

GRAMEPARK, SA

Exercici 1994
Informe 18/95-A



Sindicatura de Comptes
de Catalunya

A Barcelona, el dia 10 d'octubre de 1995, reunit el Ple de la Sindicatura de Comptes, sota la presidència del Síndic Major, Sr. Ferran Termes i Anglès, amb l'assistència dels Síndics Sr. Manuel Cardeña i Coma, Josep M. Carreras i Puigdengolas, Marià Nicolàs i Ros, Jordi Petit Fontserè i Eudald Travé i Montserrat, actuant-hi com a Secretari, el Secretari General de la Sindicatura, Sr. Ramon Planas i Font, i com a ponent el Síndic Sr. Manuel Cardeña i Coma s'acorda aprovar, amb deliberació prèvia, l'Informe 18/95-A referent a GRAMEPARK, SA, exercici 1994.

ÍNDEX

1. INTRODUCCIÓ	7
1.1. INTRODUCCIÓ A L'INFORME	7
1.1.1. Objecte i abast	7
1.1.2. Metodologia	7
1.2. INTRODUCCIÓ A L'ENS FISCALITZAT	7
1.2.1. Creació i naturalesa jurídica	7
1.2.2. Objecte social	8
1.2.3. Activitat	9
1.2.4. Òrgans rectors	12
1.2.5. Normativa aplicable	13
2. FISCALITZACIÓ	14
2.1. INFORME D'AUDITORIA. CONTROL FINANCER	14
2.1.1. Informe d'auditoria	14
2.1.2. Control financer	14
2.1.3. Control intern	15
2.2. ESTATS FINANCERS	15
2.3. ACTIU	18
2.3.1. Immobilitzat immaterial	18
2.3.2. Immobilitzat material	18
2.3.3. Existències	21
2.3.4. Deutors	24
2.3.5. Tresoreria	25
2.4. PASSIU	26
2.4.1. Fons Propis	26
2.4.2. Creditors comercials	27
2.4.3. Altres deutes no comercials	28
2.5. COMPTE DE PÈRDUES I GUANYS	30
2.5.1. Compte de Pèrdues i Guanys analític	30
2.5.2. Anàlisi del resultat de la venda del dret d'ús de les places d'aparcament	32
2.5.3. Ingressos	33
2.5.4. Despeses	35
2.6. FETS POSTERIORIS	40
3. CONCLUSIONS: OBSERVACIONS I RECOMANACIONS	40
4. AL·LEGACIONS	47

LLISTA D'ABREVIATURES EMPRADES

ASPANIDE: Associació de Pares de nens i adults deficients

FECAC: Federación Cultural de Andalucía en Catalunya

ITP: Impost sobre Transmissions Patrimonials

MPTA: Milions de pessetes

PERI: Pla Especial de Reforma Interior

RIS: Reglament de l'Impost de Societats

ROAC: Registre Oficial d'Auditors de Comptes

1. INTRODUCCIÓ

1.1. INTRODUCCIÓ A L'INFORME

1.1.1. Objecte i abast

1.1.1.1. *Abast material*

De conformitat amb la normativa vigent, aquesta Sindicatura de Comptes emet el present Informe de Fiscalització relatiu a GRAMEPARK,SA. En concret, els aspectes fiscalitzats han estat els següents:

- a) Anàlisi dels estats financers per tal de verificar que representen d'una manera fidel i veraç la situació patrimonial i financera de la Societat, incloent-hi la informació necessària i suficient per a la seva adequada comprensió i interpretació.
- b) Avaluació del control intern i dels procediments seguits per la Societat en la seva operativa comptable i de gestió.
- c) Anàlisi del compliment de la legalitat que li és aplicable.

1.1.1.2. *Abast temporal*

Aquest Informe es refereix exclusivament a l'exercici 1994. Malgrat això, alguns dels aspectes de la fiscalització esmentats a l'apartat 1.1.1.1. obliguen a remuntar-se a anys anteriors i també a fer una anàlisi de l'activitat i dels procediments seguits per la Societat en l'actualitat, per tal de fer un correcte seguiment comparatiu i evolutiu.

1.1.2. Metodologia

Les proves realitzades, d'acompliment i substantives, han estat aquelles que, de forma selectiva, s'han considerat necessàries per tal d'obtenir evidència suficient i adient, amb l'objectiu d'aconseguir una base raonable que permeti manifestar les conclusions que es desprenen del treball realitzat sobre la informació econòmico-financera i els preceptes legals que li són d'aplicació, d'acord amb les normes d'auditoria pública generalment acceptades.

1.2. INTRODUCCIÓ A L'ENS FISCALITZAT

1.2.1. Creació i naturalesa jurídica

El Ple de l'Ajuntament de Sta. Coloma de Gramenet de 25 de març de 1988 va

acordar aprovar la municipalització del servei i activitats d'aparcaments i circulació viària, en règim de lliure concurrència, fixar que la forma de gestió directa fos la de societat mercantil amb capital íntegrament públic i en la modalitat de societat anònima, i constituir la Junta General d'accionistes de l'Empresa d'aparcaments i serveis de Santa Coloma de Gramenet, Societat privada municipal.

El 23 de novembre de 1988 es va atorgar l'escriptura de canvi de denominació social de la societat per la de GRAMEPARK,SA.

1.2.2. Objecte social

D'acord amb l'article tres dels seus Estatuts, la societat té com a objecte la realització de les activitats següents:

"· La promoció de la construcció de locals i edificis i condicionament d'espais, així com la seva explotació i administració directa o indirecta, destinats a l'estacionament de tot tipus de vehicles, en relació a totes aquelles concessions que li pugui atorgar l'Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet.

· La millora de la circulació urbana mitjançant instruments de control de l'aparcament i del trànsit de vehicles, com són el servei de retirada de la via pública de vehicles mitjançant grua, la regulació de l'estacionament en la via pública mitjançant parquímetres, així com per altres medis que fomentin la millora de la circulació urbana i que l'Ajuntament de Santa Coloma li pugui encarregar.

· L'elaboració d'estudis i projectes relacionats amb les activitats pròpies del seu objecte social.

· Qualsevol altra tasca que l'Ajuntament pugui encarregar-li.

· Qualsevol activitat connexa, auxiliar, complementària o subordinada a les anteriorment esmentades.

· L'adquisició, administració, tinència i gaudi de valors mobiliaris i/o efectes de comerç per compte propi i sense activitat d'intermediació.

· La gestió urbanística i d'obres, realitzant qualsevol estudi, treball, projecte i tasca encaminada a desenvolupar els processos urbanístics i a aconseguir llur materialització. La promoció, construcció, rehabilitació, manteniment i conservació per compte propi o de tercers, de tota classe d'edificis. L'administració, tinença, explotació, arrendament, actiu o passiu, i venda de tota mena d'immobles.

· La contractació amb terceres persones, participació en altres activitats mercantils similars i l'actuació com a promotora en qualsevol d'elles i la realització d'operacions financeres de qualsevol classe relacionades amb els anteriors apartats."

1.2.3. Activitat

L'activitat de Gramepark, SA es desenvolupa en les següents àrees de negoci: construcció i venda del dret d'ús de places d'aparcament; gestió del servei de retirada de vehicles amb grua al terme municipal de Santa Coloma de Gramenet; gestió del servei de parquímetres de la ciutat; gestió del dipòsit municipal de vehicles; explotació de les places d'aparcament en propietat en règim de lloguer i de rotació (explotació horària) i construcció i venda d'habitatges de promoció pública.

1.2.3.1. Construcció d'aparcaments i venda dels drets d'ús de les places

El Ple de l'Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet de 26 de gener de 1990 va aprovar el Plec de condicions per a la gestió i explotació dels aparcaments municipals. D'acord amb el plec de condicions:

- L'objecte de la gestió directa encarregada a Gramepark, SA és l'explotació dels aparcaments de titularitat municipal que l'Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet determini.
- La naturalesa de la relació que vincularà a Gramepark, SA amb l'Ajuntament serà la pròpia de la gestió directa establerta a les Lleis de Règim Local.
- Una vegada s'hagi transmès als concessionaris la titularitat jurídica del dret individualitzat i exclusiu de l'ús de la plaça d'aparcament, la naturalesa de la relació que vincularà els usuaris amb l'Ajuntament serà la pròpia d'una concessió administrativa d'exercici del servei públic d'aparcament en un edifici ja construït.
- El termini de la gestió directa-concessió serà de cinquanta anys comptats des de la recepció provisional de les obres de l'aparcament per part de l'Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet.
- Gramepark, SA haurà de transmetre a cada una de les persones el seu dret individualitzat i exclusiu d'ús de la plaça d'aparcament i l'Ajuntament els atorgarà la corresponent concessió en règim d'indivisió entre la totalitat dels titulars. Els concessionaris esdevindran titulars del dret individualitzat i exclusiu de l'ús de la plaça d'aparcament.
- Els usuaris de l'aparcament constituïran una comunitat.
- Les obligacions de Gramepark, SA seran, entre d'altres, fer les adjudicacions als interessats, seguint els criteris i pel preu que el Ple de l'Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet determini; percebre l'import del dret de concessió de les places d'aparcament i reintegrar a l'Ajuntament aquelles quantitats que corresponguin al cost d'execució de l'obra.

Durant els anys 1989 a 1991 la Societat va rebre l'encàrrec de l'Ajuntament de l'explotació i gestió directa dels aparcaments de Pau Casals, Sant Joaquim, La Sara i Plaça de la Vila, que van ser construïts per l'Ajuntament. La Societat es va encarregar de la venda dels drets d'ús de les places d'aquests aparcaments i va pagar a l'Ajuntament el cost de les obres. Els aparcaments de La Sara (98 places) i Pau Casals (259 places) van ésser íntegrament adjudicats; al de la Plaça de la Vila es van adjudicar 280 a particulars, 40 a l'Ajuntament i 75 a Gramepark; al de Sant Joaquim van ésser adjudicades 566 places (de les quals 15 en permuta d'un local; vegi's 2.3.2), quedant per vendre 2 places de cotxe i 16 de moto.

A partir de 1992 la Societat ha rebut l'encàrrec de l'Ajuntament per a l'execució del projecte d'obres i l'explotació dels aparcaments de Llorenç Serra, Banús Baixa, Can Peixauet, Motocròs, Camí del Fondo (Rambla Fondo), Santiago Rusinyol, Can Mariner, Aragó i Pirineus.

Les places d'aparcament ofertades per Gramepark, SA seguint una política de preus assequibles, preus que, tot i donar un marge de benefici, se situen sempre per sota dels de mercat, han tingut una bona acollida per part de la població de Santa Coloma, com ho mostra el quadre següent:

Aparcament	Data lliurament	Places totals per a vendre	Places venudes a 31.12.94	Places venudes any 94	Places no venudes	Venudes any 95 fins a 30/6
Llorenç Serra (*)	13.09.93	292	235	26	57	10
Banús Baixa	16.05.94	229	160	30	69	17
Can Peixauet	24.05.94	177	121	40	56	18
Can Mariner	24.02.95	332	176	94	156	98
Motocròs	20.04.95	130	88	88	42	16
Sant. Rusinyol	6.05.95	127	126	126	1	1
Rambla Fondo	27.01.95	202	121	121	81	24
Aragó	6.05.95	105	30	30	75	14
Pirineus	6.05.95	18	18	18	0	-
Totals		1.612	1.075	573	537	198

Font: Estadística de vendes mensuals de la Societat

Nota: El nombre de places venudes és el de places reservades (places de les que s'ha rebut una paga i senyal) encara que no s'hagi signat el contracte de compra-venda i no ha de coincidir amb les vendes segons comptabilitat.

(*): El nombre total de places d'aquest aparcament és de 428, de les quals 136 són propietat de Gramepark (vegi's 2.3.2) que les explota en règim de lloguer i rotació horària.

