

Informe 4/2003-A

**Promoció Local d'Habitatge, SA
(PROLHASA)**

Desde 1991 hasta el 21
de noviembre de 2001



**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

El secretari general

RAFAEL MORALES ROSALES, secretario general en funciones de la
Sindicatura de Cuentas de Cataluña,

C E R T I F I C O:

Que en Barcelona, el día 4 de marzo de 2003, reunido el Pleno de la
Sindicatura de Cuentas, bajo la presidencia del síndico mayor, el lltre. Sr. D.
Marià Nicolàs Ros, con la asistencia de los síndicos don Manuel Barrado
Palmer, doña Montserrat de Vehí Torra, don Xavier Vela Parés, don Josep
M. Carreras Puigdengolas y don Jacint Ros Hombravella, actuando como
secretario el secretario general en funciones de la Sindicatura, don Rafael
Morales Rosales, y como ponente el síndico don Jacint Ros Hombravella,
previa deliberación se acordó aprobar el informe de fiscalización 4/2003-A
relativo a Promoció Local d'Habitatge, SA (PROLHASA), desde 1991 hasta
el 21 de noviembre de 2001.

Adicionalmente, puesto que las alegaciones presentadas incorporan unos
anexos de información muy voluminosos y en formato diverso, se acordó
enviar al Parlamento una copia de toda esta información y guardar el original
en la Secretaría General.

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

Barcelona, 7 de marzo de 2003

[Firma]

Vº Bº
El síndico mayor

[Firma]

Marià Nicolàs Ros



Jaume I, 2-4
08002 Barcelona
Telèfon 93 270 11 61
Fax 93 270 15 70

ÍNDICE

ABREVIATURAS	7
1. INTRODUCCIÓN	9
1.1. INTRODUCCIÓN AL INFORME	9
1.1.1. Objeto y alcance	9
1.1.2. Metodología	9
1.2. INTRODUCCIÓN AL ENTE FISCALIZADO	10
1.2.1. Introducción y naturaleza jurídica	10
1.2.2. Objeto social	11
1.2.3. Actividad	11
1.2.4. Órganos rectores	12
2. FISCALIZACIÓN	15
2.1. INFORME DE AUDITORÍA. CONTROL FINANCIERO	15
2.1.1. Informe de auditoría	15
2.1.2. Control financiero.....	17
2.1.3. Informes de la Sindicatura de Cuentas	19
2.2. ESTADOS FINANCIEROS.....	22
2.3. ACTIVO	25
2.3.1. Inmovilizado material	25
2.3.2. Inmovilizado financiero	26
2.3.3. Existencias	30
2.3.4. Deudores	40
2.3.5. Tesorería.....	43
2.4. PASIVO.....	44
2.4.1. Fondos propios	44
2.4.2. Provisiones para riesgos y gastos	45
2.4.3. Deudas con entidades de crédito.....	51
2.4.4. Deudas con empresas del grupo.....	53
2.4.5. Acreedores comerciales	53
2.5. CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS.....	55
2.5.1. Cuenta de pérdidas y ganancias analítica	55
2.5.2. Ingresos.....	58
2.5.3. Gastos.....	66
2.6. ANÁLISIS DEL MARGEN DE LAS PROMOCIONES.....	71
2.7. CONTRATACIÓN	73
2.8. PRESUPUESTOS Y PAIF	76
2.9. HECHOS POSTERIORES.....	80

3. CONCLUSIONES	82
4. TRÁMITE DE ALEGACIONES.....	85
5. ANEXOS	101
5.1. DISTRIBUCIÓN GEOGRÁFICA DE LAS ACTUACIONES REALIZADAS	101
5.2. DETALLE DE LAS PROMOCIONES DE GESTIÓN DIRECTA Y MIXTA	102
5.2.1. Promociones de gestión directa.....	102
5.2.2. Promociones de gestión mixta	103
5.3. COSTE DE LAS PROMOCIONES DIRECTAS POR CONCEPTOS	105
5.4. INFORMACIÓN ECONÓMICA RELATIVA A LAS PROMOCIONES DE GESTIÓN MIXTA	109

ABREVIATURAS

AIE	Agrupación de interés económico
mPTA	Miles de pesetas
MPTA	Millones de pesetas
PAIF	Programa de actuaciones, inversión y financiación
PROELSA	Promocions Econòmiques Locals, societat de capital risc, SA
SMH	Societat Municipal d'Habitatge (Sociedad Municipal de Vivienda)
SMHT	Societat Municipal d'Habitatge de Terrassa, SA
VDP	Viviendas declaradas protegidas
VPO	Viviendas de protección oficial
VPT	Viviendas de precio tasado

1. INTRODUCCIÓN

1.1. INTRODUCCIÓN AL INFORME

1.1.1. Objeto y alcance

El presente Informe se emite en cumplimiento de la Resolución 1118/VI, de 19 de febrero de 2002, del Parlamento de Cataluña, por la que se encarga a la Sindicatura un informe de fiscalización de la actividad económico-financiera de Promoció Local d'Habitatge, SA (PROLHASA), desde su constitución, en el año 1991, hasta el 30 de noviembre de 2001.

Se debe tener en cuenta que la Sindicatura fiscalizó la actividad económico-financiera de la Sociedad del ejercicio 1997 (Informe 25/1998-A).

Dado que la Junta General de la sociedad en sesión de 21 de noviembre de 2001 acordó la disolución y liquidación de la sociedad y que el 18 de marzo de 2002 se presentó el Balance final de la sociedad, nuestro Informe incluye la fiscalización de los estados financieros de PROLHASA cerrados el 21 de noviembre de 2001 y la revisión de los hechos posteriores ocurridos hasta la formulación del Balance final de la sociedad.

1.1.2. Metodología

El trabajo realizado ha consistido en una fiscalización de regularidad de los ejercicios cerrados entre el 31 de diciembre de 1991 y el 21 de noviembre de 2001.

El trabajo se ha realizado a partir de pruebas sustantivas, puesto que la disolución de la sociedad hace que no sea posible ni tenga sentido la realización de pruebas de otro tipo.

El alcance de la fiscalización comprende los estados financieros y las operaciones realizadas por PROLHASA. Las sociedades participadas no han sido fiscalizadas, aunque en algunos casos se han realizado pruebas puntuales que hemos considerado necesarias para la fiscalización de PROLHASA.

Mediante carta de 2 de abril de 2002 se solicitó a la Diputación de Barcelona un conjunto de documentación necesaria para llevar a cabo el trabajo de fiscalización.

En una carta de 5 de abril de 2002 el presidente de la Diputación exponía lo siguiente: "Visto el detalle de la información requerida, se considera necesario un período de tiempo para ordenar y en algunos casos elaborar de la manera que

se nos pide determinadas informaciones; creemos que puede estar básicamente disponible la primera semana del mes de julio”.

Durante el mes de julio de 2002 se inició el trabajo de campo, que quedó interrumpido para que se pudiera completar la preparación de la documentación, y se reinició en el mes de octubre de 2002. El trabajo de campo se completó en diciembre de 2002.

En el desarrollo del trabajo ha existido un conjunto de limitaciones que Fonsideramos importante señalar:

- El equipo gestor de PROLHASA cesó entre abril de 2000 y la fecha de la liquidación, por lo que no ha sido posible obtener información de los gestores sobre determinadas actuaciones, acuerdos, operaciones, etc.
- La documentación relativa a los ejercicios fiscalizados es en algunos casos muy limitada y ha sido difícil de encontrar, como por ejemplo en el caso de los expedientes de contratación o los presupuestos de las obras.
- No se ha encontrado documentación sobre el seguimiento de los contratos con los contratistas e industriales de las obras, por lo que no ha sido posible el análisis de desviaciones entre presupuesto, contrato e importe pagado de forma sistemática, aunque en algunos casos se ha podido hacer un seguimiento aproximado.

1.2. INTRODUCCIÓN AL ENTE FISCALIZADO

1.2.1. Introducción y naturaleza jurídica

PROLHASA fue creada por la Diputación de Barcelona, por Promocions Econòmiques Locals, societat de capital risc, SA (PROELSA), y por la Fundación Pública Casa de la Caridad, el 17 de diciembre de 1991 en cumplimiento de los acuerdos del Pleno de la Diputación de 24 de julio de 1991; del Consejo de Administración de PROELSA de 24 de octubre de 1991, y de la Junta del Patronato de la Fundación de 8 de noviembre de 1991, respectivamente.

La participación inicial de cada uno de los socios fue de un 51,2%, de un 44,8% y de un 4%, respectivamente.

El 24 de enero de 1996 la Diputación adquirió la participación de la Fundación Casa de la Caridad y el 17 de octubre de 1996 adquirió la de PROELSA. El 22 de mayo de 1997 se otorgó escritura de declaración de unipersonalidad de la sociedad.

La Junta General de la Sociedad en sesión de 21 de noviembre de 2001 acordó la disolución de la sociedad y el nombramiento del liquidador.

La Junta General en sesión de 20 de marzo de 2002 acordó la cesión global del activo y el pasivo de la sociedad a la Diputación de Barcelona y la aprobación del Balance final de fecha 18 de marzo de 2002, de acuerdo con el artículo 274 de la Ley de sociedades anónimas.

1.2.2. Objeto social

De acuerdo con sus Estatutos el objeto social de la sociedad era “la compraventa, urbanización, arrendamiento, parcelación, administración, construcción y cualquier otra forma de explotación de toda clase de fincas rústicas y urbanas, incluso en régimen de propiedad horizontal y, en general, todas las operaciones previstas en el tráfico inmobiliario”.

1.2.3. Actividad

La actividad de PROLHASA ha consistido en la promoción de viviendas, mayoritariamente de protección pública, en varios municipios de la provincia de Barcelona. En el anexo 1 se presenta un mapa en el que figuran los municipios en que ha actuado PROLHASA.

Las actuaciones de PROLHASA se llevaban a cabo mediante tres sistemas:

- Gestión directa, en que PROLHASA actuaba como promotor.
- Gestión mixta, en que se firmaba un convenio de colaboración entre PROLHASA y el ayuntamiento del municipio donde se actuaba y se constituía una sociedad mixta entre el ayuntamiento y PROLHASA con participación mayoritaria del ayuntamiento. En muchas ocasiones el ayuntamiento aportaba el terreno sobre el que se debía construir la promoción. PROLHASA actuaba como gestor de la promoción, encargándose del proyecto, construcción y comercialización y percibía unos honorarios de gestión que, en general, se establecían como un porcentaje de las ventas o del coste total de la promoción.
- Gestión indirecta, en que PROLHASA actuaba como un gestor de obra y percibía unos honorarios por su gestión. Esta forma ha sido minoritaria.

En el anexo 5.2 se muestra el detalle de las promociones de gestión directa y mixta.

1.2.4. Órganos rectores

Desde su inicio hasta el 17 de octubre de 1996, los órganos rectores de la sociedad eran la Junta General y el Consejo de Administración; desde esta fecha lo era, además, el gerente.

1.2.4.1. La Junta General

De acuerdo con los Estatutos iniciales, la representación en la Junta General de los socios que fueran personas jurídicas correspondía a la persona designada por la entidad respectiva. Eran presidente y secretario quienes lo fueran del Consejo de Administración.

De acuerdo con los Estatutos vigentes desde el 17 de octubre de 1996, la Junta General estaba compuesta por tantos diputados provinciales como grupos políticos integraban la Diputación de Barcelona y correspondían a cada miembro de la Junta General tantos votos como diputados correspondieran al grupo político representado. Eran presidente y secretario quienes lo fueran de la Diputación de Barcelona, a menos que la Junta general decidiera otra cosa.

Desde el 30 de septiembre de 1999 hasta el momento de la disolución de la sociedad, la Junta General estaba formada por los siguientes miembros:

Nombre	Grupo político	Votos
Excmo. Sr. D. Manuel Royes Vila	PSC	30
Ilmo. Sr. D. Xavier Pérez Llorca	CIU	13
Ilmo. Sr. D. Xavier García Albiol	PP	4
Ilmo. Sr. D. Josep Pérez Moya	IC-V	3
Ilmo. Sr. D. Jesús Maestro García	ERC	1

Fuente: Actas de la Junta General de la sociedad.

1.2.4.2. El Consejo de Administración

De acuerdo con los Estatutos iniciales, el Consejo de Administración estaba compuesto por un número de entre cinco y quince consejeros, que podían ejercer el cargo por un plazo máximo de cinco años y ser reelegidos sin limitación. El Consejo podía nombrar a uno o más consejeros delegados.

Los Estatutos vigentes desde el 17 de octubre de 1996 mantienen lo anterior, con la única modificación que los consejeros que ostentaban la condición de diputados provinciales debían cesar en el momento en que perdieran esta condición.

El siguiente cuadro muestra los consejeros de la sociedad y el período en que han sido miembros del Consejo de Administración de PROLHASA.

