que hubiera otra firma autorizada de forma mancomunada (véase Recomendación núm. 3).

2.4. PASIVO

2.4.1. Fondos propios

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

	Saldo inicial	Aumentos	Disminuciones	Saldo final
Capital social	10.000	0	0	10.000
Reservas	1.297	922	0	2.219
Resultado del ejercicio	922	628	(922)	628
Total	12.219	1.550	(922)	12.847

Importes en miles de pesetas.

- Capital social

El capital social de la Sociedad está formado por 100 acciones de valor nominal 100.000 PTA, totalmente suscritas y desembolsadas por los accionistas siguientes:

	Importes
Ayuntamiento de Ripollet	5.500
PROLHASA	4.500
Total	10.000

Importes en miles de pesetas.

2.4.2. Acreedores a largo plazo

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

	Importes
Deudas con entidades de crédito	351.655
Fianzas y depósitos recibidos	50
Total	351.705

Importes en miles de pesetas.

- Deudas con entidades de crédito

El importe contabilizado como Deudas con entidades de crédito corresponde a la parte dispuesta de los préstamos hipotecarios de las promociones RIPO 4, 5 y 6 pendiente de subrogar a 31 de diciembre de 1997. Las características de estos préstamos hipotecarios se detallan a continuación:

Promoción	Entidad	Importe concedido	Fecha de formalización	Año de vencimiento	Interés nominal	Carencia	Saldo dispuesto a 31.12.97
RIPO 4	Caixa Sabadell	178.051	21.08.96	2.024	8,64%	3 años	97.361
RIPO 5	Argentaria (Caja Postal)	317.640	26.09.96	2.024	8,469%	3 años	130.628
RIPO 6	Caixa Sabadell	329.321	21.08.96	2.024	8,64%	3 años	123.666
Total							351.655

Importes en miles de pesetas.

El tipo de interés de los préstamos destinados a financiar actuaciones protegibles en materia de vivienda está fijado por la normativa vigente para cada ejercicio. Sin embargo, el Ministerio de Obras Públicas, Transportes y Medio Ambiente subsidia los préstamos calificados concedidos a promotores, adquirentes y adjudicatarios en actuaciones de régimen especial de protección oficial.

2.4.3. Acreedores a corto plazo

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

	Importes
Deudas con entidades de crédito	52.909
Adelantos de clientes	184.591
Proveedores y contratistas	265.550
Otros acreedores comerciales	16.518
Otras deudas no comerciales	498
Total	520.066

Importes en miles de pesetas.

2.4.3.1. Deudas con entidades de crédito

El importe contabilizado como entidades de crédito a corto plazo corresponde a una póliza de crédito formalizada el 20 de febrero de 1997 por un importe de 85 MPTA y con un tipo de interés de un 8% durante el ejercicio 1997 y de un 6% durante el ejercicio 1998.

2.4.3.2. Anticipos de clientes

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

	Importes
RIPO 1	3.638
RIPO 4	38.173
RIPO 5	70.023
RIPO 6	72.757
Total	184.591

Los anticipos de RIPO 1 corresponden a la cantidad entregada a cuenta por la venta de un local, que ha sido escriturada en el año 1998.

Los anticipos de RIPO 4, 5 y 6 corresponden a los pagos a cuenta realizados por los adjudicatarios de las viviendas. Las condiciones de adjudicación de estas promociones han sido las generales establecidas en el Plan de vivienda correspondiente. Según manifestaciones de la Sociedad, las viviendas se han adjudicado por sorteo público realizado en la sede del Ayuntamiento, del que no se extendió acta escrita.

2.4.3.3. Proveedores y contratistas

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

	Importes
Retenciones RIPO 1	5.418
Retenciones RIPO 2	14.057
Retenciones RIPO 4	4.930
Retenciones RIPO 5	12.406
Deuda con el Ayuntamiento por compra terreno RIPO 5 y 6	44.089
Contratistas	184.538
Otros	112
Total	265.550

Importes en miles de pesetas.

El plazo de pago habitual establecido por la Sociedad es de 90 días, salvo la empresa de consultoría que gestiona las obras de RIPO 4, 5 y 6, a la que se paga a 30 días.