· Condicions de venda

En el cas de vendes de places d'un aparcament acabat, la venda es realitza al comptat. En el cas de vendes de places d'aparcament en fase de construcció, el procediment seguit és el següent: cobrament de 50.000 PTA en el moment de fer la reserva; cobrament de 450.000 PTA en el moment de signar el contracte de venda i la resta en el moment de lliurament de les claus. També s'ofereix la

possibilitat d'optar pel pagament de la totalitat del preu abans del lliurament amb un descompte fixat per la Direcció. La Societat manté contractes amb diverses entitats financeres per tal d'oferir préstecs en condicions avantatjoses als compradors que ho desitgin.

1.2.3.2. Gestió del servei de grua municipal

La Societat realitza el servei municipal de retirada de vehicles amb grua i la gestió del dipòsit municipal de vehicles. Per a la prestació d'aquest servei disposa de grues i de 14 treballadors, dels quals 7 estan habilitats com auxiliars de la Policia Municipal i poden imposar sancions. També s'utilitzen els serveis de grues externes quan les necessitats del servei ho requereixen.

Mensualment la Societat factura a l'Ajuntament els serveis prestats. Fins a l'any 1993 la recaptació del servei la realitzava l'Ajuntament. A partir de gener de 1994 la realitza Gramepark, SA i després liquida a l'Ajuntament.

A l'any 1992 es van realitzar 15.242 serveis, 16.183 a l'any 1993 i 11.119 a l'any 1994. Els ingressos obtinguts per Gramepark, SA en aquest mateix període han estat de 46, 72, i 66 MPTA, respectivament.

1.2.3.3. Gestió del servei d'aparcament horari (parquímetres)

Des de l'agost de 1992 Gramepark, SA gestiona aquest servei. A 31 de desembre de 1994 hi havia 26 màquines en servei amb un total de 222 places ofertades, que han generat uns ingressos bruts per a Gramepark de 33,73 MPTA. L'índex mig d'ocupació a l'any 94 ha estat del 36,61%. El servei es atès per 8 treballadors.

1.2.3.4. Construcció i venda d'habitatges de promoció pública

L'any 1994 la Societat va iniciar l'activitat de promoció d'habitatges de promoció pública. En aquest sentit, han estat iniciades dues actuacions: un edifici de 28 habitatges al Passeig Llorenç Serra destinats a la venda i la participació de la Societat en la gestió del PERI del Fondo i en el conveni d'ASPANIDE.

· PERI del Fondo i Conveni ASPANIDE

El Ple de l'Ajuntament del 6 de juny de 1994 va acordar encarregar a Gramepark, SA la gestió dels compromisos municipals derivats del conveni signat el 15 de març de 1991, entre l'Ajuntament i l'associació ASPANIDE, subrogant-se Gramepark, SA parcialment en els drets i deures de l'Ajuntament.

Concretament, Gramepark, SA haurà de portar a terme les següents actuacions:

- . Construcció d'un aparcament subterrani (Rambla-Fondo)
- . Construcció d'un edifici d'equipament privat per a l'associació ASPANIDE, que serà finançat per les subvencions que rebi l'associació. L'excés del cost respecte de les subvencions serà a càrrec de Gramepark, SA.
- . Remodelació de l'antiga escola Wagner durant els mesos de juliol i agost de 1994 per a real·lotjar l'associació ASPANIDE, mentre durin les obres del nou edifici.
- . Construcció d'un edifici d'habitatges públics.
- . Cessió de 12 places de l'aparcament subterrani a ASPANIDE.

Gramepark, SA, com a conseqüència de l'esmentat conveni, destinarà al finançament de l'operació els ingressos obtinguts de la venda del dret d'ús de les places d'aparcament i els de la venda dels locals comercials situats a l'edifici d'habitatges. Un cop acabades totes les actuacions, Gramepark, SA haurà de presentar a l'Ajuntament un compte-balanç de totes les actuacions, liquidant el saldo positiu, si n'hi hagués, a favor de l'Ajuntament; en cas que hi hagués pèrdua, Gramepark se n'hauria de fer càrrec.

1.2.4. Òrgans rectors

D'acord amb els seus estatuts, els òrgans rectors de Gramepark, SA són:

- La Junta General
- El Consell d'administració
- La Gerència

1.2.4.1. La Junta General

El Ple de l'Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet exerceix les funcions de Junta General.

1.2.4.2. El Consell d'administració

D'acord amb l'article 15 dels Estatuts, el Consell d'administració estarà format per un mínim de cinc i un màxim de nou membres, dels quals un terç podran ser regidors de l'Ajuntament. El càrrec de conseller no serà retribuït.

El Consell d'Administració a 31 de desembre de 1994 i vigent a la data de realització del treball de fiscalització (maig 1995), estava integrat pels següents membres:

En representació del Consistori:

President: Sr. Anastasio Sánchez Moya

Vice-president: Sr. Ferran Sarro i Madrideojos

Conseller-delegat: Sr. Carlos Grande i Miguel

Resta de membres:

Sr. Jordi Nadal Estrada

Sr. Rafael Juan Luis

Sr. Asensi Hernández Hernández

Sra. Mercedes Rodríguez Delgado

Sra. Carme Mestres Barberà

Sr. Jordi Vilalta Lamas

Secretari no conseller: Sr. Javier Ezquiaga Terrazas

Com a conseqüència de les eleccions municipals del 28 de maig de 1995, el dia 13 de juliol de 1995 va ésser nomenat nou President de la Societat el Sr. Rafael Mendoza Navas. El nomenament de la resta de consellers encara no s'havien produït a la data de redacció d'aquest informe.

1.2.4.3. La Gerència

Des del 28 de setembre de 1992 el càrrec de Gerent es desenvolupa pel Sr. Pedro Ballester Ricart.

1.2.5. Normativa aplicable

- Reglament de serveis de les Corporacions Locals, de 17 de juny de 1955.
- Llei 7/85, de 2 d'abril, reguladora de les Bases de Règim Local.
- Reial Decret Legislatiu 781/1986, de 18 d'abril, pel qual s'aprova el text refós de les disposicions legals vigents en matèria de règim local.
- Llei 8/87, de 15 d'abril, Municipal i de Règim Local a Catalunya.
- Llei 39/1988, de 28 de desembre, reguladora de les Hisendes Locals.
- Reial Decret 500/1990, de 20 d'abril, pel qual es desplega el capítol primer del títol 6è de la Llei reguladora de les Hisendes Locals.
- Reial Decret Legislatiu 1564/1990, de 22 de desembre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de Societats Anònimes.

- Pla General de Comptabilitat de 20 de desembre de 1990 i Normes d'adaptació al sector immobiliari d'1 de juliol de 1980 en tot allò que no contradigui l'establert al PGC de 1990.
- Normativa fiscal general.

2. FISCALITZACIÓ

2.1. INFORME D'AUDITORIA. CONTROL FINANCER

2.1.1. Informe d'auditoria

El Ple de l'Ajuntament, actuant com a Junta Extraordinària de Gramepark, SA, de 20 de desembre de 1993 va nomenar el Sr. David Santacana i Mata, membre del ROAC núm. 5.396, com a auditor titular, i el Sr. Joel Cortès Casals, membre del ROAC núm.2.496, com a auditor suplent.

Amb data 21 d'abril de 1995 el Sr. Santacana va emetre l'informe d'auditoria corresponent a l'exercici 1994 en el qual fa constar les següents excepcions:

- " La societat ha considerat com a Ingrés Extraordinari corresponent a exercicis anteriors 68.233.000 PTA pagades en liquidació d'Impost sobre Transmissions Patrimonials i Actes Jurídics Documentats, i pendents d'aconseguir la seva devolució com a ingressos indeguts com a conseqüència d'haver liquidat les operacions referides a través de l'Impost sobre el Valor Afegit. En no conèixer, en aquest moment, el resultat final de la sol·licitud dels esmentats ingressos indeguts, la data ni l'import en què es produirien, ens obliga a avaluar el referit ingrés i conseqüent resultat final d'aquesta operació com a incert."
- " La societat ha considerat cada any com a cost de plaça venuda el corresponent a l'import pressupostat pels constructors i aprovat per el Consell d'Administració de l'entitat; enguany aquesta quantitat ha estat ajustada en -32.206.501 pta, com a conseqüència de les desviacions de costos reals sobre els pressupostats inicialment. En no conèixer, en aquests moments, el resultat final dels costos de les places venudes durant el 1994, ens obliga a avaluar el resultat final d'aquesta operació com a incert."

2.1.2. Control financer

La Llei 39/88, de 28 de desembre, Reguladora de les Hisendes Locals, regula en els articles 194 a 204 del capítol IV "Control i fiscalització" els aspectes definidors dels controls de legalitat, financer, d'eficàcia i el control intern i extern. D'acord amb els esmentats articles correspon a l'Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet

la realització del control financer de la Societat. La Intervenció de l'Ajuntament de Santa Coloma s'ha refiat del control exercit per l'auditor extern i no ha emès l'informe de control financer regulat per la llei. La Sindicatura entén que, d'acord amb els articles esmentats, la Intervenció ha d'emetre informe propi per escrit. (Veure Recomanació núm. 19).

2.1.3. Control intern

Al llarg del present informe es posen de manifest les deficiències observades en els procediments comptables i de gestió seguits per la Societat.

2.2. ESTATS FINANCERS

ACTIU	Saldo a 31.12.94	Saldo a 31.12.93	Saldo a 31.12.92
IMMOBILITZAT			
DESPESES D'ESTABLIMENT	188	222	257
IMMOBILITZAT IMMATERIAL (Net)	1.577	1.324	1.484
IMMOBILITZAT MATERIAL (Net)	270.145	281.418	175.498
IMMOBILITZAT FINANCER	29	29	29
TOTAL IMMOBILITZAT	271.939	282.993	177.268
ACTIU CIRCULANT			
EXISTÈNCIES	268.986	129.622	147.592
Clients vendes	215.886	89.733	47.580
Administracions Públiques deutores	71.994	138.531	149.165
Deutors	5.124	45.205	2.141
DEUTORS	293.004	273.469	198.886
Caixa	1.746	737	177
Bancs	260.936	91.926	115.721
TRESORERIA	262.682	92.663	115.898
TOTAL ACTIU CIRCULANT	824.672	495.754	462.376
TOTAL ACTIU	1.096.611	778.747	639.644

Imports en milers de pessetes

Font: Comptes anuals de la Societat

PASSIU	Saldo a 31.12.94	Saldo a 31.12.93	Saldo a 31.12.92
<u>FONS PROPIS</u>			
CAPITAL SUBSCRIT	20.000	20.000	20.000
Reserva legal	14.438	14.438	14.438
Reserva voluntària	461.562	357.626	356.645
RESERVES	476.000	372.064	371.083
RESULTAT EXERCICI (BENEFICI)	961	103.936	981
TOTAL FONS PROPIS	496.961	496.000	392.064
<u>CREDITORS A CURT TERMINI</u>			
Proveïdors	325.834	238.082	119.671
Bestretes de clients	101.103	5.510	80.992
CREDITORS COMERCIALS	426.937	243.592	200.663
Hisenda Pública creditora	134.984	3.744	2.782
Organismes Seguretat Social creditors	2.698	2.475	2.388
Creditors diversos	35.352	0	41.044
Provisió operacions de tràfic	(321)	32.936	703
ALTRES DEUTES NO COMERCIALS	172.713	39.155	46.917
TOTAL CREDITORS CURT TERMINI	599.650	282.747	247.580
TOTAL PASSIU	1.096.611	778.747	639.644