Nombre	Fecha inicio	Fecha finalización
Manuel Royes Vila	17.12.91	21.11.01
Jaume Bertran Carbonell	17.12.91	08.11.95
Manuel Moreno Yera	17.12.91	22.06.00
José Sánchez Pérez	17.12.91	08.11.95
Josep Rojo Carbellido	17.12.91	03.11.92
Jaume Armenteras Soteras	17.12.91	15.11.99
Joan Rangel Tarrés	17.12.91	21.11.01
Emilio Álvarez Pérez	17.12.91	08.11.95
Josep Montilla Aguilera	17.12.91	15.11.99
Carles Kinder Espinosa	17.12.91	19.11.97
Rafael Pujol Marigot	17.12.91	21.11.01
Lluís Albareda Cuesta	17.12.91	05.02.96
Joan Echániz Sans	17.12.91	15.11.99
	22.06.00	23.03.01
Armando Villaplana Masnou	03.11.92	15.11.99
Joan Serret Boada	08.11.95	15.11.99
Jaume Bosch Maestras	08.11.95	15.11.99
Francesc Sutrias Grau	08.11.95	05.02.96
Ramon Riera Macià	08.11.95	15.11.99
Carlos Loré Barraguer	05.02.96	19.03.97
Enric Maynés Miracle	05.02.96	15.11.99
Rafael Arcas Sánchez	19.03.97	22.06.00
Josep Ma Prochazka Aguiló	19.11.97	22.06.00
Rafael Roig Milà	15.11.99	21.11.01
Antoni Gómez Aliaga	15.11.99	21.11.01
Xavier Pérez Llorca	15.11.99	21.11.01
Josep Pérez Moya	15.11.99	21.11.01
Xavier García Albiol	15.11.99	21.11.01
Jesús Maestro García	15.11.99	21.11.01
Montserrat Poblet Salas	15.11.99	21.11.01
Martí Domènech Montagut	15.11.99	21.11.01
Leandre Mayola Tresserras	22.06.00	21.11.01
Jordi Bertran Castellví	22.06.00	21.11.01
Daniel Fuente Cardona	13.06.01	21.11.01

Fuente: Elaboración propia.

A lo largo de su vida la sociedad tuvo uno o más consejeros delegados, quienes tenían todos los poderes delegables del Consejo de Administración. Sin embargo, la dirección de la sociedad y la toma de decisiones correspondía en realidad de forma mayoritaria al consejero delegado hasta el 15 de noviembre de 1999, Sr. Moreno, quien ostentaba también el cargo de gerente hasta marzo de 2000.

Esta delegación de funciones en los consejeros delegados hizo que el Consejo de Administración no decidiera en algunos aspectos importantes de la vida de la sociedad. Así, por ejemplo, no figura en las actas del Consejo ninguna aprobación de

presupuestos de las obras, ninguna adjudicación de contratos, ninguna aprobación de precios de venta de promociones de renta libre o de locales comerciales y aparcamientos no vinculados en el caso de viviendas protegidas. Tampoco hay ningún acuerdo relativo a la aprobación de llevar a cabo algunas promociones, como por ejemplo La Pobla de Claramunt (fases 1, 2 y 3), Grípià, Olesa (2, 3, 4 y 5). En otros casos, los acuerdos del Consejo no se corresponden con la realización posterior: sobre la promoción de Sant Just 1 las actas dicen que “el Consejo se da por enterado del proyecto de promoción de viviendas y autoriza la constitución de una entidad mercantil, preferentemente una AIE, con PROELSA”; en realidad, PROLHASA adquirió a PROELSA un terreno, llevó a cabo la urbanización y vendió las parcelas resultantes. En Sant Joan de Vilatorrada el Consejo autoriza una promoción de viviendas de protección oficial (VPO) unifamiliares y la constitución de una sociedad con una participación de PROLHASA de 5 MPTA. En realidad, esta promoción se llevó a cabo mediante gestión directa y se construyeron viviendas plurifamiliares de protección oficial de régimen especial. En la promoción de Granollers 2 el Consejo autorizó “una promoción a realizar con PROELSA, que será la titular de la promoción, siendo PROLHASA la gestora”. Posteriormente se suscribieron diferentes acuerdos entre PROELSA y PROLHASA, PROELSA se liquidó y PROLHASA hizo la promoción mediante gestión directa.

1.2.4.3. *El gerente*

De acuerdo con los Estatutos (tanto los iniciales como los refundidos) el gerente era nombrado por el Consejo de Administración, su contrato estaba regulado por el Real decreto 1382/85, de contrato laboral especial de alta dirección y no podía tener una duración superior a cuatro años, sin perjuicio de las posibles prórrogas (véase apartado 2.5.3.1).

El Consejo de Administración, en sesión de 29 de enero de 1992, nombró al Sr. D. Manuel Moreno Yera como gerente de la Sociedad.

La Junta General, en sesión de 15 de noviembre de 1999, nombró al Sr. D. Manuel Moreno Yera como gerente de la Sociedad con efectos desde el 2 de enero de 2000 y hasta el 31 de diciembre de 2003.

El 17 de abril de 2000 el Sr. Moreno presentó su dimisión como gerente de la sociedad.

La Junta General, en sesión de 22 de junio de 2000 nombró a la Sra. Dña. Amparo Lasa Aso como gerente de la sociedad hasta el 22 de junio de 2004.

2. FISCALIZACIÓN

2.1. INFORME DE AUDITORÍA. CONTROL FINANCIERO

2.1.1. Informe de auditoría

El Consejo de Administración, en sesión celebrada el 29 de abril de 1992, acordó encargar la auditoría de la sociedad a la empresa Assistant Group, SL. El 1 de abril de 1993 se formalizó un contrato de auditoría con el auditor Sr. D. Josep Poch i Villamayor. El cambio de auditores no consta en las actas del Consejo de Administración. La empresa Assistant Group, SA prestó los servicios de asesoramiento contable a la sociedad desde 1993 hasta 2000.

La Junta General, en sesión de 10 de junio de 1998, acordó nombrar auditor de la sociedad por un período de cinco años (1998-2003) al auditor Sr. D Josep Poch Villamayor, quien renunció al cargo con fecha de 22 de diciembre de 2000.

La Junta General, en sesión de 29 de diciembre de 2000, acordó nombrar auditor de cuentas, por un período de tres años (2000-2002), a la firma BFO Auditors, SL.

Los informes de auditoría de los diferentes años presentan los siguientes resultados:

- Ejercicio 1992: opinión con dos salvedades:
 - “La empresa ha activado el coste total de un estudio de mercado (gastos a distribuir en varios ejercicios) cuya amortización se estima en dos años. No habiéndose afectado a la cuenta de resultados esta incidencia disminuiría los resultados del ejercicio en 429.167 pta.”
 - “La empresa posee participaciones en otras empresas. Sólo una de estas ha tenido actividad; no habiéndose auditado, no podemos opinar sobre la valoración real de las mencionadas acciones.”
- Ejercicio 1993: opinión con una salvedad por cambio de criterio y dos limitaciones al alcance:
 - “Se ha producido un cambio de criterio en la valoración de las existencias en dos sentidos: se han incorporado los gastos financieros de deudas expresas para cada una de las promociones; se ha incorporado una parte de los gastos generales en función del estado de ejecución de la promoción y del grado de dedicación.”
 - “En la fecha de emisión de este Informe no hemos recibido confirmación de algunos proveedores y acreedores circularizados con los que trabaja la socie-

dad, lo cual quiere decir que podríamos haber dejado de recibir información que modificara los términos en que se presentan las cuentas anuales adjuntas.”

- “La empresa posee participaciones en otras empresas. Al no haber sido auditadas, en la fecha de emisión de este Informe, no podemos opinar sobre la valoración real de estas acciones.”
- Ejercicios 1994 y 1995: opinión con salvedad por valoración de las participaciones en otras sociedades en los mismos términos del año 1993.
- Ejercicios 1996 a 1999: opinión favorable.
- Ejercicio 2000: opinión con salvedades que incluye las siguientes incertidumbres y limitaciones al alcance:
 - “Las notas (...) de la Memoria indican que durante el ejercicio 2000, la sociedad ha modificado, respecto a los años anteriores, criterios contables de valoración y contabilización, de las inversiones en empresas asociadas, de las existencias, de las provisiones para insolvencias y para responsabilidades, así como al determinar los consumos de explotación. Más que modificarlos, lo que, desde el punto de vista técnico, ha hecho la sociedad en el ejercicio 2000, ha sido aplicar correctamente los principios y criterios empleados para valorar contablemente las partidas mencionadas.”
 - “Como consecuencia de haber pasado a aplicar correctamente principios contables generalmente aceptados, se han registrado en el ejercicio 2000 provisiones por valor total de 816 millones de pesetas. Al no haber podido verificar los saldos iniciales del ejercicio, no hemos podido determinar qué parte de estas provisiones corresponde a ejercicios anteriores.”
 - “La sociedad se encuentra en las circunstancias previstas en el número 4 del artículo 260 de la Ley de sociedades anónimas, previstas también en el artículo 226 del Reglamento de obras, actividades y servicios de los entes locales. El Consejo de Administración, en fecha 29 de marzo de 2001, ha adoptado los acuerdos, y propuestas de acuerdos en la Junta, oportunos para resolver esta situación. El socio único ha adoptado, también en fecha 29 de marzo de 2001, los acuerdos necesarios para apoyar plenamente las medidas propuestas por el Consejo. Está previsto que en la propia Junta General a la que se deben someter las Cuentas anuales objeto de nuestra auditoría, se materialicen los acuerdos necesarios para restablecer el equilibrio patrimonial. Esta información, que resuelve la incertidumbre sobre la continuidad de la empresa, es fundamental para una correcta comprensión de la situación de la empresa, constituye hechos posteriores al cierre y no figura desglosada en la memoria.”

- “Nuestro nombramiento fue realizado el 29 de diciembre de 2000. Por esa razón no pudimos asistir a los inventarios físicos en fecha 31 de diciembre de 1999. Tampoco hemos podido satisfacernos por otros procedimientos alternativos de la situación de las existencias iniciales del ejercicio, ni como consecuencia, de las partidas de variación de existencias de la Cuenta de pérdidas y ganancias.”
- “La sociedad, por la naturaleza de la titularidad de su capital debe ajustar sus contrataciones a los principios de publicidad y concurrencia. Hemos observado que, en contrataciones de ejercicios anteriores pero vigentes y con efectos todavía en el año 2000, no se habían seguido dichos principios.”

2.1.2. Control financiero

La Ley 39/1988, de 28 de diciembre, reguladora de las haciendas locales, establece en los artículos 194 a 204 los aspectos definitorios de los controles de legalidad, financiero, de eficacia y el control interno y externo. De acuerdo con dichos artículos correspondía a la Intervención de la Diputación de Barcelona el ejercicio del control financiero de la sociedad.

En el informe correspondiente al año 1996, el interventor pone de manifiesto la importancia de las existencias y de los gastos financieros y concluye que los resultados futuros y la viabilidad de la empresa dependían de la realización de las existencias.

En el informe correspondiente al ejercicio 1997, el interventor recomienda que “para evitar que en próximos ejercicios los resultados se vuelvan negativos sería conveniente un meticuloso examen de los gastos de administración, de los períodos de rotación de las existencias y de los márgenes de las ventas respecto a los costes”.

En el informe correspondiente al ejercicio 1998 se dice que “Pese a que por parte de esta Intervención no se ha efectuado un control de legalidad, parece que en determinados casos no se han cumplido estrictamente los principios de publicidad y concurrencia. La Sindicatura de Cuentas ha examinado las cuentas de PROLHASA relativas al ejercicio 1997. Si bien no se ha recibido todavía el informe oficial, parece que a consecuencia de las observaciones de los auditores de la Sindicatura, PROLHASA ha aprobado un Pliego de cláusulas para la contratación de obras. En principio se debe considerar este Pliego correcto y que su cumplimiento garantizaría dichos principios de publicidad y concurrencia.” También recomienda que se extremen al máximo las medidas para cumplir los principios de publicidad y concurrencia.

En el informe correspondiente al ejercicio 1999 las conclusiones principales son las siguientes:

- La sociedad mantiene su equilibrio patrimonial, cuya efectividad depende, sobre todo, de la realidad del valor contable de las existencias activadas, que se presume como cierto puesto que los criterios de valoración son razonables y el auditor no ha formulado ninguna reserva al respecto.
- Los beneficios son muy reducidos debido a los importantes gastos financieros y al hecho de que los ingresos por participaciones en sociedades y el beneficio de explotación son reducidos.

En este Informe se hacen las siguientes recomendaciones:

- Deberían procurar reducirse los gastos financieros (aumentando el importe de las entregas a cuenta, acelerando el ciclo de construcción, acelerando las ventas de locales y aparcamientos libres, etc.).
- Se debería procurar que existiera un margen positivo suficiente entre los precios de venta y los costes (incluidos los financieros). Esto puede ser especialmente dificultoso en el caso de las viviendas sociales, puesto que su precio está tasado.
- Quizás sería conveniente replantearse el sistema de colaboración con los ayuntamientos para la construcción de viviendas sociales, que actualmente consiste en la mayoría de casos en la participación conjunta en sociedades mercantiles. Un posible sistema alternativo sería que todos los ingresos y gastos de la promoción de viviendas corrieran a cargo de los ayuntamientos, organismos autónomos o sociedades municipales, y PROLHASA se limitara a concertar con ellos la prestación de determinados servicios (de gestión, técnico, etc.), percibiendo la retribución pactada.
- Se deberían extremar las medidas para cumplir los principios de concurrencia y publicidad.