El importe que figura como retenciones son las efectuadas a los contratistas (5% de la obra certificada), que se devuelven a la finalización del periodo de garantía.

2.4.3.4. Otros acreedores comerciales

Otros acreedores comerciales incluye 15,9 MPTA en concepto de previsión por gastos de gestión de RIPO 4 (3,6 MPTA), RIPO 5 (6 MPTA) y RIPO 6 (6,3 MPTA), que no habían sido facturadas por PROLHASA a 31 de diciembre de 1997, aunque PROLHASA sí que había contabilizado el ingreso.

2.5. CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS**2.5.1. Ingresos****2.5.1.1. 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 tres locales de la promoción RIPO 1.

2.5.2. Gastos**2.5.2.1. Aprovisionamientos**

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

	Importes
Urbanización terrenos	16.809
Certificaciones de obra	414.394
Certificaciones seguridad e higiene	4.952
Control de calidad	5.563
Acometidas	1.574
Varios	2.310
Variación de existencias: terrenos	1.485
	447.087

Importes en miles de pesetas.

La totalidad de los gastos de aprovisionamientos han sido imputados como coste en las promociones correspondientes.

2.5.2.2. Otros gastos de explotación

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

	Importes
Servicios de profesionales independientes	1.060
Arquitectos	4.817
Aparejadores	7.942
Gastos jurídicos	4.565
Gastos de gestión PROLHASA	15.864
Seguros	6.566
Tributos	7.901
Otros	668
	49.383

Importes en miles de pesetas.

La totalidad de los gastos de explotación ha sido imputada al coste de las promociones correspondientes, salvo los gastos de profesionales independientes (correspondientes a la previsión de auditoría y a un informe económico-financiero), y 0,5 MPTA y 0,6 MPTA correspondientes a gastos diversos y a tributos, respectivamente, no imputables a las promociones en curso.

Los gastos de gestión corresponden a la previsión realizada por la Sociedad de parte de los gastos pendientes de facturar por PROLHASA por este concepto de las promociones de RIPO 4, 5 y 6 (véase 2.4.3.4).

2.5.2.3. Gastos financieros

La Sociedad activa los gastos financieros relacionados con las promociones hasta que finaliza la construcción. Del gasto del año 1997 han sido imputados en existencias 12,4 MPTA correspondientes a las promociones en curso.

2.6. CONTRATACIÓN

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

El anuncio publicado para la convocatoria de contratistas para la construcción de RIPO 4 fijaba como plazo para la presentación de ofertas el 10 de junio de 1996. Se presentaron nueve ofertas dentro del plazo establecido y dos fuera de plazo. El Consejo de Administración de la Sociedad en sesión celebrada el 27 de septiembre de 1996 adjudicó "la gestión" de las obras, pero no su construcción, tal como especificaba el anuncio, a la empresa Consulting Técnico Arquitectura Cota, SL, cuya oferta no consta en los archivos de la Sociedad.

El 25 de noviembre de 1996 se firmó el contrato de gestión de obra para la primera fase de las obras (incluye movimiento de tierras, cimientos y estructura), donde se establecen unos honorarios de 6,6 MPTA. El contrato correspondiente a la segunda fase de las obras no consta en los archivos de la Sociedad, según manifiesta la Dirección.

En la contratación de las obras de las promociones de RIPO 5 y RIPO 6 no ha habido publicidad. Existen los presupuestos de varias empresas con diferentes fechas, que van desde el 29 de mayo de 1996 hasta el 12 de julio de 1996. Sin embargo, el Consejo de Administración de la Sociedad adjudicó la gestión de las obras de estas promociones conjuntamente con la de RIPO 4 a la misma empresa de consultoría. En este caso tampoco ha sido facilitada la oferta presentada por esta empresa.

El 28 de octubre de 1996 se firmó el contrato de gestión de la primera fase de las obras (incluye movimiento de tierras, cimientos y estructura) de RIPO 5 y RIPO 6, en el que se establecen unos honorarios de 22,4 MPTA. El contrato correspondiente a la gestión de la segunda fase de las obras no consta en los archivos de la Sociedad, según manifiesta la Dirección.