Imports en milers de pessetes

Font: Comptes anuals de la Societat

COMPTE DE PÈRDUES I GUANYS	Saldo a 31.12.94	Saldo a 31.12.93	Saldo a 31.12.92
Vendes	891.240	744.633	227.831
Augment d'existències	192.946	126.616	147.592
IMPORT NET XIFRA NEGOCIS	1.084.186	871.249	375.423
Altres ingressos d'explotació	5.783	17.878	6.192
ALTRES INGRESSOS D'EXPLOTACIÓ	5.783	17.878	6.192
TOTAL INGRESSOS D'EXPLOTACIÓ	1.089.969	889.127	381.615
Consums	796.269	612.785	258.734
Altres serveis externs	26.889	7.219	2.809
APROVISIONAMENTS	823.158	620.004	261.543
DESPESES DE PERSONAL	117.332	131.961	100.611
DOTACIÓ AMORTIT. IMMOBILITZAT	17.333	13.709	8.420
Serveis externs	38.619	30.887	25.385
Tributs	1.411	1.116	1.046
ALTRES DESPESES D'EXPLOTACIÓ	40.030	32.003	26.431
TOTAL DESPESES D'EXPLOTACIÓ	997.853	797.677	397.005
RESULTAT D'EXPLOTACIÓ	92.116	91.450	(15.390)
INGRESSOS FINANCERS	13.751	9.764	15.808
DESPESES FINANCERES	26.280	28	43
RESULTAT FINANCER	(12.529)	9.736	15.765
DESPESES EXTRAORDINÀRIES	141.577	0	0
INGRESSOS EXTRAORDINARIS	62.951	2.750	606
RESULTAT EXTRAORDINARI	(78.626)	2.750	606
RESULTAT DE L'EXERCICI (BENEFICI)	961	103.936	981

Imports en milers de pessetes

Font: Comptes anuals de la Societat

2.3. ACTIU**2.3.1. Immobilitzat immaterial**

El desglossament d'aquest epígraf a 31 de desembre de 1994 és el següent :

	Import (milers PTA)
Despeses d'investigació i desenvolupament	1.129
Concessions administratives	35
Aplicacions informàtiques	433
Immobilitzat immaterial brut	1.597
- Amortització Acumulada	(20)
TOTAL	1.577

L'import comptabilitzat com a Despeses d'investigació i desenvolupament correspon bàsicament a l'import net de despeses de perforació i determinació del contingut del subsòl d'alguns aparcaments. Com a tals, haurien d'haver-se comptabilitzat com a més cost de l'obra . L'amortització imputada fins a 31 de desembre de 1994 és de 0,02 MPTA. (Veure recomanació núm. 1)

2.3.2. Immobilitzat material

El desglossament d'aquest epígraf a 31 de desembre de 1994 es detalla a continuació :

Concepte	Immobilitzat Brut	Amortització acumulada	Immobilitzat Net
Places de pàrquing Plaça Vila	95.250	(6.668)	88.582
Local comercial	15.000	(300)	14.700
Places de pàrquing Llorenç Serra	103.632	(2.591)	101.041
Maquinària	855	(240)	615
Altres instal·lacions	54.133	(14.871)	39.262
Mobiliari	20.614	(5.920)	14.694
Equips procés d'informació	9.418	(4.289)	5.129
Elements de transport	17.585	(11.463)	6.122
TOTAL IMMOBILITZAT	316.487	(46.342)	270.145

Imports en milers de pessetes

- 75 Places pàrquing Plaça Vila.

Aquestes places, que la Societat explota en règim de lloguer o de rotació, estan valorades en 1,27 MPTA per plaça. La Sindicatura no ha pogut avaluar la correcció d'aquest valor, per no disposar la Societat de tota la informació necessària per calcular el cost unitari de les places construïdes.

- El local comercial va ser adquirit per la Societat mitjançant contracte privat de permuta de data 19 de novembre de 1991 i, posteriorment, en escriptura pública el 23 de desembre de 1993. La contraprestació va ser la cessió dels drets d'ús corresponents a 15 places d'aparcament valorades per 15 MPTA a l'aparcament de Sant Joaquim. Aquest local comercial està situat al carrer Cultura de Santa Coloma de Gramenet i té 363 m² de superfície. Actualment està arrendat a l'empresa SUCSA (veure apartat 2.5.3.).

- Les places a l'aparcament Llorenç Serra corresponen a 136 valorades a preu de cost (Vegi's apartat 2.3.3) que la Societat explota en règim de lloguer o de rotació.

- Dins del grup d'altres instal·lacions s'inclouen els següents conceptes :

	Import (milers PTA)
Parquímetres	25.974
Construcció aparcament Rambla Sant Sebastià	7.094
Escomeses plaça Pau Casals	1.692
Radiotelèfons	1.300
Garites control al dipòsit de vehicles	2.900
Equips motorització, monitors, etc. aparc. Plaça Vila	2.136
Altres	13.037
TOTAL	54.133

L'aparcament de la Rambla Sant Sebastià és un aparcament descobert que la Societat va instal·lar en un solar llogat (vegi's 2.5.4.5) i explota en règim de lloguer (vegi's apartat 2.5.1).

L'aparcament de la Plaça Pau Casals va ser íntegrament venut durant l'any 1989. Per tant, l'import comptabilitzat com a Escomeses Plaça Pau Casals s'hauria de regularitzar, ja que s'hauria d'haver considerat com a més cost de l'obra. (Veure *Recomanació núm. 2*).

- Els elements de transport inclouen les grues de què disposa la societat.

La Societat amortitza el seu immobilitzat seguint un criteri lineal en funció dels anys de vida útil estimada que es mostren a continuació:

	Anys
Places d'aparcament	50
Local comercial	50
Maquinària	10
Instal·lacions	10
Mobiliari	10
Equips procés d'informació	5
Elements de transport	5

La Societat té suficientment assegurats tots els actius de la seva propietat.

2.3.2.1. Finques INLLASA

El 3 de febrer de 1994 l'Ajuntament de Santa Coloma, Gramepark, SA i Construcciones Inllasa, SL van subscriure un contracte en el qual s'engloben:

- Un contracte privat de compromís de compra-venda, sotmès a condició, entre Gramepark, SA i Construcciones Inllasa, SL l'objecte del qual són tres finques i un dret de vol propietat de Inllasa. El preu de la compra-venda és de 42 MPTA. S'estableix una condició parcialment resolutòria que fa referència a la realització per part de Construcciones Inllasa, SL d'unes obres d'impermeabilització de la coberta de l'aparcament existent a la finca respecte a la qual s'ha venut el dret de vol. En cas de no realitzar-se les obres, Inllasa perdria el dret a cobrar 10 MPTA instrumentats mitjançant dues lletres de canvi.

- Un conveni entre l'Ajuntament de Santa Coloma i Gramepark, mitjançant el qual l'Ajuntament es compromet a donar una subvenció finalista a Gramepark, SA per import de 42 MPTA destinada a l'adquisició dels béns immobles anteriorment esmentats.

- Els següents encàrrecs de l'Ajuntament a Gramepark, SA:

- Realització de tasques relacionades amb l'execució de la unitat d'actuació núm.3 del Barri del Raval.

- Construcció en els terrenys inclosos dins la unitat d'actuació d'un aparcament i la seva gestió posterior.

El 9 de juny de 1994 es va atorgar escriptura pública de compra-venda de les finques i dret de vol. Respecte al contingut de l'escriptura cal fer constar el

següent:

- L'escriptura va ser atorgada per Gramepark, SA i Construcciones Inllasa, SL, però no per l'Ajuntament.

- S'estableix com a única condició resolutòria l'impagament per part de Gramepark, SA de qualsevol de les lletres en què es va formalitzar la part ajornada del preu, 27 MPTA, desapareixent la condició parcialment resolutòria d'execució d'obres per part de la venedora.

A la data de redacció d'aquest informe, juliol de 1995, l'escriptura de compra-venda no ha estat inscrita al Registre de la Propietat.

Gramepark, SA no ha registrat aquesta compra-venda ni el deute contret davant d'Inllasa ni les subvencions rebudes de l'Ajuntament, sinó que ha comptabilitzat els cobraments i pagaments en comptes de tercers.

En opinió de la Sindicatura, Gramepark hauria de registrar les finques adquirides en el seu actiu, hauria de reconèixer el deute amb Inllasa i hauria de registrar com a subvencions de capital els imports rebuts de l'Ajuntament. (*Vegi's Recomanació núm. 3*).

2.3.3. Existències

La composició de les existències de la Societat a 31 de desembre de 1993 i 1994 és la següent:

	31.12.93	31.12.94
Places pàrquing Sant Joaquim	3.006	3.006
Places pàrquing Llorenç Serra	64.008	42.672
Obra en curs Banús Baixa	1.845	74.505
Obra en curs Can Peixauet	7.841	12.742
Obra en curs Motocròs	6.145	1.684
Obra en curs Rambla Fondo	45.858	103.953
Obra en curs Santiago Rusinyol	919	0
Obra en curs Pirineus	0	122
Obra en curs Aragó	0	5.032
Obra en curs habitatges Llorenç Serra	0	153
Altres despeses ASPANIDE	0	25.117
TOTAL	129.622	268.986

(imports en milers de PTA)

El treball realitzat en aquesta àrea ha inclòs tant la valoració de les existències a 31 de desembre de 1993 i 1994 com la revisió dels procediments d'adjudicació i contractació seguits per la Societat.

Pel que fa al procés de contractació, cal dir que s'han seguit en tots els casos els principis de publicitat i concurrència.

Les existències a 31 de desembre es valoren en funció d'un cost pressupostat per plaça fixat per la gerència.

Segons les Normes d'adaptació del Pla General de Comptabilitat per a empreses immobiliàries, "les vendes d'immobles estaran constituïdes per l'import dels contractes, sigui quina sigui la seva data, que corresponguin a immobles que es trobin en condicions materials de lliurament als clients durant l'exercici". La norma de valoració 18a. del Nou Pla Sectorial afegeix que "en el cas de vendes d'immobles en construcció, s'entendrà que es troben en condicions de lliurament als clients quan estiguin substancialment acabats, és a dir, quan els costos previstos per a l'acabament de l'obra no siguin significatius en relació amb l'import de l'obra. S'entén que no són significatius els costos pendents quan al menys s'ha incorporat el 80% dels costos de construcció sense tenir en compte el cost del terreny sobre el que es construeix l'obra."

En aplicació d'aquest criteri, la Sindicatura ha calculat quin hauria d'ésser el valor de les existències de la Societat a 31 de desembre de 1994, amb el següent resultat (*Vegi's Recomanació núm. 4*):

APARCAMENT	EXISTÈNCIES A 31.12.94		
	Gramepark, SA	Sindicatura	Diferència
Llorenç Serra	42.672	43.208	(536)
Banús Baixa	74.505	79.671	(5.166)
Can Peixauet	12.742	42.879	(30.137)
Rambla Fondo	103.953	90.869	13.084
Can Mariner	0	248	(248)
Santiago Rusinyol	0	0	0
Motocròs	1.684	147	1.537
Aragó	5.032	28.099	(23.067)
Pirineus	122	4.415	(4.293)
Aspanide	25.117	25.117	0
Habitatges Ll. Serra	153	5.513	(5.360)
Sant Joaquim	3.006	3.006	0
TOTAL	268.986	323.172	(54.186)

Imports en milers de PTA

A 31 de desembre de 1994 es trobaven en curs les obres corresponents als aparcaments de Rambla Fondo, Can Mariner, Santiago Rusinyol, Motocròs, Aragó, i Pirineus, les obres dels habitatges de Llorenç Serra i les obres d'urbanització de Banús Baixa.