En el informe correspondiente al ejercicio 2000 las principales conclusiones son las siguientes:

- Los aumentos de provisiones se han contabilizado como pérdidas ordinarias del 2000, si bien las causas que han provocado las provisiones se generaron en ejercicios anteriores. Pero incluso excluyendo las provisiones, los resultados de 2000 serían negativos.
- Dada la importancia de las existencias, que la contabilidad dé una imagen fiel de la empresa depende en gran parte de la corrección de los criterios para activar las existencias y calcular las correspondientes provisiones.

- La necesidad de efectuar importantes provisiones de existencias demuestra que los costes exceden los ingresos (en su mayor parte procedentes de precios de venta tasados). Se debería extremar el control de los costes.
- Parece que PROLHASA ha asumido unos riesgos como promotor que lógicamente deberían corresponder a las sociedades municipales constituidas para la construcción de viviendas sociales.
- Se deberían extremar las actuaciones para hacer efectivos los créditos provisionados como de dudoso cobro.
- Se deberían extremar las medidas para cumplir los principios de publicidad y concurrencia en la contratación.

2.1.3. Informes de la Sindicatura de Cuentas

La Sindicatura fiscalizó las cuentas de PROLHASA correspondientes al ejercicio 1997. Las observaciones y recomendaciones que se ponen de manifiesto en ese informe son las siguientes:

“Desde el punto de vista organizativo la sociedad se caracteriza por una dirección muy personalista en que el consejero delegado y gerente tiene todos los poderes delegables del Consejo de Administración, lo que hace que el poder decisorio del Consejo sea muy reducido.

A lo largo de la fiscalización se han observado varios aspectos susceptibles de mejora que en estas conclusiones se señalan de forma resumida.

- Actas de recepción de las obras y retorno de los importes retenidos a los contratistas

Se ha observado que en muchas ocasiones no se han hecho actas de recepción y también se ha observado que en algunos casos se han devuelto los importes retenidos en concepto de garantía antes de que hubiera transcurrido un año desde la finalización de la obra.

Recomendación nº 1:

Para evitar posibles problemas de reparaciones en obras acabadas, sería conveniente que se hicieran actas de recepción de forma sistemática y se estableciera un período de garantía (que podría ser el habitual de un año) transcurrido el cual, y no antes, se devolviera la garantía.

- Gestión de obras de otras empresas

PROLHASA gestiona obras promovidas por otras sociedades, y percibe unos honorarios de gestión. No obstante, se ha observado que en algunos casos

no existe un contrato de gestión de obra o de prestación de servicios entre PROLHASA y la otra sociedad; en otros casos los honorarios facturados no se corresponden con lo establecido por el contrato.

Recomendación nº 2:

Sería necesario que en todos los casos de colaboración con otras empresas se firmara un contrato o convenio que definiera claramente los servicios a prestar y los honorarios a percibir por PROLHASA.

- Contrato de alquiler

La sociedad tiene sus dependencias en un edificio propiedad de la Diputación, sin que exista un contrato de alquiler ni haya ningún gasto por este concepto.

Recomendación nº 3:

Sería necesario que se formalizara un contrato de alquiler entre la Diputación y PROLHASA.

- Depreciación de cartera

PROLHASA tiene participaciones en diferentes sociedades por un valor de coste total de 76,75 MPTA. El valor teórico de la participación en doce entidades el 31 de diciembre de 1997 era inferior a su valor de coste por importe de 13,1 MPTA.

Además, en el caso de Residencial Roc Blanc, AIE, PROLHASA responde de forma personal, solidaria y subsidiaria de las deudas de la AIE. Las pérdidas que generarán las promociones en curso y que ya eran conocidas el 31 de diciembre de 1997 hacen que el patrimonio ajustado de la AIE sea negativo. Por lo tanto, PROLHASA debe registrar una provisión para riesgos por estas pérdidas, proporcional a su participación.

Recomendación nº 4:

En aplicación de la norma de valoración 8 del PGC, PROLHASA debería haber registrado una provisión para depreciación de inversiones financieras por importe de 13,1 MPTA. Además, en aplicación del principio de prudencia, PROLHASA debería haber registrado una provisión para riesgos por el importe de los fondos que deberá aportar a la AIE.

- Valoración de existencias

La sociedad valora sus existencias por el precio de adquisición o por el coste de producción incluyendo los gastos financieros producidos durante el período de construcción pero no incluye los gastos indirectos, lo cual hacía hasta el ejercicio 1996.

Recomendación nº 5:

Para que las existencias estén valoradas por su coste total se deberían incluir los gastos indirectos imputables calculados sobre una base homogénea y razonable.

- Tesorería

Se ha observado que la sociedad adelanta los importes de gastos de la empresa al personal encargado de llevarlas a cabo sin que se utilicen vales de caja firmados como comprobante; que los saldos de caja son a veces elevados, y que la única firma autorizada en las cuentas bancarias es la del consejero delegado y gerente, Sr. Moreno.

Recomendación nº 6:

Sería necesario mejorar el procedimiento administrativo y de control de caja. También sería conveniente que, para mayor seguridad, existiera alguna otra firma autorizada de forma mancomunada.

- Aprobación de las retribuciones del personal

El contrato del Sr. Moreno como gerente de la sociedad establece que en caso de aumentos salariales superiores al IPC estos deberán ser aprobados por el Consejo de Administración de la Sociedad. Sin embargo, se ha observado que esta cláusula no se ha cumplido.

Por otro lado, no hay aprobación escrita expresa de las revisiones salariales y cambios de categoría de los trabajadores de la sociedad.

Recomendación nº 7:

Es necesario que se tomen las medidas oportunas para regularizar los aspectos mencionados.

- Publicidad y RRPP: Comercialización Grípiá

La sociedad tiene suscrito con una empresa de servicios inmobiliarios un contrato de comercialización para la venta de seis viviendas y seis plazas de aparcamiento en la promoción denominada Grípiá situada en Terrassa, con un coste mensual de 300.000 PTA. Durante el año 1997 no se vendió ninguna.

Recomendación nº 8:

La Sociedad debería reconsiderar la relación coste/beneficio de dicho contrato de comercialización y tomar las medidas adecuadas.

- Contratación

La sociedad debe seguir los principios de publicidad y concurrencia en su actividad contractual, de acuerdo con lo establecido en la disposición adicional sexta de la Ley 13/1995, de contratos de las administraciones públicas. Se han observado numerosos incumplimientos de dichos principios.

Recomendación nº 9:

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 y que las irregularidades observadas no se vuelvan a producir.

- Control de gastos de reparación de Granollers 1

La sociedad abonó 25 MPTA a las comunidades de propietarios de dicha promoción para que hicieran frente a un conjunto de reparaciones. Las comunidades debían justificar a PROLHASA, antes del 15.6.97, los gastos realizados, lo cual no se ha hecho.

Recomendación nº 10:

Es necesario que PROLHASA exija a las comunidades de propietarios los justificantes de los gastos realizados, de acuerdo con lo previsto en el convenio firmado por ambas partes.

- Programa de actuación, inversiones y financiación (PAIF)

El PAIF elaborado por la sociedad no cumple con lo establecido por el artículo 114 del RD 500/1990, de 20 de abril.

Recomendación nº 11:

Es necesario que en el futuro PROLHASA haga su PAIF incluyendo todos los documentos exigidos por la normativa mencionada.

2.2. ESTADOS FINANCIEROS

A continuación se presentan los balances y cuentas de pérdidas y ganancias de PROLHASA desde el ejercicio 1991 hasta el 21 de noviembre de 2001.

Balance de situación (1991-2001)

ACTIVO	31.12.91	31.12.92	31.12.93	31.12.94	31.12.95	31.12.96	31.12.97	31.12.98	31.12.99	31.12.00	21.11.01
INMOVILIZADO	378.027	140.325.937	263.980.715	183.190.101	171.405.622	168.406.609	92.353.276	99.110.801	615.341.553	563.884.366	574.464.975
- Gastos de establecimiento	378.027	6.365.415	5.154.353	6.027.028	7.895.011	4.622.386	2.147.685	0	0	0	0
- Inmovilizado inmaterial	0	2.664.880	2.338.754	1.466.839	1.770.034	1.478.827	2.057.494	1.931.355	2.217.985	2.047.976	1.327.923
- Inmovilizado material	0	85.751.536	177.335.499	84.570.478	86.910.191	87.187.662	7.026.988	9.096.721	512.520.843	506.425.590	498.696.538
- Inmovilizado financiero	0	45.544.106	79.152.109	91.125.756	74.830.386	75.117.734	81.121.109	88.082.725	100.602.725	55.410.800	74.440.514
GAST. DIST. VAR. EJERC.	0	17.065.746	606.933	715.625	1.072.460	869.851	0	0	0	0	0
ACTIVO CIRCULANTE	24.882.224	236.013.626	466.103.245	774.172.153	1.221.095.589	2.157.791.665	2.447.581.848	2.402.863.287	2.159.185.991	1.913.656.415	1.348.717.478
Existencias	0	82.299.065	337.982.621	555.984.590	1.024.318.072	1.866.513.834	2.248.050.997	2.206.263.175	1.899.873.625	1.698.181.329	934.067.485
- Existencias, coste	0	82.299.065	337.982.621	637.799.889	1.108.862.429	1.938.219.358	2.306.798.260	2.263.675.932	2.028.518.919	2.129.056.603	1.360.096.228
- Provisiones	0	0	0	(81.815.299)	(84.544.357)	(71.705.524)	(58.747.263)	(57.412.757)	(128.645.294)	(430.875.274)	(426.028.743)
Deudores	246.633	62.662.901	77.857.757	133.555.271	114.822.607	198.727.588	144.806.784	133.673.084	172.822.339	173.019.426	226.017.046
Inv. financ. temporales	120.647	12.848.099	28.655.694	11.610.889	2.718.826	8.896.292	4.922.602	31.772.361	13.520.214	0	2.816.736
Tesorería	24.514.944	78.203.561	21.607.173	73.021.403	79.236.084	83.653.951	49.801.465	31.154.667	72.969.813	42.455.660	185.816.211
TOTAL GENERAL	25.260.251	393.405.309	730.690.893	958.077.879	1.393.573.671	2.327.068.125	2.539.935.124	2.501.974.088	2.774.527.544	2.477.540.781	1.923.182.453

PASIVO	31.12.91	31.12.92	31.12.93	31.12.94	31.12.95	31.12.96	31.12.97	31.12.98	31.12.99	31.12.00	21.11.01
FONDOS PROPIOS	25.023.773	310.508.332	311.442.384	509.736.440	1.010.595.242	1.011.412.036	1.019.721.212	1.020.875.637	1.030.236.886	81.367.280	193.723.482
Capital suscrito	25.000.000	307.500.000	307.500.000	500.000.000	1.000.000.000	1.000.000.000	1.000.000.000	1.000.000.000	1.000.000.000	1.000.000.000	678.330.764
Reservas	0	23.773	3.008.332	3.942.384	9.736.440	10.595.242	11.412.036	19.721.212	20.875.637	30.236.886	3.037.280
Pérdidas y ganancias	23.773	2.984.559	934.052	5.794.056	858.802	816.794	8.309.176	1.154.425	9.361.249	(948.869.606)	(487.644.562)
ING. DISTRIB VAR. EJERC.	0	0	0	7.200.000	0	5.850.000	0	0	0	0	0
PROV. RIESGOS Y GASTOS	0	0	0	0	0	0	0	72.000.000	122.000.000	283.098.531	124.741.601
ACREEDORES LARGO PLAZ.	0	1.005.000	82.180.393	87.724.520	81.713.565	704.362.607	868.404.507	490.930.299	614.576.357	1.022.708.579	722.063.314
ACREEDORES CORTO PLAZ.	236.478	81.891.977	337.068.116	353.416.919	301.264.864	605.443.482	651.809.405	918.168.152	1.007.714.301	1.090.366.391	882.654.056
Deudas entidades de crédito	0	64.566.947	131.865.671	127.751.389	105.009.536	3.935.394	15.220.230	171.138.840	113.779.685	121.627.304	53.812.584
Deudas empresas del grupo	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	265.000.000
Acreedores comerciales	217.150	7.722.949	147.518.012	214.753.934	183.858.802	588.272.155	623.109.157	735.178.903	883.206.340	944.211.176	511.650.043
Otras deudas no comerc.	19.328	9.602.081	57.684.433	10.911.596	12.396.526	13.235.933	13.480.018	11.850.409	10.728.276	24.527.911	52.191.429
TOTAL GENERAL	25.260.251	393.405.309	730.690.893	958.077.879	1.393.573.671	2.327.068.125	2.539.935.124	2.501.974.088	2.774.527.544	2.477.540.781	1.923.182.453

Importes en pesetas.

Fuente: Cuentas anuales de la sociedad y Balance cerrado el 21 de noviembre de 2001.