Por otra parte, la Sociedad ha suscrito contratos de obras con cada uno de los industriales que participan en la construcción, cuya selección la ha realizado la empresa de consultoría, según manifiesta la Sociedad.

Es preciso que en el futuro estas irregularidades no se vuelvan a producir y que la Sociedad adopte las medidas adecuadas para garantizar el cumplimiento de los principios de publicidad y concurrencia y la transparencia en su actividad contractual (véase Recomendación núm. 4).

2.7. PAIF

De acuerdo con los artículos 210.2 y 292 del Reglamento de obras, actividades y servicios de los entes locales, la Sociedad debería haber elaborado el programa anual de actuaciones, inversiones y financiación (PAIF), y no lo ha hecho (véase Recomendación núm. 5).

2.8. ANÁLISIS DE LOS RESULTADOS DE LAS PROMOCIONES

Se ha hecho un análisis del resultado de las tres promociones fiscalizadas que ha consistido en el cálculo del coste y del margen por metro cuadrado. Los cuadros siguientes muestran los resultados obtenidos.

- Cuadro del coste por metro cuadrado

Promoción	Régimen	Inversión total MPTA	m ² útiles viviendas	m ² útiles aparcamientos	Coste m ² útil viviendas	Coste m ² útil aparcamientos
RIPO 4	General	247	1.677,41	574,5	122.310	73.390
RIPO 5	Especial	437	3.618,62	1.147,92	101.550	60.930
RIPO 6	Especial	444	3.756,91	1.137,24	99.910	59.950

Fuente: Elaboración propia

Nota: Dado que las tres promociones se encontraban en curso, se han utilizado los estudios de costes de la Sociedad.

• Cuadro del margen por metro cuadrado

Promoción	Viviendas		Aparcamientos	
	Precio de venta	Margen	Precio de venta	Margen
RIPO 4	116.762	(5.548)	70.058	(3.332)
RIPO 5	97.146	(4.404)	58.288	(2.642)
RIPO 6	97.146	(2.764)	58.288	(1.662)

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).

De los cuadros anteriores se desprende que la pérdida aproximada de las tres promociones fiscalizadas será de 42,5 MPTA, detallada como sigue:

Promoción	Importes
RIPO 4	11.220
RIPO 5	18.969
RIPO 6	12.274
Total	42.463

Importes en miles de pesetas.

En el caso de RIPO 5 y RIPO 6 la pérdida será compensada por la subvención concedida por la Dirección General de Actuaciones Concertadas, de Arquitectura y Vivienda de la Generalidad de Cataluña, por los honorarios de redacción del proyecto y dirección de obras por un importe de 30,6 MPTA.

En el caso de RIPO 4 el coste de la promoción no puede ser compensado con los ingresos por venta y la pérdida deberá ser absorbida por la Sociedad, ya que, al tratarse de régimen general, no hay posibilidad de obtener la subvención mencionada anteriormente. Según manifestaciones de la Sociedad, estas pérdidas no eran conocidas a 31.12.1997. Si se hubieran conocido, la Sociedad debería haber registrado una provisión para pérdidas en promociones de acuerdo con la norma de valoración decimotercera del Plan general de contabilidad para empresas inmobiliarias (véase Recomendación núm. 1).

3. CONCLUSIONES: OBSERVACIONES Y RECOMENDACIONES

Ripollet Invest, SA es una sociedad participada por PROLHASA (propiedad de la Excm. Diputación de Barcelona) y por el Ayuntamiento de Ripollet, cuya actividad principal es la promoción de viviendas sociales en el término municipal.

Hasta 31 de diciembre de 1997 había llevado a cabo tres promociones de viviendas y una de parcelas y tenía en curso tres promociones de viviendas, que han sido las fiscalizadas.

- Provisión para pérdidas en promociones

Las tres promociones fiscalizadas presentan márgenes negativos, que en dos casos serán compensados por la subvención concedida por la Generalidad por tratarse de promociones de régimen especial, pero no en el tercero. En este último caso, según manifestaciones de la Sociedad, estas pérdidas no eran conocidas a 31.12.1997. Si se hubieran conocido, la Sociedad debería haber registrado una provisión para pérdidas en promociones de acuerdo con la norma de valoración decimotercera del Plan general de contabilidad para empresas inmobiliarias.