Els aparcaments construïts per Gramepark, SA ho són en terrenys municipals, no suportant la Societat cap càrrec per aquest concepte. Generalment la Societat es fa càrrec d'obres addicionals realitzades sobre la coberta dels pàrquings (obres d'urbanització, construcció d'equipaments comunitaris i d'altres que pugui encarregar-li l'Ajuntament).

Gramepark, SA té un departament tècnic format per un arquitecte i tres aparelladors, dels quals l'arquitecte i un dels aparelladors són personal de l'Ajuntament, que no factura cap import a la Societat per la cessió d'aquests tècnics, la qual cosa es pot considerar virtualment com una subvenció.

En el cas del pàrquing Rambla-Fondo cal fer les següents observacions:

Aquest pàrquing forma part del conveni per a la gestió del PERI del Fondo subscrit amb l'Ajuntament (Vegi's apartat 1.2.3.4). Aquest conveni suposa per a Gramepark, SA la realització d'un conjunt d'obres que seran finançades per diferents vies. A continuació es fa un resum per conceptes dels ingressos i despeses associats a aquesta operació:

Ingressos:

Vendes aparcament en construcció a 31 de desembre de 1994.
Vendes o explotació en rotació del nou aparcament a construir.
Venda dels locals comercials de l'edifici a construir.
Subvencions atorgades a l'associació ASPANIDE.
Aportació de l'INCASOL, equivalent al mòdul VPO.

Despeses:

Construcció aparcaments.
Construcció edifici habitatges i locals comercials.
Construcció edifici ASPANIDE.
Reforma Col·legi Wagner.

A 31 de desembre de 1994 s'havia realitzat la reforma del Col·legi Wagner (25 MPTA) i estaven en curs de construcció un dels aparcaments i l'edifici d'habitatges.

La Societat no disposa d'una anàlisi de costos i ingressos d'aquesta operació. En opinió d'aquesta Sindicatura, donat que del contingut del conveni es desprèn que no hi haurà benefici per a Gramepark SA, a 31 de desembre de 1994 s'hauria de crear una provisió per a riscos i despeses per import del benefici generat per les vendes de l'aparcament fins a aquesta data. (Vegi's *Recomanació núm. 5*)

2.3.4. Deutors**2.3.4.1. Clients**

El detall d'aquest epígraf és el següent:

	Milers de PTA
Aparcament Banús Baixa	100.000
Aparcament Can Mariner	27.558
Aparcament Motocròs	5.163
Aparcament Rambla-Fondo	15.346
Aparcament Santiago Rusinyol	12.864
Aparcament Aragó	19.524
Aparcament Pirineus	3.339
SUCSA	2.755
FECAC	4.000
Ajuntament de Santa Coloma	24.920
Altres	417
Total	215.886

En relació amb aquests saldos cal fer les següents observacions:

- L'aparcament Banús-Baixa va ser lliurat a l'abril de 1994, cobrant-se en el moment de l'entrega la totalitat de l'import corresponent a les places venudes, encara que comptablement no es va cancel·lar aquest saldo ni tampoc el saldo de bestretes de clients. Per tant, a 31 de desembre de 1994 no existia cap import pendent de cobrament corresponent aquest aparcament i s'hauria de reclassificar aquest saldo amb càrrec a bestretes de clients. (*Vegi's Recomanació núm. 6*)

- Els saldos dels aparcaments Can Mariner, Motocròs, Rambla Fondo, Rusinyol, Aragó i Pirineus corresponen als imports deguts pels compradors dels aparcaments que encara no han estat lliurats, però dels que ja s'ha reconegut la venda.

Donat que, d'acord amb el que s'explica a l'apartat 2.5.3.1., les vendes dels aparcaments Aragó i Pirineus no s'haurien d'haver reconegut a l'exercici 1994, els saldos de clients corresponents s'haurien de cancel·lar i s'hauria de registrar en un compte de bestretes l'import dels cobraments realitzats, és a dir, 32,35 MPTA, diferència entre les vendes registrades, 55,21 MPTA, i els imports pendents de cobrament, 22,86 MPTA. (*Vegi's Recomanació núm. 7*).

- Fins l'any 1995 la Societat no ha disposat d'un control individualitzat dels clients per vendes de drets d'ús de places d'aparcament. Per tant, no existeix una relació nominal dels clients a 31 de desembre de 1994. No obstant, donat que en el moment d'entrega de les claus ha d'estar totalment pagat l'import de la plaça, no existeix risc d'imports antics pendents de cobrament.

- SUCSA és l'empresa arrendatària del local del c/ Cultura propietat de Gramepark, SA (vegi's apartat 2.3.2). El saldo a 31 de desembre de 1994 correspon als imports pendents de cobrament per les obres de rehabilitació que va realitzar Gramepark, SA per compte de l'arrendatari.
- El saldo de la FECAC correspon a l'import degut per aquesta federació a la Societat pels serveis prestats per Gramepark, SA durant la Fira d'Abril de 1994. Aquest saldo ha estat cobrat al febrer de 1995.
- El saldo de l'Ajuntament correspon a l'import pendent de cobrament per la retirada de vehicles.

2.3.4.2. Administracions Públiques

El desglossament d'aquest epígraf a 31 de desembre de 1994 és el següent:

	Milers PTA
Hisenda deutora per devolució d'impostos	2.022
Hisenda deutora per retencions	1.739
Generalitat	68.233
Total	71.994

- L'import deutor per devolució d'impostos correspon a l'import pendent de devolució corresponent a l'Impost de Societats de l'exercici 1993.
- L'import deutor per retencions correspon a les retencions practicades durant l'exercici 1994 i pendents de sol·licitar la devolució quan es presenti l'Impost de Societats de l'exercici.
- Durant els anys 1989-1993 la Societat va liquidar ITP per les vendes del dret d'ús de les places d'aparcament. L'acta de l'Agència Tributària de 4 de novembre de 1994 (veure apartat 2.4.3.1) estableix que l'impost que correspon és l'IVA i no l'ITP. La Societat considera que els imports que havien estat liquidats en concepte d'ITP li han de ser retornats per la Generalitat. (veure apartat 2.5.4.6).

2.3.5. Tresoreria

El detall d'aquest epígraf a 31 de desembre de 1994 és el següent:

	Milers de PTA
Caixa	1.746
Bancs	260.936
Total	262.682

La Societat no té còpia de l'arqueig de caixa a 31 de desembre de 1994. La Sindicatura va realitzar un arqueig el dia 4 de maig de 1995 del qual cal destacar l'existència de vals de caixa per import de 2,39 MPTA. Aquests vals de caixa corresponen majoritàriament a bestretes de remuneracions i no estan aprovats per la gerència de la Societat. A més, vals per import de 1,02 MPTA corresponen a bestretes per comissions i assegurances als tècnics que treballen a Gramepark, SA però que són personal de l'Ajuntament. Aquest deute no ha estat reconegut per l'Ajuntament. (*Veure Recomanacions núms. 8 i 17*).

2.4. PASSIU

2.4.1. Fons Propis

La composició dels Fons Propis de Gramepark,SA a 31 de desembre de 1994 era la següent:

	Milers de PTA
Capital Social	20.000
Reserva Legal	14.438
Reserves voluntàries	461.562
Resultat de l'exercici	961
TOTAL	496.961

· Capital social

La societat fou constituïda el 31 de maig de 1988 amb un capital social de 3 MPTA. El 21 de desembre de 1990 es va ampliar el capital en 17 MPTA. A 31 de desembre de 1994 el capital social era de 20 MPTA dividit en 2.000 accions ordinàries i nominatives de 10.000 PTA de valor nominal, totalment subscrites i desemborsades per l'Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet, que n'és l'únic titular, i que no podrà transferir-les a terceres persones.

· Reserves

La distribució del resultat de l'any 1989 no coincideix amb l'aprovat per la Junta General: la Junta General va aprovar la creació d'una previsió per deutors de dubtós cobrament de 15 MPTA, però la Societat va aplicar aquest import a Reserves voluntàries.

2.4.2. Creditors comercials

2.4.2.1. Proveïdors

D'aquest saldo, destaquem 238,5 MPTA que corresponen al deute amb els constructors dels aparcaments i 85,2 MPTA que corresponen a una previsió de costos pendents calculats per la Societat d'aquelles obres en curs de les quals ha estat registrada la venda (a 31 de desembre de 1993 la Societat va comptabilitzar aquestes previsions dins l'apartat Provisions per operacions de tràfic), segons el següent detall:

OBRA	Milers de PTA
Can Mariner	7.676
Santiago Rusinyol	56.205
Pirineus	21.379
TOTAL	85.260

En canvi, de l'anàlisi de vendes i costos realitzada per la Sindicatura, es desprèn que la provisió corresponent a l'aparcament Pirineus s'hauria de cancel·lar, ja que, com s'explica en l'apartat 2.5.3.1., no s'hauria d'haver reconegut la venda; la provisió de l'aparcament Can Mariner s'hauria de cancel·lar per ésser els costos ja comptabilitzats superiors al cost de vendes estimat de les places venudes; la provisió corresponent a l'aparcament de Santiago Rusinyol hauria de ser de 62,2 MPTA, en lloc de 56,2 MPTA com a conseqüència de la diferència en el càlcul del cost per plaça entre la Societat i la Sindicatura. Per tant, el saldo d'aquest compte s'hauria de rebaixar en 23,06 MPTA. (*Veure Recomanació núm.9*).

· Retencions per garantia

En la majoria dels contractes d'obres la Societat substitueix la retenció per garantia per un aval presentat pel contractista i que cobreixi l'import de les obres realitzades. Aquest aval és tornat en el moment de la recepció definitiva.

S'ha detectat que en alguns casos, els avals han estat presentats amb molt retard (*veure Recomanació núm. 17*).

2.4.2.2. Bestretes de clients

Com ja s'ha explicat a l'apartat 2.3.4. aquest saldo hauria d'ésser rebaixat en 100 MPTA corresponents a imports cobrats de l'aparcament Banús Baixa, lliurat l'abril de 1994.

2.4.3 Altres deutes no comercials**2.4.3.1. Hisenda Pública**

	Milers PTA
Hisenda Pública creditora per IVA	29.394
Hisenda Pública creditora per retencions	4.078
Hisenda Pública creditora per actes	101.512
TOTAL HISENDA PÚBLICA CREDITORA	134.984
ORGANISMES SEURETAT SOCIAL CREDITORS	2.698

· Impost sobre el valor afegit

a) Hisenda Pública creditora per IVA

Aquest saldo recull l'import a pagar corresponent al quart trimestre de 1994, que ha estat ingressat al gener de 1995.

b) Hisenda Pública creditora per actes

Durant l'exercici 1994 la Societat ha estat sotmesa a inspecció fiscal parcial pel concepte d'Impost sobre el Valor Afegit (IVA) pels exercicis 1989 a 1993.

Des de l'any 1989 fins a l'any 1992 la Societat no va aplicar IVA a les vendes del dret d'ús de les places d'aparcament; durant el primer trimestre de l'exercici 1993, la Societat hi va repercutir IVA al 6%; a partir del segon trimestre de 1993 hi va repercutir IVA al tipus vigent. D'acord amb les actes de 4 de novembre de 1994, la Inspecció de Tributs de l'Estat entén que l'Impost a aplicar a aquestes operacions era IVA al tipus vigent. Per tant, la Societat hauria d'haver repercutit 209,23 MPTA d'IVA durant el període 1989 - 1r. trimestre de 1993. De la diferència entre l'IVA repercutit i l'IVA suportat resulta una quota a pagar segons actes de 75,74 MPTA. Addicionalment la Inspecció va liquidar interessos de demora per import de 25,77 MPTA, resultant un deute tributari de 101,51 MPTA que figuren en el compte Hisenda Pública creditora per actes.