Cuenta de pérdidas y ganancias (1991-2001)

	31.12.91	31.12.92	31.12.93	31.12.94	31.12.95	31.12.96	31.12.97	31.12.98	31.12.99	31.12.00	21.11.01	TOTAL
Ingresos de explotación	0	46.097.956	45.713.144	480.652.469	579.367.291	239.278.995	922.493.154	1.287.227.100	1.717.020.301	995.708.592	1.639.640.044	7.953.199.046
Importe neto cifra de negocios	0	43.097.956	45.713.144	480.652.469	554.367.291	225.012.264	917.024.377	1.287.227.100	1.209.647.120	995.708.592	1.639.640.044	7.398.090.357
Otros ingresos de explotación	0	3.000.000	0	0	25.000.000	14.266.731	5.468.777	0	507.373.181	0	0	555.108.689
Gastos de explotación	(124.289)	(47.827.393)	(40.629.670)	(447.484.609)	(559.384.966)	(197.655.906)	(856.548.160)	(1.157.169.271)	(1.604.911.088)	(1.975.932.627)	(2.086.292.477)	(8.973.960.456)
Consumos de explotación	0	17.974.531	58.017.514	(237.384.417)	(350.921.443)	636.297	(640.001.301)	(879.139.930)	(1.261.829.748)	(937.620.840)	(1.847.123.931)	(6.077.393.268)
Gastos de personal	0	(28.171.569)	(60.778.067)	(60.030.391)	(72.676.157)	(82.591.647)	(88.995.838)	(102.934.919)	(104.793.937)	(120.377.882)	(111.421.763)	(832.772.170)
Dotación para amort. de inmov.	(3.133)	(2.497.431)	(2.698.885)	(3.301.679)	(6.487.378)	(5.321.288)	(4.879.053)	(4.935.501)	(6.909.337)	(10.546.585)	(15.943.428)	(63.523.698)
Variac. prov. tráfico y pérdidas	0	0	0	(81.815.299)	(2.729.058)	12.838.833	12.958.261	1.334.506	(71.232.537)	(834.383.227)	(4.501.801)	(967.530.322)
Otros gastos de explotación	(121.156)	(35.132.924)	(35.170.232)	(64.952.823)	(126.570.930)	(123.218.101)	(135.630.229)	(171.493.427)	(160.145.529)	(73.004.093)	(107.301.554)	(1.032.740.998)
I.- RESULTADO DE EXPLOT.	(124.289)	(1.729.437)	5.083.474	33.167.860	19.982.325	41.623.089	65.944.994	130.057.829	112.109.213	(980.224.035)	(446.652.433)	(1.020.761.410)
Ingresos financieros	160.863	9.494.840	8.928.502	3.983.836	1.877.086	4.390.637	6.486.157	6.049.992	1.530.637	4.071.563	495.585	47.469.698
Ingresos financieros	160.863	9.494.840	8.928.502	3.983.836	1.877.086	4.390.637	6.486.157	6.049.992	1.530.637	4.071.563	495.585	47.469.698
Gastos financieros	0	(3.611.308)	(12.363.920)	(28.814.612)	(27.424.376)	(45.824.846)	(69.805.352)	(129.991.035)	(100.770.588)	(47.773.981)	(38.562.656)	(504.942.674)
Gastos financ. y asimilados	0	(3.611.308)	(12.363.920)	(28.814.612)	(27.424.376)	(45.824.846)	(69.805.352)	(49.991.035)	(45.770.588)	(6.580.056)	(10.611.848)	(300.797.941)
Variaciones prov. inv. financ.	0	0	0	0	0	0	0	(80.000.000)	(55.000.000)	(41.193.925)	(27.950.808)	(204.144.733)
II.- RESULTADO FINANCIERO	160.863	5.883.532	(3.435.418)	(24.830.776)	(25.547.290)	(41.434.209)	(63.319.195)	(123.941.043)	(99.239.951)	(43.702.418)	(38.067.071)	(457.472.976)
III.- RESULT. ACTIV. ORDIN.	36.574	4.154.095	1.648.056	8.337.084	(5.564.965)	188.880	2.625.799	6.116.786	12.869.262	(1.023.926.453)	(484.719.504)	(1.478.234.386)
Ingresos extraordinarios	0	60.000	0	807.198	7.200.001	1.023.562	6.012.562	899.570	2.502.520	22.394.509	194.526	41.094.448
Gastos extraordinarios	0	(900.000)	0	(40.216)	0	(130.588)	(300.000)	(5.857.876)	(5.978.135)	52.662.338	(3.119.584)	36.335.939
IV.- RESULT. EXTRAORD.	0	(840.000)	0	766.982	7.200.001	892.974	5.712.562	(4.958.306)	(3.475.615)	75.056.847	(2.925.058)	77.430.387
V.- RES. ANTES IMPUESTOS	36.574	3.314.095	1.648.056	9.104.066	1.635.036	1.081.854	8.338.361	1.158.480	9.393.647	(948.869.606)	(487.644.562)	(1.400.803.999)
Impuestos	(12.801)	(329.536)	(714.004)	(3.310.010)	(776.234)	(265.060)	(29.185)	(4.055)	(32.398)	0	0	(5.473.283)
VI.- RESULT. DEL EJERCICIO	23.773	2.984.559	934.052	5.794.056	858.802	816.794	8.309.176	1.154.425	9.361.249	(948.869.606)	(487.644.562)	(1.406.277.282)

Importes en pesetas.

Fuente: Elaboración propia a partir de las Cuentas anuales de la Sociedad y Cuenta de pérdidas y ganancias a 21 de noviembre de 2001.

2.3. ACTIVO

2.3.1. Inmovilizado material

La evolución de las diferentes cuentas que forman el inmovilizado material ha sido la siguiente:

Descripción	31.12.92	31.12.93	31.12.94	31.12.95	31.12.96
Edificios y construcciones	0	0	0	0	0
Terrenos	82.500.000	173.431.425	79.778.455	79.778.455	79.778.455
Otras instalaciones	0	0	385.894	1.596.919	1.644.519
Mobiliario	2.794.704	3.807.813	4.248.650	5.103.755	5.521.875
Equipos procesos información	591.997	727.597	1.508.572	5.432.608	6.809.558
Amortización acumulada	(135.165)	(631.336)	(1.351.093)	(5.001.546)	(6.566.745)
Total	85.751.536	177.335.499	84.570.478	86.910.191	87.187.662

Descripción	31.12.97	31.12.98	31.12.99	31.12.00	21.11.01
Edificios y construcciones	0	0	507.373.181	507.373.181	507.373.181
Terrenos	0	0	0	0	0
Otras instalaciones	1.644.519	1.644.519	1.644.519	1.644.519	1.644.519
Mobiliario	5.942.075	8.125.100	10.254.589	10.450.589	10.655.189
Equipos procesos información	7.794.658	9.807.143	10.050.843	12.887.169	13.495.169
Amortización acumulada	(8.354.264)	(10.480.041)	(16.802.289)	(25.929.868)	(34.471.520)
Total	7.026.988	9.096.721	512.520.843	506.425.590	498.696.538

Importes en pesetas.

Fuente: Elaboración propia a partir de los balances de sumas y saldos de la sociedad.

Nota: No se ha incluido la columna correspondiente a 31.12.1991 por ser todo cero.

Los movimientos más relevantes en relación con el inmovilizado material han sido los siguientes:

- En el año 1992 la Diputación hizo una aportación de capital de unos terrenos al sector de Can Candeler en el municipio de Sant Just Desvern valorados en 82,5 MPTA. En 1993 PROLHASA adquirió a PROELSA unos terrenos en el mismo sector por un precio de 93 MPTA. Sobre estos terrenos se llevaron a cabo dos promociones de parcelas en los años 1994 y 1997 (Sant Just 1 y Sant Just 2). Los terrenos se traspasaron a existencias cuando se iniciaron las promociones.
- En 1999 se dio de alta como inmovilizado la parte destinada a alquiler del edificio del Parque Móvil en Barcelona (véase 2.4.3). La valoración se desglosa en 169,4 MPTA de terreno y 337,9 MPTA de coste de construcción. No obstante, el valor del inmovilizado incluye la parte de las oficinas, pero no la parte de plazas de aparcamiento. Dado que el contrato de alquiler (véase apartado 2.5.2.3) incluye la totalidad del edificio, se debería haber traspasado a Inmovilizado también la parte correspondiente al coste de los aparcamientos. A 21 de noviembre de 2001 esto significaría un incremento del Inmovilizado y una

disminución de las existencias por 144 MPTA y un aumento de la amortización acumulada y una disminución de los fondos propios de 5,7 MPTA.

- Una valoración externa de este edificio a 31 de octubre de 2001 le otorga un valor de 1.225 MPTA.
- La amortización del inmovilizado se realizaba siguiendo el método lineal, en función de la vida útil estimada, que en general se consideraba que era de cincuenta años para los edificios y de diez años para las instalaciones, mobiliario y equipos informáticos.

2.3.2. Inmovilizado financiero

El detalle del Inmovilizado financiero desde la constitución de la sociedad hasta el 21 de noviembre de 2001 es el siguiente:

	31.12.92	31.12.93	31.12.94	31.12.95	31.12.96
Inmovilizado financiero					
- Participaciones empresas asociadas	20.000.000	49.750.000	59.750.000	70.750.000	70.750.000
- Créditos empresas asociadas	25.449.468	29.307.471	31.281.118	4.000.002	4.000.000
- Fianzas y depósitos	94.638	94.638	94.638	80.384	367.734
- Provisiones participaciones	--	--	--	--	--
Total	45.544.106	79.152.109	91.125.756	74.830.386	75.117.734

	31.12.97	31.12.98	31.12.99	31.12.00	21.11.01
Inmovilizado financiero					
- Participaciones empresas asociadas	76.750.000	91.750.000	113.250.000	109.250.000	134.848.484
- Créditos empresas asociadas	4.000.000	4.000.000	--	--	--
- Fianzas y depósitos	426.178	387.794	407.794	409.794	409.794
- Provisiones participaciones	(55.069)	(8.055.069)	(13.055.069)	(54.248.994)	(60.817.764)
Total	81.121.109	88.082.725	100.602.725	55.410.800	74.440.514

Importes en pesetas.

Fuente: Cuentas anuales de la sociedad y Balance a 21 de noviembre de 2001

Nota: No se ha incluido la columna correspondiente a 31.12.1991 por ser todo cero.

2.3.2.1. Participaciones en empresas asociadas

El detalle de las Participaciones en empresas asociadas se presenta en el siguiente cuadro:

Inmovilizado financiero PROLHASA (1991-2001) – Participaciones de PROLHASA en empresas asociadas

Descripción	31.12.92	31.12.93	31.12.94	31.12.95	31.12.96	31.12.97	31.12.98	31.12.99	31.12.00	21.11.01
Grípia, SA	10.000.000	10.000.000	10.000.000	0	0	0	0	0	0	0
Habit. Caldes Montbui, SL	5.000.000	5.000.000	5.000.000	5.000.000	5.000.000	5.000.000	5.000.000	5.000.000	5.000.000	5.000.000
Prom. Vivendes Sau, SL	5.000.000	5.000.000	5.000.000	5.000.000	5.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000
SMH Lliçà Amunt, SL	0	5.000.000	5.000.000	5.000.000	5.000.000	5.000.000	5.000.000	5.000.000	5.000.000	5.000.000
SMH Pont Vilomara, SL	0	5.000.000	5.000.000	5.000.000	5.000.000	5.000.000	5.000.000	5.000.000	0	0
SMH Alella, SL	0	5.000.000	5.000.000	5.000.000	5.000.000	5.000.000	5.000.000	5.000.000	0	0
SMH Vilafranca, SL	0	5.000.000	5.000.000	5.000.000	5.000.000	5.000.000	5.000.000	5.000.000	0	0
SMH Calaf, SL	0	250.000	250.000	250.000	250.000	250.000	250.000	250.000	250.000	250.000
SMH Sant Hipòlit, SL	0	5.000.000	5.000.000	5.000.000	0	0	0	0	0	0
Ripollet Invest	0	4.500.000	4.500.000	4.500.000	4.500.000	4.500.000	4.500.000	4.500.000	9.000.000	9.000.000
Resid. Roc Blanc, AIE	0	0	5.000.000	5.000.000	5.000.000	5.000.000	5.000.000	5.000.000	5.000.000	5.000.000
SMH Cardona, SL	0	0	5.000.000	5.000.000	5.000.000	5.000.000	5.000.000	5.000.000	5.000.000	5.000.000
SMH Sta. Margarida	0	0	0	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000
SMH Pobla Lillet	0	0	0	5.000.000	5.000.000	5.000.000	5.000.000	5.000.000	5.000.000	5.000.000
SMH St. Vicenç Castellet	0	0	0	5.000.000	5.000.000	5.000.000	5.000.000	5.000.000	5.000.000	0
SMH Palafolls, SL	0	0	0	5.000.000	5.000.000	5.000.000	5.000.000	5.000.000	5.000.000	5.000.000
SMH Avinyó, SL	0	0	0	5.000.000	5.000.000	5.000.000	5.000.000	5.000.000	5.000.000	5.000.000
SMH Vilanova Camí	0	0	0	0	5.000.000	5.000.000	5.000.000	5.000.000	5.000.000	5.000.000
SMH St. Cebrià Vallalta	0	0	0	0	0	5.000.000	5.000.000	5.000.000	5.000.000	5.000.000
SMH Sta. Margar. Montbui	0	0	0	0	0	5.000.000	5.000.000	5.000.000	5.000.000	5.000.000
SMH Parets del Vallès	0	0	0	0	0	0	5.000.000	5.000.000	5.000.000	5.000.000
SMH La Roca del Vallès	0	0	0	0	0	0	5.000.000	5.000.000	5.000.000	5.000.000
SMH Vilassar Dalt	0	0	0	0	0	0	5.000.000	5.000.000	5.000.000	5.000.000
SMH Montesquiu	0	0	0	0	0	0	0	1.500.000	1.500.000	1.500.000
SMH SC. Matadepera	0	0	0	0	0	0	0	5.000.000	5.000.000	5.000.000
SMH Vallbona Anoia	0	0	0	0	0	0	0	5.000.000	5.000.000	5.000.000
SMH Cardedeu, SL	0	0	0	0	0	0	0	5.000.000	5.000.000	5.000.000
SMH Hostalets Pierola	0	0	0	0	0	0	0	5.000.000	5.000.000	5.000.000
SMH Súria, SL	0	0	0	0	0	0	0	0	5.000.000	5.000.000
Prom. Habit. d'Alpens	0	0	0	0	0	0	0	0	1.500.000	1.500.000
Prom. Habit. Puig-reig, SL	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5.000.000
Prom. Loc. Habit. de Castellgalí, SL	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4.999.899
Prom. Habit. Palau-solità i Plegamans	0	0	0	0	0	0	0	0	0	199.663
H. Soc. S. Pere de Ribes, SL	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4.999.899
Prom. Hab. de Rellinars, SL	0	0	0	0	0	0	0	0	0	399.326
Hab. Social d'Olvan, SL	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4.999.899
H. Soc. St. Quirze Besora, SL	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4.999.899
Prom. Hab. Sta. Eulàlia Ronçana	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4.999.899
Total	20.000.000	49.750.000	59.750.000	70.750.000	70.750.000	76.750.000	91.750.000	113.250.000	109.250.000	134.848.484

Importes en pesetas.