Recomendación núm. 1:

De cara a futuras actuaciones, es preciso que los estudios de costes sean muy esmerados y que, antes de emprender una promoción, los socios adopten las decisiones oportunas para no disminuir el patrimonio de la Sociedad.

Asimismo, es preciso que al cierre de cada ejercicio se analice la situación de cada promoción y se determinen con la mayor precisión posible los costes pendientes de incurrir y que, en caso necesario, se dote la provisión para pérdidas en promociones establecida en la norma de valoración decimotercera del Plan general de contabilidad para empresas inmobiliarias.

A continuación se señalan otros aspectos susceptibles de mejora, que aparecen a lo largo del informe:

- Crédito por pérdidas a compensar

La Sociedad tiene registrado un crédito por pérdidas a compensar de 1,4 MPTA y disfruta de la bonificación del 99% sobre la cuota íntegra del impuesto de sociedades prevista en el artículo 32.2 de la Ley 43/1995.

Por otra parte, según la Resolución del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas de 9 de octubre de 1997, los créditos por compensación de bases imponibles negativas solo serán objeto de contabilización en la medida en que tengan un interés cierto con respecto a su carga fiscal futura.

Recomendación núm. 2:

La Sociedad debería regularizar el crédito por pérdidas a compensar dada la incertidumbre respecto a su recuperación con beneficios futuros.

- Firmas en las cuentas bancarias

La única firma autorizada en las cuentas bancarias de la Sociedad es la del consejero delegado.

Recomendación núm. 3:

Sería conveniente que, para mayor seguridad, existiera alguna otra firma autorizada de forma mancomunada en las cuentas bancarias.

- Contratación

La Sociedad debe seguir los principios de publicidad y concurrencia establecidos en la disposición adicional sexta de la Ley 13/1995, de contratos de las administraciones públicas. Se ha observado el incumplimiento del principio de publicidad en la contratación de las obras de RIPO 5 y RIPO 6; no han sido facilitadas las ofertas presentadas por la empresa adjudicataria de las promociones RIPO 4, 5 y 6; algunos contratos no han sido facilitados.

Recomendación núm. 4:

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.

- PAIF

De acuerdo con los artículos 210.2 y 292 del Reglamento de obras, actividades y servicios de los entes locales, la Sociedad debería haber elaborado el PAIF, y no lo ha hecho.

Recomendación núm. 5:

La Sociedad debería elaborar el PAIF de acuerdo con la normativa vigente.

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 se envió a Ripollet Invest, SA.

La respuesta de Ripollet Invest, SA, 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 transcribe¹ a continuación:

“Sr. D. Manuel Cardeña Coma
Síndico Departamento Sectorial A
Sindicatura de Cuentas de Cataluña
Plaza de Catalunya, 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 del Pont de Vilomara, SL, y Promoción de Viviendas de Sau, SL.

Mediante la presente, le envío adjuntas las alegaciones efectuadas con respecto a dichos informes.

Atentamente,

[Firma]

Firmado: Manuel Moreno Yera
Consejero delegado”

1. El escrito original estaba redactado en catalán. Aquí figura una traducción al castellano de la transcripción.

**“ALEGACIONES AL PROYECTO DE INFORME EMITIDO POR LA SINDICATURA
DE CUENTAS DE CATALUÑA (26/98-A)
RIPOLLET INVEST, SA**

En relación con las recomendaciones efectuadas por la Sindicatura de Cuentas de Cataluña en su Informe 26/98-A, en lo referente al ejercicio 1997 de la mercantil Ripollet Invest, SA, es preciso hacer las siguientes ALEGACIONES:

Recomendación núm. 1:

“De cara a futuras actuaciones, es preciso que los estudios de costes sean muy esmerados y que, antes de emprender una promoción, los socios tomen las decisiones oportunas para no disminuir el patrimonio de la Sociedad.