D'altra banda, en els anys 1989 a 1991 la Societat va abonar la totalitat de les despeses de construcció dels aparcaments de Pau Casals, Plaça de la Vila, Sant Joaquim i La Sara en els quals tant el projecte com les obres van ser contractats per l'Ajuntament. La Societat es va deduir com a IVA suportat el que figurava en

les certificacions d'obra i factures emeses pels proveïdors a nom de l'Ajuntament. En conseqüència, Gramepark, SA va deduir un IVA del qual no té suficient suport documental. Aquest fet podria donar lloc a possibles contingències fiscals.

- Hisenda Pública creditora per retencions (IRPF)

Aquest saldo correspon a l'import pendent d'ingressar corresponent al quart trimestre de l'exercici 1994 pel concepte d'impost sobre la Renda de les Persones Físiques.

De l'anàlisi realitzada per aquesta Sindicatura es desprenen les següents incidències:

- La Societat reté de la nòmina d'alguns dels seus treballadors un percentatge a compte d'aquest impost inferior a l'especificat com a mínim a les taules fiscals vigents.
- La Societat no ha practicat cap retenció per IRPF a l'import de les indemnitzacions per acomiadament que excedeixen els màxims legalment establerts d'acord amb el que disposen els articles 9.1 de la Llei 18/1991 de l'IRPF i l'article 56.1.a) de l'Estatut dels treballadors.
- A la majoria de professionals que han realitzat treballs i serveis per a Gramepark, SA no se'ls ha retingut el 15% en concepte d'IRPF. (*Veure Recomanacions núms.12 i 17*).

- Impost sobre beneficis

La Societat aplica la bonificació del 99% de la quota de l'impost sobre Societats prevista a l'article 177.1 del Reglament del esmentat impost, segons el qual:

" Tindran dret a la bonificació els rendiments obtinguts per les administracions públiques territorials derivats de l'explotació de serveis de la seva competència".

L'informe de 14 de gener de 1994 de la delegació de Barcelona de l'Agència Estatal d'Administració Tributària, considera que els aparcaments i cessions d'ús no es troben dins les activitats d'assumpció municipals de l'article 25 de la Llei 7/1985, del 2 d'abril, reguladora de les Bases de Règim local i per tant, que no correspon la bonificació esmentada per la part de beneficis provinents d'aquestes activitats. En conseqüència, la Sindicatura entén que hi ha diferències entre el criteri aplicat per la Societat i el de l'Agència Tributària que, en cas de prevaler el d'aquesta, podrien produir una incidència fiscal. (*Veure Recomanació núm.11*).

- Organismes de la Seguretat Social creditors

L'import pendent en aquest compte correspon a les assegurances socials del mes

de desembre pendent de pagament.

2.4.3.2. Creditors diversos

El saldo més important d'aquest epígraf és el deute de 18,92 MPTA amb l'empresa municipal Grameimpuls, SA, participada íntegrament per l'Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet.

El Consell d'Administració de Gramepark, SA de 7 de maig de 1992 va adoptar l'acord d'acceptar portar a terme la gestió sense contraprestació de les adjudicacions i posta en marxa de l'aparcament Vilaseca, actuant en tots els casos en nom de Grameimpuls, SA.

Segons certificació de l'Interventor de l'Ajuntament de 19 d'abril de 1995, "Gramepark té pendent de liquidar a l'Ajuntament a 31-12-94 18.891.000 PTA en concepte de places cobrades de l'aparcament Vilaseca". La diferència de 30.000 PTA entre el saldo registrat per Gramepark i el confirmat per l'Ajuntament no ha estat explicada per la Societat.

· La Societat no ha registrat cap passiu per les pagues extres i vacances acreditades a 31 de desembre de 1994 a compte del 1995. D'acord amb els càlculs efectuats per la Sindicatura, aquest import hauria d'ésser de 3,56 MPTA. *(Veure Recomanació núm.10).*

2.5. COMPTE DE PÈRDUES I GUANYES

2.5.1. Compte de Pèrdues i Guanyes analític

A continuació es presenta un compte d'explotació per activitats exclosa la de la venda de drets d'ús de les places d'aparcament, que és analitzada a l'apartat 2.5.2, que ha estat elaborat per la Sindicatura a partir de les dades comptables de la Societat corresponents a l'any 1994. Únicament s'han tingut en compte despeses directes, ja que els sistemes de què disposa la Societat no permeten la distribució de les despeses indirectes. *(Veure Recomanació núm. 17)*

COMPTE D'EXPLOTACIÓ DELS INGRESSOS I DESPESES DIRECTES DE LES ACTIVITATS DE L'EMPRESA EXCLOSA LA DE VENDA DE DRETS D'US DE LES PLACES D'APARCAMENT. EXERCICI 1994.

CONCEPTE	Plaça de la Vila	Llorenç Serra	Banús Baixa	Can Peixauet	Rambla S.Sebastià	Parquí-metres	Fira d'Abril	Grua i dipòsit	Local c/Cultura
Treballs realitzats altres empreses	9.198	9.203						8.328	
Arrendaments					1.871				
Reparació i conservació	2.094	1.440	11	29	123	766		2.324	26
Serveis professionals independents									
Primes d'assegurances	678		145	127	12	400		1.154	
Serveis bancaris i similars									
Publicitat,propaganda i rel.públiques	48	69	203	276					
Subministraments	500	2.520	707	487	96			978	10
Altres serveis	1.507	1.244	248	297	70	836	3.219	1.189	1
Altres tributs	287							144	981
Sous i salaris						14.962		37.529	
Indemnitzacions									
Seguretat social a càrrec empresa						5.540		11.972	
Altres despeses socials						722		524	
Amortitzacions	3.553	2.985			999	3.005		3.937	300
TOTAL DESPESES	17.865	17.461	1.314	1.216	3.171	26.231	3.219	68.079	1.318
Places 24 hores	2.050	5.352	291	67	2.902				
Comandaments a distància					(7)				
Places motos	893	501			15				
Places nocturnes	1.067								
Places diürnes	887								
Dipòsit targetes		262	109	30					
Rotació	18.832	1.952							
Ingressos claus									
Matinal	612								
Venta atípics (targetes)	48								
Altres ingressos	4.120					33.730	3.478	65.857	1.663
TOTAL INGRESSOS	28.509	8.067	400	97	2.910	33.730	3.478	65.857	1.663
RESULTAT D'EXPLOTACIÓ	10.644	(9.394)	(914)	(1.119)	(261)	7.499	259	(2.222)	345

Imports en milers de PTA

Nota: els ingressos de Pl. Vila corresponen a l'explotació de 75 places d'aparcament, els de Llorenç Serra a la de 136 places i els de Rbl. St. Sebastià a 50 places.

Del quadre anterior es desprèn que l'explotació de l'aparcament de la Plaça de la Vila juntament amb la dels parquímetres constitueixen les activitats més rendibles, mentre que l'aparcament de Llorenç Serra ha generat una pèrdua de 9,4 MPTA, com a conseqüència del reduït nivell de rotació, degut a la situació de l'aparcament en una zona propera al riu i en la qual existeix zona blava, i de les despeses de manteniment i vigilància que són suportades majoritàriament per la Societat (Vegi's 2.5.4.5).

L'activitat de retirada de vehicles amb grua i la gestió del dipòsit presenta una pèrdua de 2,22 MPTA. La Sindicatura ha calculat el preu per servei prestat per les grues de la Societat, resultant un cost mig de 5.739 PTA.

· En els aparcaments de Banús Baixa i Can Peixauet, tot i estar destinats a la venda, la Societat lloga algunes de les places que no han estat adjudicades.

2.5.2. Anàlisi del resultat de la venda del dret d'ús de les places d'aparcament

A continuació es presenta un quadre amb el preu de cost i el preu de venda dels drets d'ús de les places d'aparcament. El preu de cost s'ha calculat considerant el cost directe total de l'obra (incorregut més estimat pendent d'incòrrer). El preu de venda és un preu mig calculat a partir dels diferents preus per planta aplicats per la Societat.

APARCAMENT	COST PER PLAÇA	PREU DE VENDA	DIFERÈNCIA
Llorenç Serra	758	1.131	373
Banús Baixa	1.155	1.500	345
Can Peixauet (*)	766	1.217	451
Rambla Fondo (*)	901	1.422	521
Can Mariner (*)	943	1.217	274
Santiago Rusinyol (*)	1.117	1.225	108
Motocròs (*)	998	1.235	237
Aragó (*)	1.158	1.374	216
Pirineus (*)	1.777	1.235	(542)

Imports en milers de PTA

(*): Aquests aparcaments es trobaven en curs a 31.12.94. El cost per plaça s'ha calculat en base al cost total estimat pel departament tècnic de Gramepark, SA.

D'acord amb el principi de prudència segons el qual "les pèrdues inclús les potencials, s'hauran de comptabilitzar tan aviat com siguin conegudes" i d'acord també amb la norma de valoració 13a. del Pla General de Comptabilitat, en el cas de l'aparcament Pirineus, com que el preu de venda segons contracte és inferior al preu de cost estimat, la Societat hauria de dotar una provisió per pèrdues en obres en curs per l'import de la pèrdua potencial amb càrrec a despeses. (*Veure Recomanació núm. 18*)

2.5.3. Ingressos

El desglossament de les vendes i altres ingressos de la Societat per l'any 1994 és el següent:

	Milers PTA
Venda del dret d'ús de places d'aparcament	751.783
Explotació aparcament Pl. Vila	24.389
Explotació aparcament Ll.Serra	8.067
Explotació aparcament Rbla. St. Sebastià	2.910
Ingressos grua	65.857
Ingressos parquímetres	33.730
Ingressos Fira d'abril	3.478
Altres vendes	1.026
Total vendes	891.240
Altres ingressos Pl.Vila	4.120
Lloguer c/ Cultura (SUCSA)	1.663
Total altres ingressos	5.783

2.5.3.1. Venda del dret d'ús de places d'aparcament

La Societat segueix el criteri de reconeixement de les vendes del dret d'ús de places d'aparcament en el moment en què se signa el contracte de compra-venda. Aquest criteri es vàlid quan es tracta de vendes d'aparcaments que ja han estat acabats, però no quan es tracta d'aparcaments que es troben en fase de construcció i no estan en condicions de lliurament als compradors. En aquest cas, els cobraments realitzats s'haurien de registrar com Bestretes de clients. De l'aplicació del criteri establert al Pla General de Comptabilitat per a empreses immobiliàries (vegi's apartat 2.3.3.) a les vendes de Gramepark, SA sorgeixen les següents diferències (*Vegi's Recomanacions núms.7 i 13*):

PÀRQUING	VENDES 31.12.94		
	Gramepark	Sindicatura	Diferència
Llorenç Serra	31.980	31.980	0
Banús Baixa	58.870	58.870	0
Can Peixauet	57.304	148.643	(*) (91.339)
Rambla Fondo	159.528	159.528	0
Can Mariner	135.478	201.808	(*) (66.330)
Sant. Rusinyol	151.975	151.975	0
Motocròs	101.437	101.437	0
Aragó	36.447	0	(**) 36.447
Pirineus	18.764	0	(**) 18.764
Sant Joaquim	0	0	0
TOTAL	751.783	854.241	(102.458)

Imports en milers de PTA

(*) Aquestes vendes van ser registrades per la Societat a l'any 1993 i per tant, la diferència queda regularitzada al 1994 degut a què els aparcaments ja s'han acabat.

(**) Vegeu apartat 2.3.4.1.