Fuente: Balances de sumas y saldos de la sociedad.

Nota: No se ha incluido la columna correspondiente a 31.12.1991 por ser todo cero.

Las empresas participadas (excepto Grípià, SA) son empresas mixtas entre PROLHASA y el ayuntamiento de la población que le da nombre constituidas con el fin de llevar a cabo promociones inmobiliarias en el municipio. Generalmente, a la constitución de la sociedad, PROLHASA aportaba 5 MPTA en efectivo y el ayuntamiento aportaba el terreno sobre el que se debía construir la promoción. La gestión de la promoción la realizaba PROLHASA.

En el caso de Residencial Roc Blanc, AIE se trata de una agrupación de interés económico constituida por la SMH de Terrassa (propiedad 100% del Ayuntamiento de Terrassa) y PROLHASA.

En el anexo 5.2 figura el detalle de las promociones llevadas a cabo por las empresas participadas; en el anexo 5.4 se incluyen los datos económicos de estas promociones.

Hasta el año 1997 la valoración de las participaciones se realizaba por el coste de adquisición. A partir del ejercicio 1998 se ajustó el valor de la participación al valor teórico contable. El detalle de las provisiones por depreciación de cartera es el siguiente:

Descripción	31.12.97	31.12.98	31.12.99	31.12.00	21.11.01
Prov. deprec. valores negoc. l/p.	(55.069)	(8.055.069)	(13.055.069)	(13.055.069)	0
Provisión cartera Avinyó	0	0	0	(702.708)	(2.723.473)
Provisión cartera Calaf	0	0	0	(250.000)	(250.000)
Provisión cartera Cardedeu	0	0	0	(2.500.000)	(5.000.000)
Provisión cartera Cardona	0	0	0	(1.653.481)	(1.736.498)
Provisión cartera Hostalets Pierola	0	0	0	(42.734)	0
Provisión cartera La Roca del Vallès	0	0	0	(248.701)	(3.941.304)
Provisión cartera Matadepera	0	0	0	(2.748.271)	(5.000.000)
Provisión cartera Palafolls	0	0	0	(4.253.873)	(4.877.706)
Provisión cartera Parets	0	0	0	(5.000.000)	(5.000.000)
Provisión cartera Ripollet Invest	0	0	0	(5.592.515)	(7.529.904)
Provisión cartera Súria	0	0	0	(5.000.000)	(5.000.000)
Provisión cartera Vallbona d'Anoia	0	0	0	(5.000.000)	(5.000.000)
Provisión cartera Vilanova del Camí	0	0	0	(1.015.151)	0
Provisión cartera Vilassar de Dalt	0	0	0	(3.578.060)	(3.519.378)
Provisión cartera Montesquiu	0	0	0	(1.500.000)	(1.199.016)
Provisión cartera St. Cebrià de Vallalta	0	0	0	(1.887.802)	(2.000.228)
Provisión cartera St. Vicenç Castellet	0	0	0	(220.629)	0
Prov. dep. La Pobla Lillet	0	0	0	0	(3.040.257)
Prov. dep. Roc Blanc	0	0	0	0	(5.000.000)
Total	(55.069)	(8.055.069)	(13.055.069)	(54.248.994)	(60.817.764)

Importe en pesetas.

Fuente: Balance de sumas y saldos de la sociedad.

Nota: No se han incluido las columnas correspondientes a 31.12.91, 31.12.92, 31.12.93, 31.12.94, 31.12.95 y 31.12.96 por ser todo cero.

De acuerdo con los estados financieros de las empresas participadas a 31 de diciembre de 2000 y 2001, el valor de los fondos propios de estas y el valor de la participación de PROLHASA eran los que se presentan en el siguiente cuadro:

Sociedad asociada participada	31.12.2000				31.12.2001			
	Valor contable	% Participación de PROLHASA	Fondos propios participada	Valor participación	Valor contable	% Participación de PROLHASA	Fondos propios participada	Valor participación
Habit. Caldes de Montbui, SL	5.000.000	35,71	26.915.000	9.611.347	5.000.000	35,71	25.617.529	9.148.020
Prom. Vivendes Sau, SL	1.000.000	5,26	19.534.000	1.027.488	1.000.000	5,26	19.345.809	1.017.590
SMH Lliça Amunt, SL	5.000.000	24,31	22.015.000	5.351.847	5.000.000	24,31	20.170.515	4.903.452
SMH Calaf, SL	250.000	50,00	(154.689)	(77.345)	250.000	50,00	(313.114)	(156.557)
Ripollet Invest	9.000.000	45,00	8.952.000	4.028.400	9.000.000	45,00	(1.015.236)	(456.856)
R. Roc Blanc, AIE	5.000.000	18,78	(57.803.529)	(10.850.503)	5.000.000	18,78	(62.505.680)	(11.738.567)
SMH Cardona, SL	5.000.000	15,15	22.088.000	3.346.332	5.000.000	15,15	20.513.727	3.107.830
SMH Sta. Margarida	1.000.000	47,62	5.791.000	2.757.674	1.000.000	47,62	5.356.006	2.550.530
SMH Pobla Lillet	5.000.000	20,00	(6.006.805)	(1.201.361)	5.000.000	20,00	14.842.300	2.968.460
SMH Palafolls, SL	5.000.000	23,58	1.043.579	246.076	5.000.000	23,58	(963.002)	(227.076)
SMH Avinyó, SL	5.000.000	50,51	4.439.602	2.242.443	5.000.000	50,51	4.041.396	2.041.309
SMH Vilanova Camí	5.000.000	8,85	60.429.000	5.347.967	5.000.000	8,85	60.294.187	5.336.036
SMH St. Cebrià Vallalta	5.000.000	16,89	18.424.000	3.111.814	5.000.000	16,89	17.762.871	3.000.149
SMH Sta. Margarida Montbui	5.000.000	22,52	29.123.000	6.558.500	5.000.000	22,52	28.857.980	6.498.817
SMH Parets del Vallès	5.000.000	8,85	(43.586.000)	(3.857.361)	5.000.000	8,85	(50.667.155)	(4.484.043)
SMH La Roca del Vallès	5.000.000	9,71	18.038.000	1.751.490	5.000.000	9,71	10.927.343	1.061.045
SMH Vilassar Dalt	5.000.000	15,67	9.072.000	1.421.582	5.000.000	15,67	9.826.398	1.539.797
SMH Montesquiu	1.500.000	40,54	(107.128)	(43.430)	1.500.000	40,54	741.736	300.700
SMH SC. Matadepera	5.000.000	6,25	36.028.000	2.251.750	5.000.000	6,25	(61.889.192)	(3.868.075)
SMH Vallbona Anoia	5.000.000	34,48	(19.611.000)	(6.761.873)	5.000.000	34,48	(11.799.409)	(4.068.436)
SMH Cardedeu, SL	5.000.000	18,32	13.595.000	2.490.604	5.000.000	18,32	(16.260.318)	(2.978.890)
SMH Hostalets Pierola	5.000.000	19,23	25.778.000	4.957.109	5.000.000	19,23	38.104.851	7.327.563
SMH Súria, SL	5.000.000	15,63	(3.939.867)	(615.801)	5.000.000	15,63	(5.876.623)	(918.516)
Promot. d'Hab. d'Alpens	1.500.000	25,00	6.000.000	1.500.000	1.500.000	25,00	5.961.496	1.490.374
SMH St. Vicenç Castellet	5.000.000	22,62	21.126.000	4.778.701	--	--	--	--
Promot. d'Hab. Puig-reig, SL					5.000.000	5,00	106.120.694	5.306.035
Prom. Loc. Habit. Castellgalí, SL					4.999.899	17,86	27.923.168	4.987.078
Prom. Hab. Palau-solità i Plegamans					199.663	39,87	498.317	198.679
Hab. Soc. Sant Pere de Ribes, SL					4.999.899	4,62	108.255.868	5.001.421
Prom. Habit. de Rellinars, SL					399.326	16,64	2.399.002	399.194
Habit. Social d'Olvan, SL					4.999.899	14,70	7.061.228	1.038.001
H. S. St. Quirze Besora, SL					4.999.899	27,17	18.397.507	4.998.603
Prom. Habit. Sta. Eulàlia Ronçana					4.999.899	29,41	16.999.072	4.999.427

Importes en pesetas.

Fuente: Elaboración propia a partir de los estados financieros no auditados de las sociedades participadas.

Nota: La diferencia entre la provisión a 21.11.01 registrada por PROLHASA y la que se desprende de este cuadro se debe al hecho de que en este cuadro se han considerado los estados financieros de las participadas a 31.12.01.

Las provisiones registradas por la sociedad recogen razonablemente la depreciación de sus participaciones. Sin embargo, en aquellos casos en que el patrimonio de la participada es negativo, se podrían derivar pérdidas adicionales para PROLHASA (o para la Diputación de Barcelona, en su caso).

2.3.3. Existencias

El detalle de la composición de las existencias de la sociedad al cierre de cada ejercicio es el siguiente:

Descripción	31.12.92	31.12.93	31.12.94	31.12.95	31.12.96	31.12.97	31.12.98	31.12.99	31.12.00	21.11.01
Grípià	0	0	0	109.921.141	74.192.035	74.192.035	74.192.035	12.947.348	0	0
Granollers	0	0	236.166.099	237.630.297	167.885.124	126.530.746	118.796.240	96.538.668	89.750.108	50.190.824
La Pobla de Claramunt 1	49.801.862	173.721.772	43.583.334	22.493.349	0	0	0	0	0	0
Castellterçol	6.393.677	9.187.231	9.214.242	9.859.679	47.766.179	31.629.632	25.185.106	25.185.106	12.378.512	0
Sant Feliu Sasserra	4.750.447	73.828.409	56.019.680	9.827.030	0	0	0	0	0	0
Castellet i La Gornal	16.455.368	21.745.518	22.174.518	34.797.678	121.196.836	145.910.271	143.536.979	0	0	0
Vallromanes	3.514.650	8.742.954	37.065.740	0	0	0	0	0	0	0
Sant Just Desvern	1.383.061	11.375.561	66.027.169	0	0	0	0	0	0	0
La Pobla de Claramunt 2	0	35.683.008	94.306.036	0	0	0	0	0	0	0
Santa Maria d'Oló	0	3.698.168	42.185.964	0	0	0	0	0	0	0
Barcelona	0	0	0	564.619.056	818.743.595	1.283.966.701	818.894.996	269.535.725	202.181.173	202.181.173
Olèrdola	0	0	1.264.200	3.484.213	38.686.876	0	0	0	0	0
Piera	0	0	6.708.500	25.536.743	367.613.084	78.282.505	22.844.967	0	0	0
Granollers 2	0	0	23.084.407	24.786.342	24.786.342	79.045.993	161.622.545	0	0	0
Sant Joan Vilatorrada	0	0	0	42.576.769	154.969.298	0	0	0	0	0
Sant Cugat Sesgarrigues	0	0	0	1.727.436	2.450.559	14.473.800	56.643.577	0	0	0
La Pobla de Claramunt 3	0	0	0	21.602.696	75.843.170	154.538.042	0	0	0	0
Sant Just Parcelas	0	0	0	0	44.086.260	207.585.905	113.070.068	11.136.151	0	0
Sant Just Masía	0	0	0	0	0	65.500.000	10.500.000	2.500.000	2.500.000	2.500.000
Sant Just parque natural	0	0	0	0	0	2.500.000	2.500.000	2.500.000	2.500.000	2.500.000
Malla	0	0	0	0	0	2.500.000	19.012.729	33.046.033	0	0
Olesa Parque	0	0	0	0	0	2.197.748	190.277.353	358.217.082	373.667.527	0
Olesa 2	0	0	0	0	0	7.581.481	127.744.352	294.804.907	492.048.782	127.709.348
Olesa 3	0	0	0	0	0	2.017.337	53.989.235	94.344.253	139.981.344	265.793.098
Olesa 4	0	0	0	0	0	2.286.567	39.800.102	57.940.776	110.848.849	8.670.687
Olesa 5	0	0	0	0	0	5.456.934	96.561.189	186.222.713	247.540.086	475.863.136
Teià	0	0	0	0	0	0	36.371.600	176.765.966	0	0
Caldes d'Estrac	0	0	0	0	0	0	1.000.068	177.670.854	363.953.423	217.062.804
Sta. Maria de Besora	0	0	0	0	0	0	0	0	0	7.625.155
Granollers – plaza	0	0	0	0	0	1.783.420	39.525.237	0	0	0
Sant Just 3	0	0	0	0	0	0	9.435.320	18.540.904	67.656.315	0
Sant Esteve Sesrovires	0	0	0	0	0	0	6.553.747	101.672.782	0	0
Tagamanent	0	0	0	0	0	0	0	6.358.568	3.853.605	0
Otras promociones	0	0	0	0	0	18.819.143	95.618.487	102.591.083	20.196.879	3
Total	82.299.065	337.982.621	637.799.889	1.108.862.429	1.938.219.358	2.306.798.260	2.263.675.932	2.028.518.919	2.129.056.603	1.360.096.228

Importe en pesetas.