Asimismo, es preciso que al cierre de cada ejercicio se analice la situación de cada promoción y se determinen con la mayor precisión posible los costes pendientes de incurrir y que, en caso necesario, se dote la provisión para pérdidas en promociones establecida en la norma de valoración decimotercera del Plan general de contabilidad para empresas inmobiliarias.”

Las pérdidas mencionadas en el informe de fiscalización se fundamentan 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, motivo por el cual no se podía realizar la provisión para pérdidas.

A pesar de esto, una vez se cierren definitivamente las cuentas de las promociones se adoptarán las medidas oportunas.

Recomendación núm. 2:

“La Sociedad debería regularizar el crédito por pérdidas a compensar dada la incertidumbre respecto a su recuperación con beneficios futuros.”

La Sociedad ha contabilizado el crédito por pérdidas a compensar de los ejercicios anteriores a 1996, cuando la Sociedad todavía no estaba bonificada por el 99%, de acuerdo con el artículo 32.2 de la Ley 43/1995. Los resultados de los ejercicios 1996 y 1997 han sido positivos, por lo tanto, se ha recuperado parte de este crédito.

A pesar de este hecho, la Sociedad, siguiendo su recomendación, regularizará el crédito fiscal a fin de que el saldo final del ejercicio 1998 sea de 0 pesetas.

Recomendación núm. 3:

“Sería conveniente que, para mayor seguridad, existiera alguna otra firma autorizada de forma mancomunada en las cuentas bancarias.”

A fin de compaginar el principio de prudencia con la necesaria eficacia y agilidad con las que debe desarrollarse toda actividad mercantil, se adoptarán, en la mayor brevedad posible, los acuerdos oportunos a fin de establecer la firma mancomunada de las cuentas bancarias, que se realizarán conjuntamente por el presidente y el consejero delegado o bien por cualquiera de los anteriores junto con otro consejero de la Sociedad.

Recomendación núm. 4:

“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, se adoptó a fin de reducir los costes de la obra con 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 dichos trabajos de la obra, actuando como constructora la propiedad.

Asimismo, con respecto al informe emitido, es preciso señalar que la empresa adjudicataria presentó en junio de 1996 la oferta correspondiente a las promociones 5 y 6 y en julio de 1996 la referente a la promoción de Ripollet 4. Si bien es cierto que se presentó una vez transcurrido el plazo de presentación de ofertas, esto se debe a que las ofertas presentadas por las empresas constructoras planteaban un incremento del coste de la obra excesivo, teniendo en cuenta los estudios económicos previos efectuados, por lo que se optó por invitar a las empresas de consultoría técnica con experiencia reconocida en este ámbito a que efectuaran el estudio de costes de la obra a fin de incorporarlos en el cuadro comparativo realizado al efecto.

Es preciso indicar que por deficiencias de nuestro sistema de archivo administrativo, actualmente en proceso de reorganización, no se pudieron facilitar las ofertas presentadas por la Consultoría, ni el anuncio correspondiente para realizar la construcción directa de las promociones previstas, que se publicó el día 23 de abril de 1996 en “El Periódico de Cataluña”. Es preciso indicar, asimismo, que en fecha 14 de diciembre de 1996 la empresa PROLHASA realizó una convocatoria pública, mediante anuncio publicado en El Periódico de Cataluña, para la contratación de forma directa de los diferentes 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.

A pesar de ello, hay que señalar que el Consejo de Administración de PROLHASA, en sesión celebrada el día 17 de diciembre de 1998, aprobó el expediente de contratación de obras, que se hará extensivo a la totalidad de las empresas participadas por dicha Sociedad, entre las que se encuentra la presente, a fin de garantizar de forma más concreta los principios de publicidad y concurrencia pública.

Recomendación núm. 5:

“La Sociedad debería elaborar el PAIF de acuerdo con la normativa vigente.”

De acuerdo con la recomendación efectuada se adoptarán las medidas oportunas a fin de garantizar la elaboración del Programa anual de inversiones.

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

[Firma]

Firmado: Manuel Moreno Yera
Consejero delegado
[Sello de Ripollet Invest, S.A.]”