2.5.3.2. Augment d'existències

La Societat segueix el criteri de registrar separatament els augments i disminucions d'existències. A continuació es presenta el quadre entre la diferència d'existències d'acord amb els balanços de situació a 31 de desembre de 1993 i 1994 i la variació d'existències que ha estat registrada per la Societat:

Existències a 31.12.93	129.622
Existències a 31.12.94	268.986
Diferència d'existències	139.364

Augment d'existències	192.946
Consums d'explotació	(82.098)
Correcció existències Banús (vegi's 2.5.3.3)	28.516
Variació d'existències	139.364

Imports en milers PTA

D'acord amb el que estableix el Pla General de Comptabilitat per a empreses immobiliàries, el compte d'augment d'existències ha de recollir les variacions entre les existències finals i les inicials corresponents a les promocions en curs i edificis acabats qualsevol que sigui el seu signe, mentre que el compte de variació d'existències ha de registrar les corresponents als edificis adquirits, terrenys i solars i altres aprovisionaments, però no les de construccions en curs o acabades produïdes per la pròpia empresa, que s'han de registrar en comptes del grup 71. Per tant, la Societat hauria de fer les correccions necessàries per tal d'ajustar el seu compte de pèrdues i guanys al criteri del PGC. (Vegi's *Recomanació núm.14*).

D'altra banda, les diferències de valoració de les existències entre la Societat i la Sindicatura, generen diferències en la variació d'existències (Vegi's 2.3.3).

2.5.3.3. Ingressos extraordinaris

El detall d'aquest epígraf és el següent:

	Milers PTA
Subvencions de capital	6.050
Ing. i benef. d'exercicis anteriors	56.486
Altres	415
Total	62.951

L'import comptabilitzat com a subvencions de capital correspon a 11 subvencions de 0,55 MPTA concedides per l'INEM a l'empara de la Llei 22/92 de 30 de juliol de 1992. Donat que aquestes subvencions no estan destinades al finançament de cap element d'immobilitzat, s'haurien d'haver registrat com a subvencions d'explotació.

(Vegi's Recomanació núm. 13).

Dins els ingressos i beneficis d'altres exercicis cal destacar 28,52 MPTA corresponents a la correcció de la valoració de les existències inicials de l'aparcament Banús Baixa (Vegi's 2.5.3.2) i 23,83 MPTA corresponents a la cancel·lació de deutes amb l'Ajuntament, per tractar-se d'imports que no constaven als llibres de l'Ajuntament com a deute de Gramepark, SA

2.5.4. Despeses

2.5.4.1. Consums d'explotació

Aquest epígraf inclou:

	Milers de PTA
Compres	714.170
Variació d'existències (Vegi's 2.5.3.2)	82.099
Total	796.269

El compte de compres recull l'import de les certificacions d'obra, cost de projectes i altres despeses de construcció.

2.5.4.2. Altres serveis externs

Del saldo de 26,89 MPTA d'aquest compte, destaquem els 24 MPTA corresponents a serveis de vigilància als aparcaments de Plaça de la Vila, Llorenç Serra i al dipòsit de vehicles i els 2,73 MPTA corresponents a serveis de grua realitzats per empreses externes a un preu unitari de 3.500 PTA.

2.5.4.3. Despeses de personal

El desglossament d'aquest epígraf a 31 de desembre de 1994 era el següent :

	Import (milers PTA)
Sous i salaris	83.430
Indemnitzacions	6.124
Seguretat social a càrrec empresa	26.500
Altres despeses socials	1.278
TOTAL	117.332

La distribució de la partida de Sous i salaris i el nombre de treballadors dividit per activitats, és la següent :

	Sous i salaris (milers PTA)	Nombre treballadors a 31.12.94
Personal oficina	30.939	9
Personal grua	37.529	14
Personal parquímetres	14.962	8
TOTAL	83.430	31

La Societat no ha imputat a l'exercici 1994 la part de les pagues extres i de la paga de vacances acreditades durant l'exercici a compte del 1995 (veure apartat 2.4.3).

Existeix un risc derivat d'anomalies detectades en la majoria de contractes laborals pendents de vèncer, que podria sorgir en el cas que algun dels treballadors afectats no esdevingués fix.

La societat utilitza el compte de "Caixa" ficticiament com a compte transitori per a la comptabilització de les nòmines i hi carrega i abona l'import de sous i salaris mensuals. Aquesta Sindicatura entén que aquest procediment no és l'adequat, ja que no es correspon amb els moviments reals i desvirtua el compte de "Caixa" (Veure Recomanació núm. 17).

L'import que figura com a Altres despeses socials correspon bàsicament a vestuari laboral.

2.5.4.4. Amortitzacions

La xifra d'amortitzacions està calculada correctament d'acord amb els criteris d'amortització explicats a l'apartat 2.3.2.

2.5.4.5. Serveis externs

El desglossament per conceptes d'aquest epígraf a 31 de desembre de 1994 és el següent :

	Import (milers PTA)
Arrendaments	3.824
Reparació i conservació	7.682
Serveis de professionals independents	2.523
Primes d'assegurances	2.605
Serveis bancaris i similars	(30)
Publicitat, propaganda i relacions públiques	3.075
Subministraments	6.042
Altres serveis	12.898
TOTAL	38.619

· Arrendaments

El desglossament d'aquest compte és el següent :

	Import (milers PTA)
Lloguer oficines c/Irlanda	1.953
Lloguer aparcament Rbla. Sant Sebastià	1.871
TOTAL	3.824

La propietat de les dependències on estan ubicades les oficines de la Societat és de l'Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet. Ambdues entitats van subscriure un contracte d'arrendament l'1 de juny de 1987 per un període de quatre anys prorrogables i amb una renda mensual de 150.000 PTA revisables anualment en funció de l'IPC.

L'arrendament a Rambla Sant Sebastià correspon a un solar que l'empresa té arrendat des del 26 de juliol de 1989 per ús exclusiu i excloent d'aparcament de vehicles de motor(Vegi's 2.5.1). El temps de duració del contracte és de 10 anys des de l'emissió del primer rebut. No obstant, s'especifica en el contracte, que si s'arriba a la finalització del contracte i el solar no hagués canviat la qualificació urbanística, es prorrogarà per un període igual de temps, si les parts no s'avisen prèviament de la seva voluntat de donar-lo per rescindit amb tres mesos d'antelació a aquesta data.

· Reparació i conservació

El desglossament és el següent :

	Import (milers PTA)
Pàrquing Plaça la Vila	2.094
Pàrquing Llorenç Serra	1.440
Grua	2.325
Parquímetres	766
Oficina	757
Altres	300
TOTAL	7.682

· Serveis de professionals independents

En aquest compte la Societat comptabilitza bàsicament les despeses d'assessorament jurídic i laboral i la despesa de l'auditoria de comptes.

· Primes d'assegurances

La Societat no comptabilitza les primes d'assegurances per la data del seu acreditament sinó per la data de pagament i per tant no efectua cap periodificació per aquest concepte.

· Subministraments

El desglossament per conceptes és el següent :

	Import (milers MPTA)
Vals de benzina dels tècnics i gerència	744
Llum i aigua aparcaments	4.310
Benzina grues	978
Altres	10
TOTAL	6.042

· Altres serveis

A continuació desglossem el saldo de les partides més importants que componen aquest compte :

	Import (milers PTA)
Material oficina, material neteja i altres despeses d'oficina	4.117
Neteja i manteniment aparcament Plaça la Vila	1.507
Fotografies i altres despeses grua	1.063
Neteja aparcament Llorenç Serra	1.244
Vigilància i indicacions aparcament instal·lat a la Fira d'Abril	3.219
Altres	1.748
TOTAL	12.898

· Despeses de comunitat aparcaments

La Societat registra com a despesa l'import dels serveis i subministraments que han estat contractats per Gramepark, SA en els aparcaments que encara no han estat totalment venuts (llum, aigua, assegurances...). Per la seva banda la comunitat de concessionaris paga altres despeses. Periòdicament la Societat liquida amb les comunitats les diferències entre les despeses pagades i les quotes que li corresponen per les places de la seva propietat. En el cas dels aparcaments en què Gramepark, SA realitza explotació en règim de rotació, la Societat assumeix el 60% de les despeses totals més la part que li correspon en funció de les seves places del 40% restant. No obstant, la Societat no disposa de liquidacions formals que permetin avaluar la correcció de la despesa suportada.

D'altra banda, durant els tres primers mesos de funcionament dels aparcaments, Gramepark, SA es fa càrrec de la totalitat de despeses. Finalitzat aquest període s'ha de constituir la comunitat de concessionaris. En moltes ocasions la constitució de la comunitat s'endarrereix i Gramepark, SA continua pagant les despeses que teòricament liquida a la comunitat en el moment de la constitució. No obstant, no es realitza un liquidació formal. (*Veure recomanació núm. 17*).

2.5.4.6. Despeses financeres

Inclouen 25,78 MPTA corresponents als interessos de demora de les actes d'inspecció d'Hisenda (vegi's apartat 2.4.3.1). Part d'aquests interessos corresponen a anys anteriors i s'haurien de reclassificar com a despeses d'altres exercicis.

2.5.4.7. Despeses extraordinàries

La Societat ha comptabilitzat dins aquest epígraf un abonament per 68,23 MPTA corresponents als imports liquidats a la Generalitat en concepte d'ITP dels anys 1989-1993 (veure apartat 2.3.4.2). La Sindicatura opina que, seguint el principi

de prudència i donat que la Societat, malgrat manifestar que ha realitzat les gestions de reclamació prop de l'organisme competent, no ha rebut fins al moment de redacció d'aquest informe cap comunicat de la Direcció General de Tributs de la Generalitat favorable a la recuperació d'aquest import, Gramepark, SA, no hauria d'haver registrat cap ingrés per aquest concepte a 31 de desembre de 1994. (*Veure Recomanació núm. 16*).

Dins aquest saldo s'inclouen 209,83 MPTA corresponents a l'IVA que s'hauria d'haver repercutit els anys 1989-1993 liquidat a les actes d'inspecció (veure apartat 2.4.3.1).

2.6. FETS POSTERIORIS

El Ple de l'Ajuntament de 3 d'abril de 1995 va acordar concedir a Gramepark, SA una subvenció de 119,60 MPTA a raó de 25 MPTA anuals des de l'exercici 1995 fins a l'exercici 1998 i 19,60 MPTA per a l'exercici 1999, per tal de "coadjuvar al finançament de les obres realitzades per l'esmentada empresa en inversions de tipus urbanístic destinades a ús públic no restrictiu que importen en total 239,29 MPTA".

El Consell d'administració de la Societat de 3 d'abril de 1995 va aprovar el plec de condicions per a l'adjudicació en règim de propietat de 28 habitatges de preu taxat.

3. CONCLUSIONS: OBSERVACIONS I RECOMANACIONS

Al llarg de l'informe i com a referència a cada una de les qüestions tractades, s'han assenyalat les observacions que resulten pertinents sobre aspectes econòmics, comptables, de control intern i de legalitat.

En aquestes conclusions finals es recullen, de forma resumida, aquelles observacions i recomanacions que suposen ajustos als estats financers i que Gramepark, SA hauria d'introduir en els seus comptes, per tal que aquests expressin amb justesa la seva realitat econòmico-financera a 31 de desembre de 1994 i el resultat obtingut en l'exercici anual tancat en aquesta data i, aquelles altres que considerem especialment importants, tant des d'un punt de vista de control intern com de gestió.

Gramepark, SA, després d'haver construït i venut un conjunt d'aparcaments que han contribuït a millorar la situació del trànsit en Santa Coloma de Gramenet, i a dotar la ciutat d'uns nous espais públics, té una situació financera que li permet iniciar, com ja ho està fent, una nova etapa en què l'activitat se centrarà en la promoció i venda d'habitatges i locals.

1. Immobilitzat immaterial

La Societat va comptabilitzar com a despeses d'investigació i desenvolupament algunes despeses de construcció d'aparcaments.

Recomanació núm.1:

La societat hauria de cancel·lar 1,13 MPTA de despeses d'investigació i desenvolupament amb càrrec a despeses d'altres exercicis.