Fuente: Balances de sumas y saldos de la sociedad.

Nota: No se ha incluido la columna correspondiente a 31.12.1991 por ser todo cero.

En el anexo 2 se muestran las características de las diferentes promociones llevadas a cabo por la sociedad de forma directa.

En el anexo 3 se presenta un cuadro con el detalle del coste incurrido en cada promoción por conceptos.

El siguiente cuadro muestra la distribución del coste de las promociones en términos porcentuales por conceptos:

Concepto	Coste	Porcentaje
Tributos	114.086.121	1,38
Seguros	24.955.753	0,30
Comercialización	7.963.912	0,10
Certificaciones	5.509.208.000	66,86
Compra solar	1.638.683.956	19,89
Indemnizaciones	5.917.603	0,07
Gastos comunidad	2.361.268	0,03
Aparejadores	70.749.774	0,86
Arquitectos	218.873.148	2,66
Ingenieros	9.613.902	0,12
Topógrafos	1.295.300	0,02
Geotécnico	6.989.139	0,08
Jurídicos	91.661.066	1,11
Ser. profes. varios	31.241.400	0,38
Servicios bancarios	14.032.173	0,17
Acometidas	56.628.909	0,69
Control calidad	25.909.517	0,31
Intereses	255.221.962	3,10
Otros gastos	154.004.005	1,87
Total	8.239.396.908	100

Importes en pesetas.

Fuente: Elaboración propia.

Notas:

- Para la elaboración de este cuadro no se han tenido en cuenta los gastos de las promociones Grípiá y Granollers 1, puesto que no fueron construidas por PROLHASA.
- Para la elaboración de este cuadro se han realizado algunas reclasificaciones de los gastos que figuran en el anexo 3.

El siguiente cuadro presenta el coste por metro cuadrado construido de las diferentes promociones:

SINDICATURA DE CUENTAS DE CATALUÑA — INFORME 4/2003-A

Promoción	Superficie ponderada	Coste total	Coste de construcción	Coste por m ² construido	
				Total	Construcción
Grípia	777,76	154.763.968	154.763.968	198.988	198.988
Granollers 1	No disponible	311.373.741	311.373.741		0
Pobla de Claramunt 1	2.287,34	229.561.046	191.678.726	100.362	83.800
Castellterçol	536,48	58.734.634	48.714.147	109.481	90.803
St. Feliu Sasserra	1.531,24	110.377.110	91.675.075	72.084	59.870
Castellet i la Gornal	1.348,72	180.765.692	144.959.294	134.027	107.479
Vallromanes	889,87	84.049.143	74.808.737	94.451	84.067
Pobla de Claramunt 2	647,50	81.327.790	73.006.233	125.603	112.751
Sta. Maria d'Oló	1.461,08	96.160.070	89.007.258	65.814	60.919
Barcelona	9.315,02	1.540.945.706	993.348.814	165.426	106.639
Olèrdola	879,43	73.942.748	66.097.435	84.080	75.159
Piera	5.064,37	402.849.314	367.027.544	79.546	72.472
Granollers 2	2.792,61	307.810.343	245.730.670	110.223	87.993
St. Joan Vilatorrada	2.102,40	157.197.644	143.956.988	74.771	68.473
St. Cugat Sesgarrigues	679,76	82.457.833	73.133.642	121.305	107.588
Pobla de Claramunt 3	1.721,11	163.910.463	144.059.241	95.235	83.701
Sant Just 3	340,45	70.555.121	70.555.121	207.240	207.240
Malla	610,61	104.792.269	97.163.803	171.619	159.126
Olesa 2	6.085,80	802.306.148	650.080.148	131.832	106.819
Olesa 3	2.759,03	388.066.549	320.450.549	140.653	116.146
Olesa 4	1.542,07	194.795.235	156.470.235	126.321	101.468
Olesa 5	4.051,68	518.335.628	417.987.628	127.931	103.164
Teià	2.228,01	263.831.020	198.088.576	118.416	88.908
Caldes d'Estrac	5.301,57	978.169.139	919.593.761	184.505	173.457
St. Esteve Sesrovires	2.834,83	248.410.541	229.817.164	87.628	81.069

Importes en pesetas.

Superficie ponderada en m².

Fuente: Elaboración propia.

Nota: La superficie ponderada se ha calculado aplicando un coeficiente de 1 a las viviendas, de 0,6 a los aparcamientos y a los locales comerciales, y del 0,8 a las oficinas.

El coste de construcción en las promociones Grípia y Granollers 1 incluye el coste de adquisición y los costes posteriores.

La valoración de las existencias se realizaba por el coste de adquisición o de construcción, incluyendo los gastos financieros incurridos durante el período de construcción. La valoración de existencias de productos acabados se hacía proporcionalmente a la superficie que representaban las unidades pendientes de venta sobre la superficie total construida. A veces se incluía también una imputación de gastos de estructura como un porcentaje sobre las ventas. No obstante, la aplicación de este criterio no fue uniforme en el tiempo.

A continuación se señalan algunos aspectos significativos de determinadas promociones:

Grípia

La promoción Grípia consiste en diez viviendas con aparcamientos vinculados que fueron adjudicadas por Grípia, SA, a PROLHASA en el año 1995 como pago por la compra de las acciones de esta sociedad que pertenecían a PROLHASA más otras deudas comerciales. Los bienes adjudicados se valoraron en 115,2 MPTA; PROLHASA se subrogó en el préstamo hipotecario que los grababa por importe de

69,1 MPTA y canceló la deuda a cobrar de 46,07 MPTA. El coste total de esta promoción para PROLHASA ha sido de 154,8 MPTA.

Granollers 1

En fecha 10 de enero de 1990 la empresa pública PROELSA y el Ayuntamiento de Granollers firmaron un convenio de cooperación para la realización de dos promociones inmobiliarias en un solar propiedad de la empresa municipal Granollers Promociones, SA. Con fecha de 19 de noviembre de 1990 esta sociedad otorgó poderes especiales a PROELSA para que llevara a cabo la promoción. El 30 de diciembre de 1993 PROELSA vendió a PROLHASA los derechos económicos que tenía sobre dicha promoción. El 1 de abril de 1994 PROLHASA asumió la titularidad económica de los derechos adquiridos, valorados y pagados a PROELSA por 194,87 MPTA, cuya composición es la siguiente:

	Importes
68 plazas de aparcamiento	107.150
10 locales comerciales	123.178
Gastos de gestión PROELSA	20.978
Gastos de urbanización solar	18.704
Total derechos	270.010
Deuda con la constructora	(7.651)
Previsión valor suelo a pagar a Granollers Promociones	(67.492)
Total obligaciones	(75.143)
Derechos netos a 1.4.94	194.867

Importes en miles de pesetas.

Fuente: Elaboración propia.

En fecha 7 de febrero de 1997 Granollers Promocions, SA y PROLHASA suscribieron un convenio para la liquidación de la operación en el que se establece que se liquida la repercusión del suelo de la primera promoción (Granollers 1) por un precio de 74,11 MPTA en lugar de los 67,5 MPTA previstos en el año 1994 y el de la segunda promoción (Granollers 2) en 22,85 MPTA. Este último debía escriturarse antes del 31 de diciembre de 1997, pero se escrituró el 17 de marzo de 1999. Con respecto a la repercusión del suelo de la primera promoción se consideró que un 82,71% (61,3 MPTA) correspondía a la parte ya vendida y un 17,29% (12,81 MPTA) a la parte pendiente de venta (cincuenta y cuatro aparcamientos y dos locales), por lo que Granollers Promocions, SA facturó a PROLHASA 61,3 MPTA. El resto del precio se liquidará a medida que se vendan los aparcamientos y locales que todavía quedan por vender y que figuran dentro del capítulo de existencias.

La forma de pago establecida es de 52,48 MPTA en efectivo y 60 MPTA con la realización de las obras de una plaza pública (estas cantidades incluyen el IVA).

Olesa 2, 3, 4 y 5

El Pleno del Ayuntamiento de Olesa de Montserrat en sesión de 31 de julio de 1997 acordó la cesión gratuita a favor de Olesa Urbana Sociedad Municipal de Gestión del Suelo, SL de seis parcelas valoradas en 281,8 MPTA a fin de que de modo directo o indirecto impulsara la construcción de viviendas de protección oficial o de interés social, y de que los beneficios económicos que se obtuvieran se reinvirtiesen en las obras de remodelación y ampliación del Parque municipal.

El 18 de octubre de 1997 PROLHASA, el Ayuntamiento de Olesa y la sociedad Olesa Urbana suscribieron un convenio de cooperación, cuyas cláusulas son las siguientes:

- 1) PROLHASA, el Ayuntamiento y Olesa Urbana formalizan su cooperación a fin de proceder a la promoción inmobiliaria de viviendas de protección oficial o de interés social en las fincas propiedad de Olesa Urbana que habían sido cedidas gratuitamente por el Ayuntamiento así como a la urbanización del Parque Municipal.
- 2) Las viviendas se destinarán preferentemente a la adquisición por parte de personas vinculadas, por su continuada residencia o por su trabajo, al municipio de Olesa de Montserrat.
- 3) PROLHASA asume la condición de promotor de las viviendas, aparcamientos y locales comerciales, asumiendo también el levantamiento de las cargas urbanísticas de las fincas y la realización de las obras de remodelación y ampliación del Parque Municipal.

Olesa Urbana permutará las fincas por las obras previstas en los proyectos ejecutivos de remodelación y ampliación del Parque Municipal, que serán ejecutadas por parte de PROLHASA, por un importe equivalente al valor de las fincas recibidas (281.797.910 PTA). PROLHASA ejecutará las obras del Parque Municipal con independencia del resultado económico de la promoción de viviendas por el que se le permutan las fincas y financiará dichas obras de remodelación y ampliación del Parque Municipal con cargo a su presupuesto.

Que al adquirir PROLHASA las fincas descritas, se subrogará en la obligación de sufragar su urbanización íntegra.

- 4) Olesa Urbana asume las funciones relativas a la gestión de apoyo comercial percibiendo en contraprestación la cantidad resultante de aplicar un 3% al importe total de la inversión de la promoción inmobiliaria. En cualquier caso la cantidad no será inferior a los 30 MPTA.

- 5) PROLHASA como promotor de las viviendas, aparcamientos y locales comerciales, y como responsable de las obras de remodelación y ampliación descritas del Parque Municipal realizará funciones de fase de preconstrucción, fase de construcción y fase de posconstrucción.
- 6) Olesa Urbana también tiene funciones de fase de preconstrucción, fase de construcción y fase de posconstrucción.
- 7) El Ayuntamiento encarga a la sociedad Olesa Urbana, el control y seguimiento de la ejecución, de la remodelación y ampliación del Parque Municipal y del Ayuntamiento; en el uso de sus competencias recepcionará las mencionadas obras, en tanto que reinversión debida de la aportación en cesión gratuita a la sociedad municipal de las fincas objeto de la promoción.

El 4 de junio de 1999 se añadió una nueva cláusula según la cual en caso de que por parte de cualquier administración o entidad se otorgaran subvenciones al Ayuntamiento con el fin de cubrir la totalidad o parte de los costes de ejecución del Parque Municipal de Can Manné, las cantidades recibidas se entregarían a PROLHASA a fin de que se destinaran únicamente y exclusivamente a financiar las obras de dicho Parque. Por su parte, PROLHASA deberá entregar al Ayuntamiento una cantidad igual al importe de las subvenciones recibidas, puesto que el convenio ya establece la financiación de las obras correspondientes al Proyecto de urbanización aprobado.

El 25 de junio de 1998 se otorgó escritura de permuta entre Olesa Urbana y PROLHASA en los términos del convenio de 18 de octubre de 1997.

Ni en las actas del Consejo de Administración de PROLHASA ni en las de la Junta General aparece referencia alguna a este convenio, lo cual significó un cambio muy importante respecto de la cesión inicial del Ayuntamiento a Olesa Urbana: mientras que el Ayuntamiento cedía las fincas de forma gratuita a Olesa Urbana y esta se comprometía a reinvertir el beneficio que se generara en las promociones en obras de remodelación del parque, PROLHASA debe hacerse cargo de dicha remodelación sea cual sea el resultado de las promociones.