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 DESEMBOLSO. 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	350.332.053	884.617.992
Accionistas por desembolsos exigidos	0	0
Existencias		
- Terrenos y solares	116.017.095	114.532.487
- Obras en curso	182.463.149	671.732.827
Deudores	25.327.928	40.414.380
Inversiones financieras temporales	21.619.263	7.365.341
Acciones propias a corto plazo	0	0
Tesorería	4.904.618	50.572.957
Ajustes por periodificación	0	0
TOTAL	350.332.053	884.617.992

PASIVO	31.12.96	31.12.97
FONDOS PROPIOS	12.218.920	12.846.547
Capital suscrito	10.000.000	10.000.000
Reservas	1.297.123	2.218.920
Resultados ejercicios anteriores	0	0
Pérdidas y ganancias	921.797	627.627
INGRESOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS	0	0
PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS	0	0
ACREEDORES A LARGO PLAZO	32.900.000	351.704.810
Deudas con entidades de crédito	32.900.000	351.654.810
Fianzas y depósitos recibidos a largo plazo	0	50.000
ACREEDORES A CORTO PLAZO	305.213.133	520.066.635
Deudas con entidades de crédito	67.493.858	52.909.307
Acreedores comerciales		
- Anticipos de clientes	104.679.087	184.591.221
- Proveedores y contratistas	100.402.274	265.549.967
- Otros acreedores	32.293.100	16.518.283
Otras deudas no comerciales	344.814	497.857
TOTAL	350.332.053	884.617.992

Importes en pesetas.

Fuente: Cuentas anuales de la Sociedad.

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. adquir.	0	0	Importe neto de la cifra de negocios	20.610.760	22.823.800
Aprovisionamientos	55.998.233	447.086.646	Aumento exist. promoc. en curso/edif. adquiridos	88.849.966	489.269.678
Transferencias de inmovilizado a existencias	0	0	Trabajos efectuados por la empresa para el inmov.	0	0
Gastos de personal	0	0	Exist. promoc. curso/edif. construidos incor. inmov.	0	0
Dotaciones para amortizaciones de inmovilizado	0	0	Otros ingresos de explotación	0	129.310
Variaciones de las provisiones de tráfico	0	0			
Otros gastos de explotación	43.282.407	49.382.874			
BENEFICIOS DE EXPLOTACIÓN	10.180.086	15.753.268	PÉRDIDAS DE EXPLOTACIÓN	0	0
Gastos financieros y gastos asimilados	8.515.987	15.525.207	Ingresos de participaciones en capital	0	0
Variación de las provisiones de inversión financiera	0	0	Ingresos de otros valores negociables	0	0
Diferencias negativas de cambio	0	0	Otros intereses e ingresos asimilados	23.605	267.797
			Diferencias positivas de cambio	0	0
RESULTADOS FINANCIEROS POSITIVOS	0	0	RESULTADOS FINANCIEROS NEGATIVOS	8.492.382	15.257.410
BENEFICIOS DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS	1.687.704	495.858	PÉRDIDAS DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS	0	0
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	0
Gastos extraordinarios	0	0	Ingresos extraordinarios	0	35.000
Gastos y pérdidas de otros ejercicios	269.554	0	Ingresos y beneficios de otros ejercicios	0	98.974
RESULTADOS EXTRAORDINARIOS POSITIVOS	0	133.974	RESULTADOS EXTRAORDINARIOS NEGATIVOS	269.554	0
BENEFICIOS ANTES DE IMPUESTOS	1.418.150	629.832	PÉRDIDAS ANTES DE IMPUESTOS	0	0
Impuesto sobre sociedades	496.353	2.205			
Otros impuestos	0	0			
RESULTADO DEL EJERCICIO (BENEFICIOS)	921.797	627.627	RESULTADO DEL EJERCICIO (PÉRDIDAS)	0	0

Importes en pesetas.

Fuente: Cuentas anuales de la Sociedad.

Sindicatura de Cuentas de Cataluña
Av. Litoral, 12-14
08005 Barcelona
Tel. (+34) 93 270 11 61
Fax (+34) 93 270 15 70
sindicatura@sindicatura.cat
www.sindicatura.cat

Elaboración del documento PDF: noviembre de 2008

Depósito legal: B-51775-2008