2. Immobilitzat material

· Escomeses Pau Casals

La Societat té registrats dins Instal·lacions 1,69 MPTA corresponents al cost de les escomeses de l'aparcament Pau Casals, que va ser venut íntegrament a l'any 1989. Per tant, aquest import s'hauria d'haver registrat com major cost de l'aparcament.

Recomanació núm.2:

La Societat hauria de regularitzar l'import comptabilitzat com a escomeses Pau Casals amb càrrec a resultats d'exercicis anteriors.

· Conveni INLLASA

Gramepark, SA, l'Ajuntament de Santa Coloma i l'empresa Construcciones INLLASA,SA van subscriure un compromís de compra-venda de certes finques propietat d'aquesta última. Posteriorment es va atorgar escriptura pública de compra-venda entre Gramepark i l'empresa propietària de les finques en la qual es van modificar alguns dels pactes establerts al compromís de compra-venda. Gramepark, SA no ha registrat comptablement aquesta operació.

Recomanació núm. 3:

La Societat hauria de registrar la compra de les finques pel seu valor d'adquisició o el de mercat si fos inferior, l'import pendent de pagament i la subvenció atorgada per l'Ajuntament de Santa Coloma.

3. Existències

· Valoració existències

La Societat valora les seves existències d'obra en curs en funció d'un cost

pressupostat per plaça establert per la Direcció. D'acord amb el Pla General de Comptabilitat per a empreses immobiliàries les existències s'han de valorar pel seu valor de cost real.

Recomanació núm. 4:

Gramepark hauria de valorar les seves existències d'obra en curs pel seu valor de cost real, el que suposaria un increment del valor de les existències a 31 de desembre de 1994 de 54,19 MPTA.

· Provisió aparcament Rambla Fondo

El Ple de l'Ajuntament de 6 de juny de 1994 va encarregar a Gramepark, SA certes actuacions en el marc de la gestió del PERI del Fondo. L'acord de l'Ajuntament estableix que Gramepark, SA haurà de finançar les actuacions encarregades i que, en el cas que hi hagués un benefici, aquest pertanyeria a l'Ajuntament però en cas de pèrdua aquesta hauria d'ésser suportada per la Societat. Entre les referides actuacions hi ha la construcció i venda d'un aparcament a la Rambla del Fondo.

Recomanació núm. 5:

La Sindicatura entén que Gramepark hauria de dotar una provisió per a riscos i responsabilitats per un import equivalent al benefici generat per la venda de les places de l'esmentat aparcament (Vegi's 1.2.3.1 i 2.5.2).

4. Clients

· Clients Banús Baixa

L'aparcament Banús Baixa va ser lliurat a l'abril de 1994. Els imports cobrats dels concessionaris es van registrar com a bestretes de clients i no es va cancel·lar el compte de clients ni el de bestretes.

Recomanació núm. 6:

Gramepark hauria de cancel·lar l'import de 100 MPTA registrat en comptes de clients de l'aparcament Banús Baixa rebaixant així mateix el saldo de bestretes de clients.

· Clients aparcaments Aragó i Pirineus

Com a conseqüència del criteri seguit per la Societat per al reconeixement de les vendes, a 31 de desembre de 1994 havia registrat al compte de clients 22,86 MPTA que no s'haurien d'haver registrat a l'exercici 1994 sinó al 1995.

Recomanació núm. 7:

La Societat hauria de rebaixar la seva xifra de vendes en 55,21 MPTA , el saldo de clients en 22,86 MPTA i hauria d'augmentar el saldo de bestretes de clients en 32,35 MPTA.

5. Tresoreria

La Societat manté un volum significatiu de vals de caixa que en bona part corresponen a bestretes de remuneracions i en alguns casos no estan aprovats per la gerència ni porten data.

Recomanació núm. 8:

En opinió de la Sindicatura la Societat hauria de registrar els vals de caixa que són bestretes al personal en un compte de deutors. Així mateix, els vals de caixa haurien d'ésser autoritzats per la gerència i s'hauria de portar un control d'antiguitat.

6. Proveïdors

Dins l'epígraf de proveïdors la Societat ha registrat 85,26 MPTA com a previsió de costos pendants d'incòrrer en les obres en curs de les quals ja s'ha registrat la venda, xifra que s'hauria de rebaixar en 23,06 MPTA per tal de deixar la provisió únicament per l'import de les despeses pendants d'incòrrer a l'aparcament Santiago Rusinyol, 62,2 MPTA.

Recomanació núm. 9:

En opinió de la Sindicatura la provisió per despeses pendants d'incòrrer en obres en curs s'hauria de rebaixar en 23,06 MPTA.

7. Altres deutes no comercials

La Societat no imputa a l'exercici corrent els imports acreditats en concepte de pagues extres i vacances a compte del 1995.

Recomanació núm. 10:

La Societat hauria de provisionar les pagues extres i vacances acreditades a 31 de desembre de 1994 per import de 3,56 MPTA.

8. Impost sobre Societats

La Societat aplica la bonificació del 99% de la quota de l'Impost sobre Societats prevista a l'article 177.1 del RIS.

Recomanació núm.11:

La Sindicatura entén que hi ha diferències entre el criteri aplicat per la Societat i el de l'Agència Tributària (veure apartat 2.4.3.1.) que, en cas de prevaler el d'aquesta, podrien produir una incidència fiscal. En conseqüència, la Societat hauria de prendre les mesures adients per tal de preveure aquesta situació.

9. Impost sobre la Renda de les Persones Físiques

Al llarg del treball de fiscalització s'ha detectat que la Societat no reté en la majoria dels casos l'IRPF als professionals i que en certs casos el percentatge de retenció aplicat als treballadors és inferior a l'establert a les taules vigents. Així mateix, la Societat no realitza retenció en les indemnitzacions per la part que supera els límits establerts a la legislació social vigent.

Recomanació núm.12:

La Societat hauria d'adequar els seus procediments a la legislació vigent en matèria de retencions.

10. Vendes

La Societat segueix el criteri de reconeixement de les vendes en el moment en què se signa el contracte privat de compra-venda. Aquest criteri és vàlid quan es tracta de vendes d'aparcaments que ja han estat acabats, però no quan es tracta d'aparcaments que es troben en fase de construcció i no es troben en condicions de lliurament als compradors, d'acord amb el que estableix el Pla General de Comptabilitat per a empreses immobiliàries. En aquest cas, els cobraments realitzats s'haurien de registrar com a Bestretes de clients.

Recomanació núm.13:

La Societat hauria de registrar les vendes de les places d'aparcament d'acord amb el criteri establert al Pla General de Comptabilitat per a empreses immobiliàries, és a dir, quan a més a més d'haver-se procedit a la signatura del contracte, el bé venut estigui substancialment acabat.

11. Ingressos extraordinaris

La Societat ha comptabilitzat com a subvencions de capital unes subvencions de l'INEM per creació de llocs de treball per import de 6 MPTA. Aquestes subvencions s'haurien d'haver comptabilitzat com a subvencions d'explotació.

Recomanació núm.14:

La Societat hauria de reduir el saldo d'ingressos extraordinaris amb abonament a ingressos per subvencions d'explotació per import de 6 MPTA.

12. Variació d'existències

La Societat segueix el criteri de registrar separatament els augments i disminucions d'existències. El Pla General de Comptabilitat per a les empreses immobiliàries estableix que la variació de les existències en curs o acabades produïdes per la pròpia empresa s'han de registrar en comptes del grup 71 independentment del seu signe.

Recomanació núm.15:

La Societat hauria de realitzar les correccions necessàries per tal de presentar la variació d'existències d'acord amb l'establert pel PGC per a empreses immobiliàries.

13. Despeses extraordinàries

Durant els anys 1989-1993 la Societat va liquidar 68,23 MPTA per ITP i no va repercutir IVA en les vendes del dret d'ús de les places d'aparcament. L'acta de l'Inspecció de l'Agència Tributària de 4 de novembre de 1994 va considerar que s'hauria d'haver liquidat IVA i va aixecar un acta per import de 209,83 MPTA. La Societat va registrar com a menys despesa l'import que havia estat ingressat en concepte d'ITP i que s'espera recuperar de la Generalitat (vegi's apartat 2.5.4.7).

Recomanació núm.16:

En aplicació del principi de prudència segons el qual les despeses s'han de comptabilitzar quan se'n té coneixement i els ingressos no s'han de comptabilitzar fins que no siguin certs, la Sindicatura entén que la Societat no hauria de registrar cap ingrés per aquest concepte fins que no hi hagi una resolució favorable per part de la Direcció General de Tributs de la Generalitat. Per tant, les despeses extraordinàries de l'exercici 1994 s'haurien d'augmentar per import de 68,23 MPTA.

14. Sistemes d'informació i gestió

Al llarg del treball de fiscalització s'han posat de manifest diverses deficiències en els sistemes administratius, comptables i d'informació de la Societat.

Recomanació núm. 17:

La Sindicatura entén que la Societat hauria d'establir un sistema comptable adaptat al Pla General de Comptabilitat per a empreses immobiliàries i que permetés l'obtenció d'un compte de resultats per activitats. Així mateix s'haurien de revisar els procediments aplicats a les àrees de nòmina, contractació de personal, caixa, hisenda pública i el procediment de control de les despeses de comunitat dels aparcaments. Per últim, la Societat hauria d'exigir als contractistes la presentació puntual dels avals en concepte de garantia quan així s'estableixi al contracte d'obres.

15. Pèrdues en obres en curs

En el cas de l'aparcament Pirineus, el preu de cost estimat per plaça és superior al seu preu de venda.

Recomanació núm. 18:

La Sindicatura entén que, en aplicació del principi de prudència, la Societat hauria de registrar una provisió per Pèrdues en obres en curs.

16. Control financer

La Intervenció de l'Ajuntament de Santa Coloma s'ha refiat del control exercit per l'auditor extern de la Societat i no ha emès l'informe de control financer regulat per la llei.

Recomanació núm. 19:

La Sindicatura entén que la Intervenció de l'Ajuntament de Santa Coloma hauria d'emetre informe escrit de control financer.

4. AL·LEGACIONS

A continuació es transcriuen les al·legacions fetes per Gramepark, SA, que la Sindicatura, després dels intercanvis d'opinió sostinguts, no ha pogut acceptar:

"Santa Coloma de Gramenet,

14 de setembre de 1995.

Sr. Manuel Cardeña i Coma
Síndic Departament sectorial A
Sindicatura de Comptes
de Catalunya
Plaça de Catalunya, 20.
08002 - BARCELONA

RAFAEL MENDOZA NAVAS, PRESIDENT DEL CONSELL D'ADMINISTRACIÓ DE GRAMEPARK S.A.

EXPOSA:

Que la Societat ha examinat el projecte d'informe de fiscalització (18/95-A) realitzat per la Sindicatura de Comptes de Catalunya en relació a l'exercici 1994 de GRAMEPARK S.A..

Que concretament, el Consell d'Administració de l'empresa, en sessió de 13 de setembre de 1995, va acordar comunicar dintre del termini concedit, les consideracions següents:

- 1a.- Assumir el conjunt de les recomanacions formulades -tret les que després es diran- per entendre-les substancialment encertades, tot i que alguna d'elles responen a criteris comptables que no sempre són fàcils d'aplicar en la pràctica quotidiana; més en tractar-se d'una empresa municipal de creació recent que ha actuat en un camp on no existien experiències prèvies.
- 2a.- Discrepar de la recomanació núm. 11, relativa a la bonificació del 99 % de la quota de l'Impost sobre Societats, per entendre -en contra del criteri de la Sindicatura de Comptes- que la construcció i explotació d'aparcaments públics (incloent-hi la seva cessió en règim de concessió) constitueixen activitats de competència municipal.