El coste total de las obras efectuadas por PROLHASA en torno al Parque ha sido de 408,7 MPTA. El Parque se inauguró en abril de 1999. El 10 de marzo de 2000 se levantó acta de inspección y el 2 de julio de 2001 se firmó el acta de recepción de las obras por parte del Ayuntamiento.

De las seis fincas adquiridas a Olesa Urbana, en el año 1999 PROLHASA vendió dos valoradas en la escritura de permuta en 50,2 MPTA (véase 2.5.2.1). Sobre las otras cuatro hizo cuatro promociones (Olesa 2, 3, 4 y 5) con un total de 111 viviendas, aparcamientos y locales comerciales.

Durante el período de construcción existieron varios problemas que hicieron que la obra sufriera un retraso importante y que su coste resultara elevado. Sin embargo, al no existir presupuestos iniciales no se puede evaluar hasta qué punto los costes reales han sido superiores a los previstos. Por un lado, el coste real de las obras del Parque tuvo un coste muy superior al previsto según el convenio con el Ayuntamiento; por otro lado, hubo problemas con los industriales, hecho que llevó a la rescisión del contrato con *el consulting* encargado de la coordinación de la obra y al cambio de algunos industriales. También hubo períodos en que la obra estuvo parada; se tuvieron que rehacer partidas de obra que habían sido mal ejecutadas. Por último, tras la rescisión del *consulting* se contrataron algunos trabajos “por administración”, lo que dificulta la evaluación de la razonabilidad del coste. Con fecha 7 de agosto de 2002 el presidente de la Diputación de Barcelona dictó un Decreto relativo a la contratación para el asesoramiento jurídico sobre las posibles acciones ejercitables por PROLHASA contra la empresa de *consulting* y/o sus subcontratistas.

Sant Just 3

PROLHASA y Promociones Municipales Santjustenques, SA (PROMUNSA) promovieron el Plan de compensación de Can Candeler en Sant Just Desvern, que fue aprobado inicialmente por el Ayuntamiento de Sant Just el 25 de enero de 1996. En fecha 13 de noviembre de 1996 ambas sociedades firmaron un convenio con dos de los propietarios minoritarios del sector según el cual las aportaciones de estos propietarios al Plan parcial se valoraban en 30 MPTA. Además, estos propietarios debían recibir una indemnización por importe de 40 MPTA. En contraprestación, les fueron asignadas dos fincas con el techo correspondiente, libres de cargas de urbanización y valoradas en 25,6 MPTA. Para el resto PROMUNSA se comprometía a entregarles dos viviendas y dos plazas de aparcamiento a construir en la parcela plurifamiliar adjudicada a PROMUNSA valoradas en 11,4 MPTA. Por su parte, PROLHASA se comprometía a construirles dos viviendas unifamiliares de 150 m² edificadas cada una sobre las parcelas adjudicadas a estos propietarios minoritarios. La aportación de PROLHASA se valoró en 33 MPTA. Las viviendas debían entregarse llaves en mano y libres de cargas y gravámenes.

Las dos viviendas unifamiliares construidas por PROLHASA fueron entregadas a los propietarios en el año 2000 y tuvieron un coste para PROLHASA de 70,6 MPTA, muy superior al establecido en el convenio. En el momento de la entrega PROLHASA debía haber repercutido el IVA a los propietarios de las viviendas, lo cual no se hizo.

Caldes d’Estrac

El 28 de enero de 1998 PROLHASA y la Fundación privada Adolfo Montaña Riera suscribieron un contrato de permuta mediante el cual la Fundación se

comprometía a entregar a PROLHASA un solar sin urbanizar de 7.293 m² y un techo edificable de 5.604 m² al municipio de Caldes d'Estrac.

PROLHASA se compromete a entregar a la Fundación 4,28 viviendas unifamiliares a construir en el solar permutado. Respecto del coeficiente de 0,28 se establece que la Fundación, en el momento de la concesión de la escritura pública, podrá optar entre exigir el pago en el momento de la entrega de las viviendas o adquirir una quinta vivienda abonando la diferencia. Dicho coeficiente se valora en 3,8 MPTA.

El 12 de abril de 1999 se otorgó escritura de permuta. La Fundación optó por la adquisición de la quinta vivienda.

PROLHASA asume todos los costes que por cualquier concepto correspondan a la Fundación. La permuta se valoró en 58,3 MPTA.

Sobre este terreno PROLHASA construyó treinta y siete viviendas unifamiliares con una superficie total construida de 5.604,8 m². Durante la obra existieron varios problemas que condujeron a la resolución del contrato con *el consulting* encargado de la coordinación y la sustitución de varios industriales. Una parte de los industriales que se contrataron con posterioridad a la resolución del contrato con el *consulting* inicial facturaron "por administración", es decir, horas de trabajo y materiales en lugar de unidades de obra, lo cual hace muy difícil evaluar la razonabilidad del coste de la obra. Dentro del coste de la obra se incluyen también 8,6 MPTA en concepto de indemnizaciones a los clientes por el retraso en la entrega de las viviendas.

El total de indemnizaciones se compone de 3,7 MPTA de alquileres de once meses pagados a cinco propietarios; 0,8 MPTA a abonar a nueve propietarios de casas esquinadas por una ventana no prevista en el proyecto y de las que debían hacerse cargo los propietarios (hay presupuestos aceptados por los propietarios), pero que finalmente pagó PROLHASA; y 4 MPTA de indemnizaciones por retraso abonados a veintisiete propietarios que habían firmado el contrato de compra-venta en el año 1999. Los contratos iniciales establecían la entrega de las viviendas en un plazo de tres meses desde la finalización de la obra, y no preveían ninguna indemnización por retraso. La previsión inicial de entrega, según información facilitada por la sociedad, era el cuarto trimestre del año 2000. En febrero de 2001 se firmó con veinticuatro compradores un anexo al contrato privado en que se pactó un nuevo plazo de entrega: 30 de septiembre de 2001. En caso de incumplimiento se establecía el pago de una indemnización de 20 PTA diarias por cada 100.000 PTA sobre el precio de la vivienda. La fecha real de entrega fue el 14 de noviembre de 2001.

La entrega a la Fundación se elevó a escritura pública el 5 de febrero de 2002.

Con fecha de 7 de agosto de 2002 el presidente de la Diputación de Barcelona dictó un Decreto relativo a la contratación para el asesoramiento jurídico sobre las posibles acciones ejercitables por PROLHASA contra la empresa de *consulting* y/o sus subcontratistas.

2.3.3.1. *Provisión para depreciación de existencias*

El detalle por promociones de la provisión para depreciación de existencias al cierre del ejercicio es el siguiente:

	31.12.94	31.12.95	31.12.96	31.12.97	31.12.98	31.12.99	31.12.00	21.11.01
Granollers 1	81.815.299	84.544.357	55.448.914	35.867.478	28.132.972	30.601.387	39.043.570	14.500.824
Grípià	0	0	16.256.610	16.256.610	16.256.610	1.243.907	0	0
Granollers 2	0	0	0	6.623.175	6.623.175	0	0	0
Castellterçol	0	0	0	0	3.800.000	3.800.000	1.900.000	0
Piera	0	0	0	0	2.600.000	0	0	0
Parque Móvil	0	0	0	0	0	0	69.151.173	69.151.173
Sant Just	0	0	0	0	0	0	10.529.315	5.000.000
Olesa (2,3,4 y 5)	0	0	0	0	0	63.000.000	217.556.310	203.608.118
Caldes d'Estrac	0	0	0	0	0	30.000.000	86.617.017	135.046.771
Otras promoc.	0	0	0	0	0	0	6.077.889	1.278.143
Total	81.815.299	84.544.357	71.705.524	58.747.263	57.412.757	128.645.294	430.875.274	426.028.743

Importes en pesetas.

Fuente: Balances de sumas y saldos de la sociedad.

Nota: No se han incluido las columnas correspondientes a 31.12.1991, 31.12.1992 y 31.12.1993 por ser todo cero.

Las provisiones para depreciación de existencias recogen en cada ejercicio la diferencia entre el valor estimado de venta y el coste en que se incurrió.

La provisión para depreciación de existencias de Parque Móvil es consecuencia de la no activación como inmovilizado de las plazas de aparcamiento alquiladas al Ayuntamiento de Barcelona (véase apartado 2.3.1). Esto hizo que el valor asignado a los locales comerciales fuera superior al que les correspondía y debiera ajustarse posteriormente.

La documentación disponible no nos ha permitido evaluar si las provisiones registradas en el período 1993-1996 y en los ejercicios 1998 y 1999 eran adecuadas.

2.3.4. Deudores

El detalle de los saldos de las cuentas de deudores se presenta en el siguiente cuadro:

Descripción	31.12.91	31.12.92	31.12.93	31.12.94	31.12.95	31.12.96
Clientes	200.000	1.582.000	0	25.396.250	420.000	1.418.451
Efectos com. en cartera	0	0	0	32.000.000	2.000.000	3.764.560
Deudores	0	3.433.333	1.521.750	(194.916)	(194.916)	17.118.742
Pagos a cuenta de terceros	0	41.697.956	51.896.118	76.730.200	112.031.223	138.881.862
Anticipos de remuneraciones	0	0	0	0	0	0
Hacienda pública	46.633	15.949.612	24.439.889	(376.263)	566.300	37.543.973
Prov. insolv. tráfico e. asoc.	0	0	0	0	0	0
Otros deudores	0	0	0	0	0	0
Total	246.633	62.662.901	77.857.757	133.555.271	114.822.607	198.727.588

Descripción	31.12.97	31.12.98	31.12.99	31.12.00	21.11.01
Clientes	1.418.451	1.638.311	219.860	24.919.734	17.559.670
Efectos com. en cartera	2.964.560	1.214.560	1.214.560	80.939.900	50.466.200
Deudores	29.118.742	64.815.931	21.516.342	12.218.342	3.218.342
Pagos a cuenta de terceros	107.256.884	60.203.973	147.871.607	349.329.859	599.643.940
Anticipos de remuneraciones	0	985.715	0	70.000	0
Hacienda pública	4.048.147	4.814.594	1.999.970	1.257.745	44.556.404
Prov. insolv. tráfico e. asoc.	0	0	0	(311.280.210)	(489.427.510)
Otros deudores	0	0	0	15.564.056	0
Total	144.806.784	133.673.084	172.822.339	173.019.426	226.017.046

Importes en pesetas.

Fuente: Elaboración propia.

En el ejercicio 2000 la sociedad puso en marcha una nueva aplicación informática que, entre otras modificaciones, significó un cambio en la contabilización de los anticipos de clientes. Hasta el ejercicio 1999 la sociedad registraba en el pasivo del Balance, como anticipos, los importes efectivamente recibidos de los clientes a cuenta de la compra a realizar en el futuro. A partir del ejercicio 2000 se registra como anticipos, en el momento de la firma del contrato privado, la totalidad de las cantidades a percibir antes de la firma de la escritura pública; se registran como efectos comerciales en cartera las cantidades a recibir de los clientes pero todavía no vencidas. Este criterio es el establecido en el Plan general de contabilidad para empresas inmobiliarias. A 31 de diciembre de 2000 y a 21 de noviembre de 2001 corresponden principalmente a las promociones de Olesa y de Caldes d'Estrac.