A aquest efecte, s'adjunta còpia de l'informe de la Secretaria General de l'Ajuntament, de 29 de juny de 1995.

- 3a.- Discrepar de la recomanació núm. 16 relativa a la comptabilització de 68,23 MPTA. La societat entén que l'actiu del seu balanç ha de recollir amb exactitud tots els seus drets de cobrança. En el cas que ens ocupa, és obvi que la societat té aquest dret en haver-se produït una doble imposició sobre el mateix fet. Tenint en compte que els 68,23 MPTA comptabilitzats, corresponents a l'Impost de Transmissions Patrimonials, van ser -segons el Ministeri d'Hisenda- indegudament abonats i que es tracta d'una suma inferior als 75,75 MPTA corresponents a l'Impost del Valor Afegit (que ja han estat ingressats a l'Agència Tributària), entenem que el fet de no recollir en el nostre balanç una de les dues quantitats seria admetre aquesta doble imposició, el que no s'adiu amb el nostre ordenament jurídic.
- 4a.- Discrepar de les recomanacions 4, 13 i 15, atès que el període auditat és l'exercici 1994 i la norma a què es refereixen és l'Ordre de 29 de desembre de 1994, del *Ministerio de Economía y Hacienda* (BOE de 4-1-1995) que, segons la seva disposició final, va entrar en vigor el 5 de gener de 1995.

Atentament.

**EL PRESIDENT DEL
CONSELL D'ADMINISTRACIÓ
DE GRAMEPARK S.A.**

Signatura: **Rafael Mendoza Navas**

**AJUNTAMENT DE
SANTA COLOMA DE GRAMENET**

INFORME DE SECRETARIA GENERAL

Fecha: 29 de juny de 1995

Asunto: Consideraciones en relación al impuesto de sociedades y su aplicación a la Sociedad Municipal GRAMEPARK S.A..

Partiendo del hecho de que la sociedad está sujeta al Impuesto de Sociedades, a la vista de lo dispuesto por el artículo 4 de la Ley 61/78, de 27 de diciembre, que lo regula, hay que plantearse si, de acuerdo con la normativa vigente hasta 1995, podía disfrutar de las bonificaciones previstas en el artículo 25.a) punto 1 de la Ley y 178 del reglamento del impuesto (RD 2631/1982, de 15 de octubre).

Establecen estos artículos que se bonificará de la cuota del impuesto el 99 por ciento de la parte que corresponda a los rendimientos obtenidos por las Administraciones públicas territoriales, distintas del Estado y de las Comunidades Autónomas, que se deriven de las explotaciones de servicios municipales o provinciales de su competencia, aunque se gestionen mediante empresa privada.

El artículo 178 del reglamento precisa que la existencia de competencia debe comprobarse "conforme a la vigente Ley de Régimen Local".

Este artículo se está refiriendo a la Ley de Régimen Local de 1955, pues ésta era la vigente cuando se dictó en octubre de 1962.

Según el artículo 101 de la LRL 1955, es de la competencia municipal el gobierno y administración de los intereses peculiares de los pueblos y, en especial, (...) la gestión urbanística en general, reforma interior y ensanche, vías públicas ... viviendas ... El concepto "gestión urbanística en general" puede ser profundizado a la vista de lo que disponían el texto refundido de la Ley del Suelo de 1976 y sus reglamentos de desarrollo.

De una lectura conjunta de estas normas se desprende algo que intuitivamente ya se percibía: la construcción de aparcamientos es un elemento más de la gestión urbanística e incluso del planeamiento (así, el reglamento de planeamiento, por ejemplo, establece unos estándares mínimos de dotación de aparcamientos); y ya se ha demostrado que la gestión urbanística es una competencia municipal.

Pero también se podría entender comprendida en la competencia que el 101 LRL 1955 atribuye a los municipios en materia de "vías públicas", "transportes", o cuando lo hace en relación a "cualesquiera otras obras y servicios que tengan por objeto el fomento de los intereses y la satisfacción de las necesidades generales y de las aspiraciones ideales de la comunidad municipal".

Parece ser, sin embargo, que en algún caso de empresas municipales dedicadas a la creación y explotación de aparcamientos, la Dirección General de Tributos ha aplicado un criterio diferente.

Así, ha entendido que este tipo de sociedades no explota servicios de la competencia de los municipios ya que considera que tales servicios son, exclusivamente los recogidos literalmente en los artículos 63 i 64 de la Ley 8/1987, de 15 de abril, Municipal y de Régimen Local de Catalunya y en los artículos 25 i 26 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local.

Esta interpretación es claramente errónea.

El artículo 2 de la Ley 7/85, dispone que para la efectividad de la autonomía garantizada constitucionalmente a las entidades locales, la legislación del Estado y de las Comunidades Autónomas deberá garantizar a los municipios su derecho a intervenir en cuantos asuntos afecten directamente al círculo de sus intereses, siendo las leyes básicas las que deberán determinar las competencias que ellas mismas atribuyan.

El artículo 7.2 precisa que las competencias de las entidades locales son propias o atribuidas por delegación, y que las propias sólo podrán ser determinadas por ley. En este sentido, el artículo 25 dispone que el municipio, para la gestión de sus intereses y en el ámbito de sus competencias, puede promover toda clase de actividades, y prestar cuantos servicios públicos contribuyan a satisfacer las necesidades y aspiraciones de la comunidad vecinal.

En su apartado 2 añade que el municipio ejercerá en todo caso competencias en los términos de la legislación en materias como ordenación del tráfico de vehículos y personas en las vías públicas; ordenación, gestión y ejecución urbanísticas; promoción y gestión de viviendas, protección del medio ambiente, transporte público de viajeros...

El apartado 3 concluye el artículo indicando que sólo la ley determina las competencias municipales enunciadas con anterioridad y siempre de conformidad con los principios establecidos en el artículo 2 (esencialmente el derecho a intervenir en los asuntos que afecten a sus intereses).

Es decir, el artículo 25 y el 2 establecen un marco competencial general que debe ser completado por las leyes (normalmente las sectoriales). El artículo 25 no

es una enumeración exhaustiva de competencias concretas sino de campos competenciales. Un servicio público concreto como la construcción de aparcamientos (y con ello enlace con la normativa preconstitucional antes expuesta) encontrará su cobertura competencial en uno o en varios de estos campos. La tendrá en la ordenación, gestión y ejecución urbanística (baste para ello recordar lo dicho respecto al TRLS 1976 y sus reglamentos, hoy en día ratificado por el texto refundido de 1992 (RD Legislativo 1/1992, de 26 de junio) que, por ejemplo, establece que en suelo urbano el planeamiento general deberá prever los aparcamientos públicos (70.3) -el 83.2 f) por su parte marca una previsión mínima de aparcamientos para planes parciales (1 plaza por cada 100 m² de edificación) en cuyo cómputo algunos autores defienden que sólo pueden contabilizarse los aparcamientos públicos-.

Además, el artículo 141 TRLS 92 indica (bajo el epígrafe "competencias") que la ejecución de los planes corresponde a las "... entidades locales en sus respectivas esferas de actuación, sin perjuicio de la atribución de competencias a órganos específicos". Finalmente, el artículo 3.3.a) de la misma norma, concreta que la competencia urbanística, en lo que atañe a la ejecución del planeamiento, confiere entre otras, las facultades de dirigir y realizar la ejecución de las obras de urbanización (en sentido amplio).

Las previsiones de otras normas sectoriales -por lo que hace a los aparcamientos públicos y a las "zonas azules" y "gruas"- conforman y completan la competencia de los municipios en esta materia. Así, el Real Decreto Legislativo 339/1990, de 2 de marzo, por el que se aprueba el texto articulado de la Ley sobre Tráfico, Circulación de Vehículos a Motor y Seguridad Vial, atribuye a los municipios (artículo 7): la ordenación y el control del tráfico en las vías urbanas de su titularidad, así como su vigilancia y la regulación de los usos de las vías urbanas, haciendo compatible la equitativa distribución de los aparcamientos entre todos los usuarios con la necesaria fluidez del tráfico rodado y con el uso peatonal de las calles; también les otorga la facultad para la retirada de los vehículos de las vías urbanas.

Hay que dejar constancia de que en el expediente de "municipalización" previo a la creación de GRAMEPARK, S.A., se mencionaba expresamente la necesidad de intervenir en la mejora del tráfico, la circulación y el transporte como justificación de la puesta en marcha de la sociedad. Y se indicaba que la cobertura viene dada por el artículo 25.b de la Ley 7/85, de 2 de abril, cuando habla de la competencia propia municipal para la "ordenación del tráfico de vehículos y personas en las vías urbanas".

También son significativas las sentencias del Tribunal Supremo que -como la de 23 de diciembre de 1991, Ar. 9222- niegan la reversión solicitada por un particular que había sido expropiado para destinar su finca a zona verde y el ayuntamiento, además de construir ésta, aprovecha el subsuelo como aparcamiento en concesión. El Tribunal afirma que "... las crecientes necesidades sociales que

llevan aparejada la instalación de servicios públicos en beneficio de los vecinos, desde la perspectiva municipal, justifica que la Corporación municipal procediese a la utilización del subsuelo... Tal adscripción a un destino normal como es el aprovechamiento para estacionamiento subterráneo, no implica una desafectación del fin legitimador de la expropiación..."

Consecuentemente con lo expuesto, a mi juicio, no hay duda de que cuando GRAMEPARK, S.A. presta los servicios públicos de "grua", "zonas azules" o construcción y explotación de "aparcamientos" (que constituyen, junto con la construcción de viviendas y otros aspectos de la gestión urbanística, su objeto social estatutario) está gestionando directamente una competencia municipal propia de las recogidas en el artículo 25 de la Ley reguladora de las Bases del Régimen Local, por lo que, hasta 1995, le resulta aplicable la bonificación del 99 por ciento de la cuota del Impuesto de Sociedades.

Sin embargo, la situación ha cambiado a partir del ejercicio de 1995. La Ley 30/1994, de 24 de noviembre, de Fundaciones y de Incentivos fiscales a la Participación Privada en Actividades de Interés General (BOE de 25 de noviembre de 1994), en su Disposición adicional novena, apartado tres, da una nueva redacción a la letra a), número 1, del artículo 25 de la Ley 61/78, de 27 de diciembre, que queda redactada -con efectos para el ejercicio de 1995- de la siguiente forma:

"Uno. Los rendimientos que se derivan de las explotaciones de servicios municipales o provinciales de prestación obligatoria, según la legislación vigente..."

Es decir, la nueva redacción sustituye un concepto amplio como es el de "competencia" por otro más restrictivo como es el de "prestación obligatoria". Este cambio viene a confirmar lo que en este escrito se ha estado defendiendo, pues si las actividades de GRAMEPARK, S.A. en su totalidad son competencia propia municipal, la única que sería "prestación obligatoria" sería la de vivienda (según interpretación de la Dirección General de Tributos, expediente 290/94), por lo que a partir del 1 de enero de 1995, ya no se aplicaría la bonificación; pero hasta ese momento sí.

EL SECRETARIO GENERAL,

Signatura: Illegible"



Sindicatura de Comptes
de Catalunya

El Secretari General

RAMON PLANAS I FONT, Secretari General de la Sindicatura de Comptes de Catalunya,

C E R T I F I C O:

Que el present informe 18/95-A, referent a GRAMEPARK, SA exercici 1994, és una còpia exacta de l'aprovat pel Ple de la Sindicatura de Comptes en la reunió que va tenir lloc el dia 10 d'octubre de 1995.

I perquè així consti i tingui els efectes que corresponguin, signo aquesta certificació, amb el vist-i-plau del Síndic Major.

Barcelona, 16 d'octubre de 1995

Vist i plau
EL SÍNDIC MAJOR