2.3.4.1. Pagos a cuenta de terceros

Este concepto incluye fundamentalmente los saldos a cobrar de empresas participadas. El siguiente cuadro muestra el detalle de estos saldos:

Sociedad	31.12.92	31.12.93	31.12.94	31.12.95	31.12.96	31.12.97	31.12.98	31.12.99	31.12.00	21.11.01
Ripollet Invest, SA	27.978.824	17.355.676	13.775.500	25.725.000	31.383.000	15.864.000	(21.000.363)	45.158.933	65.150.535	59.271.214
Promosol	5.135.917	5.160.083	5.304.000	0	0	0	0	0	0	0
Habit. Mpals. Caldes Montbui, SL	1.763.866	1.763.834	9.080.600	10.969.200	3.540.000	1.475.000	0	0	0	0
Proelsa (Granollers 2)	6.068.599	0	0	0	0	73.775	73.775	73.775	0	0
Promoción de Viviendas Sau, SL	750.750	1.296.750	0	227.500	0	0	0	0	0	0
SMH Vilafranca, SL	0	12.639.000	21.831.000	3.830.000	0	0	0	0	0	0
SMH Calaf, SL	0	0	0	0	0	0	0	155.099	155.099	340.299
SMH Alella, SL	0	1.642.275	3.102.100	0	0	0	0	0	(545.609)	(463.629)
SMH Lliça d'Amunt, SL	0	1.848.000	3.752.000	0	0	0	2.268.750	2.268.750	19.375.273	0
SMH Pont de Vilomara, SL	0	940.500	940.500	1.963.500	1.707.000	8.731.640	30.452.641	5.875.810	(38.386)	0
SMH Cardona, SL	0	0	0	5.544.000	2.016.000	0	15.625.000	0	20.500.000	20.500.000
SMH St. Hipòlit, SL	0	0	2.194.500	0	0	0	0	0	0	0
SMH Sta. Margarida Monjos, SL	0	0	0	4.950.000	1.800.000	750.000	1.654.150	0	0	0
SMH Palafròls, SL	0	0	0	3.762.000	3.762.000	2.736.000	1.140.000	21.318.662	21.021.694	22.333.752
Grípià, SA	0	1.000.000	0	1.524.291	483.555	450.782	0	0	0	0
SMH Pobla Lillet	0	0	0	1.472.400	1.972.400	7.300.473	7.626.317	9.761.817	15.461.817	3.322.591
SMH St. Vicenç Castellet, SL	0	0	0	2.777.832	0	0	0	59.772	59.772	59.772
SMH Avinyó, SL	0	0	0	12.160.500	12.160.500	3.276.000	1.365.000	0	163.020	0
SMH Vilanova, SL	0	0	0	9.075.000	13.365.000	8.160.000	3.400.000	71.990	0	0
R. Roc Blanc, AIE	0	8.250.000	16.750.000	28.050.000	47.454.000	30.446.000	(84.807.600)	(84.773.600)	(226.877)	122.812.218
Vivendes d'Odena, SL	0	0	0	0	1.500.907	2.376.000	15.417.074	0	1.000.000	0
SM Gestió Sol, SL-Olesa Urbana	0	0	0	0	4.290.000	4.389.000	4.522.000	0	0	0
SMH Parets, SL	0	0	0	0	3.465.000	3.465.000	8.498.624	2.880.000	0	51.300.000
SMH La Roca del Vallès, SL	0	0	0	0	4.735.500	4.735.500	22.387.105	6.198.058	1.101.098	0
SMH St. Cebrià, SL	0	0	0	0	2.442.000	4.884.000	0	2.566.000	0	0
SMH Sta. Margarida Montbui, SL	0	0	0	0	2.805.000	8.143.714	8.580.000	1.650.000	0	0
SMH Vilassar Dalt	0	0	0	0	0	0	2.145.000	7.898.850	39.821.684	0
SMH Matadepera	0	0	0	0	0	0	15.840.000	5.760.000	2.406.412	149.029.097
SMH Súria, SL	0	0	0	0	0	0	8.500.000	12.100.000	6.022.701	0
SMH Caldetenes	0	0	0	0	0	0	5.940.000	5.940.000	5.940.000	0
SMH Cardedeu, SL	0	0	0	0	0	0	4.702.500	5.454.900	19.140.800	0
SMH Vallbona Anoia	0	0	0	0	0	0	2.145.000	8.618.935	38.091.263	32.531.417
SMH Tagamanent	0	0	0	0	0	0	3.729.000	0	0	0
SMH Montesquiu, SL	0	0	0	0	0	0	0	66.247.553	67.902.423	87.198.364
SMH Hostalets Pierola	0	0	0	0	0	0	0	13.768.880	12.267.587	0
Prom. Habit. Alps, SL	0	0	0	0	0	0	0	8.817.423	14.559.553	14.784.553
Prom. Loc. Habit. Castellgalí, SL	0	0	0	0	0	0	0	0	0	28.124.463
Prom. Hab. Palau-solità i Plegamans, SL	0	0	0	0	0	0	0	0	0	8.445.309
Periodif. ingresos soc. mixtas	0	0	0	0	0	0	0	0	0	54.520
Total	41.697.956	51.896.118	76.730.200	112.031.223	138.881.862	107.256.884	60.203.973	147.871.607	349.329.859	599.643.940

Importes en pesetas.

Fuente: Elaboración propia de conformidad con los balances de sumas y saldos de la sociedad.

Nota: No se ha incluido la columna correspondiente a 31.12.1991 por ser todo cero

Los movimientos con empresas vinculadas se deben a facturaciones de PROLHASA por prestación de servicios (honorarios de gestión), préstamos, pagos por cuenta de las participadas, abonos y cobros de las empresas vinculadas.

PROLHASA seguía el procedimiento de registrar al cierre de cada ejercicio como ingresos y como deuda de las empresas vinculadas los honorarios de gestión calculados en función de la obra ejecutada por la participada y de acuerdo con el porcentaje de gestión establecido. También se incluyen los gastos incurridos por PROLHASA por cuenta de las sociedades y pendientes de facturar. Sin embargo, la facturación de los honorarios no se hacía hasta el año siguiente y, en muchos casos, se producen abonos y anulaciones de estos ingresos. En algunos casos existe un saldo deudor de una sociedad vinculada que todavía no había sido constituida.

Los préstamos a sociedades participadas no se formalizaban y no generaban ningún tipo de interés a favor de PROLHASA; tampoco existía plazo de reintegro, sino que cuando la sociedad participada tenía tesorería se hacía un traspaso a las cuentas de PROLHASA. Debe tenerse en cuenta que la administración y contabilidad de las participadas la realizaba PROLHASA.

En los años 2000 y 2001 la sociedad registró una provisión para insolvencias de saldos con vinculadas. El detalle de esta provisión es el siguiente:

	31.12.2000		21.11.2001	
	Saldo deudor	Provisión	Saldo deudor	Provisión
Ayuntamiento Avinyó	163.020	163.020	0	0
SMH Calaf	155.099	155.099	340.299	340.299
SMH Cardedeu	19.140.800	19.140.800	0	0
SMH Alella	(545.609)	0	(463.629)	0
SMH Lliçà d'Amunt	19.375.273	0	0	0
SMH Pont de Vilomara	(38.386)	0	0	0
SMH Montesquiu	67.902.423	67.902.423	87.198.364	87.198.364
SMH Cardona	20.500.000	20.500.000	20.500.000	20.500.000
SMH Puebla de Lillet	15.461.817	15.461.817	3.322.591	3.322.591
SMH La Roca	1.101.098	1.101.598	0	0
SMH Matadepera	2.406.412	2.406.412	149.029.097	149.029.097
SMH Palafróls	21.021.694	21.021.694	22.333.752	22.333.752
Ripollet Invest	65.150.535	65.150.535	59.271.214	0
SMH Súria	6.022.701	6.022.701	0	0
SMH Hostalets de Pierola	12.267.587	0	0	0
SMH Vallbona	38.091.263	38.091.263	32.531.417	32.531.417
SMH Vilassar de Dalt	39.821.684	39.821.684	0	0
SMH Sant Vicenç de Castellet	59.772	59.772	59.772	59.772
Vivendes d'Òdena	1.000.000	1.000.000	0	0
SMH Calldetenes	5.940.000	5.940.000	0	0
Promotora d'Hab. d'Alpens	14.559.553	0	14.784.553	0
Roc Blanc AIE	(226.877)	7.341.392	122.812.218	122.812.218
Prom. Loc. Hab. Castellgalí	0	0	28.124.463	0
Prom. Hab. Palau-solità i Plegamans	0	0	8.445.309	0
SMH Parets	0	0	51.300.000	51.300.000
Otros	0	0	54.520	0
Total	349.329.859	311.280.210	599.643.940	489.427.510

Importes en pesetas.

Fuente: Elaboración propia.

La deuda de SMH Montesquiu está generada por el pago por parte de PROLHASA de la práctica totalidad de los gastos de esta sociedad y por la compra de los terrenos sobre los que se debía hacer una promoción de parcelas. La promoción ha sido iniciada en el año 2002 y se espera recuperar la deuda, aunque por principio de prudencia se decidió aprovisionarla.

La deuda de SMH Matadepera corresponde a diferentes pagos a la empresa constructora de la promoción de veinticinco viviendas unifamiliares. Estos pagos incluyen 120 MPTA de un anexo de 11 de mayo de 2001 al contrato de obras inicial firmado en enero de 1999 por un importe total de 243,7 MPTA, y 42,9 MPTA de dos facturas en concepto de pala de medida pequeña, retroexcavadora pequeña y retroexcavadora grande. El elevado coste de esta promoción hizo que la SMH Matadepera no pudiera hacer frente a los pagos y tuviera que hacerse cargo PROLHASA.

Hemos revisado los movimientos posteriores de las deudas a 21 de noviembre de 2001, sin encontrar saldos adicionales que se tendrían que haber aprovisionado. En algunos casos, parte de los saldos considerados como incobrables han sido recuperados.

2.3.5. Tesorería

El detalle de los saldos de las cuentas de Tesorería es el siguiente:

Descripción	31.12.91	31.12.92	31.12.93	31.12.94	31.12.95	31.12.96
Cuenta puente pendiente aplicación	0	0	0	0	0	0
Caja	0	71.260	181.716	103.585	206.559	564.242
Bancos e instituciones de crédito	24.514.944	78.132.301	21.425.457	72.917.818	79.029.525	82.338.485
Cuentas de ahorro	0	0	0	0	0	100.000
Póliza de crédito –CEC- 50 M.	0	0	0	0	0	651.224
Póliza de crédito –CEC- 20 M.	0	0	0	0	0	0
Póliza de crédito –CEC- 40 M.	0	0	0	0	0	0
Total	24.514.944	78.203.561	21.607.173	73.021.403	79.236.084	83.653.951

Descripción	31.12.97	31.12.98	31.12.99	31.12.00	21.11.01
Cuenta puente pendiente aplicación	0	183.093	183.093	0	0
Caja	247.307	187.924	441.219	46.752	838.285
Bancos e instituciones de crédito	49.496.342	30.783.650	70.053.801	40.117.208	184.977.926
Cuentas de ahorro	0	0	2.291.700	2.291.700	0
Póliza de crédito –CEC- 50 M.	0	0	0	0	0
Póliza de crédito –CEC- 20 M.	1.988	0	0	0	0
Póliza de crédito –CEC- 40 M.	55.828	0	0	0	0
Total	49.801.465	31.154.667	72.969.813	42.455.660	185.816.211

Importes en pesetas.

Fuente: Elaboración propia a partir de los balances de sumas y saldos de la sociedad.

No se ha encontrado documentación relativa a la realización de arqueos de caja. Por otro lado, el saldo a 21 de noviembre de 2001 no coincide con el que figura en el libro auxiliar de caja, que es de 109.034 PTA. La diferencia corresponde a los gastos del período de 1 de enero a 21 de noviembre de 2001, que fueron registrados contablemente en diciembre de 2001. El saldo del libro auxiliar de caja a 31 de diciembre de 1999 difiere del saldo contable en 373.021 PTA. La

diferencia corresponde a gastos soportados por PROLHASA por cuenta de varias sociedades y que fueron devueltos por estas el mismo día 31 de diciembre. Estos pagos y su devolución no fueron registrados contablemente por PROLHASA.

Las firmas de las cuentas bancarias eran en muchos casos individuales del gerente y consejero delegado de la sociedad o bien indistintas de los dos consejeros delegados. Esta deficiencia ya se puso de manifiesto en el informe de fiscalización de la Sindicatura correspondiente al ejercicio 1997. En los ejercicios 1998, 1999 y 2000 esta situación no fue corregida. Con respecto al 21 de noviembre de 2001, las respuestas recibidas de las entidades financieras no permiten concluir sobre este aspecto.

Los saldos de las cuentas bancarias han sido correctamente conciliados con la información bancaria.

2.4. PASIVO

2.4.1. Fondos propios

El movimiento de los Fondos propios de la sociedad ha sido el siguiente:

Concepto	Fondos propios				
	Capital	Reserva legal	Reserva voluntaria	Resultado del ejercicio	Total
Aportación Capital inicial	25.000.000	-	-		
Saldo a 31-12-91	25.000.000	-	-	23.773	25.023.773
Ampliación de capital 1	200.000.000				
Ampliación de capital 2	82.500.000				
Distribución del resultado		23.773	-	(23.773)	
Saldo a 31-12-92	307.500.000	23.773		2.984.559	310.508.332
Distribución del resultado		298.456	2.686.103	(2.984.559)	
Saldo a 31-12-93	307.500.000	322.229	2.686.103	934.052	311.442.384
Ampliación de capital	192.500.000				
Distribución del Resultado		93.405	840.647	(934.052)	
Saldo a 31-12-94	500.000.000	415.634	3.526.750	5.794.056	509.736.440
Ampliación de capital	500.000.000				
Distribución del resultado		579.406	5.214.650	(5.794.056)	
Saldo a 31-12-95	1.000.000.000	995.040	8.741.400	858.802	1.010.595.242
Distribución del resultado		85.880	772.922	(858.802)	
Saldo a 31-12-96	1.000.000.000	1.080.920	9.514.322	816.794	1.011.412.036
Distribución del resultado		81.679	735.115	(816.794)	
Saldo a 31-12-97	1.000.000.000	1.162.599	10.249.437	8.309.176	1.019.721.212
Distribución del resultado		830.918	7.478.258	(8.309.176)	
Saldo a 31-12-98	1.000.000.000	1.993.517	17.727.695	1.154.425	1.020.875.637
Distribución del resultado		115.443	1.038.982	(1.154.425)	
Saldo a 31-12-99	1.000.000.000	2.108.960	18.766.677	9.361.249	1.030.236.886
Distribución del resultado		936.125	8.425.124	(9.361.249)	
Saldo a 31-12-00	1.000.000.000	3.045.085	27.191.801	(948.869.606)	81.367.280
Ampliación de capital 1	4.863.000				
Ampliación de capital 2	595.137.764				
Reduc. capital (cuent. pérdidas)	(921.670.000)	(7.805)	(27.191.801)	948.869.606	
Saldo a 21-11-01	678.330.764	3.037.280	0	(487.644.562)	193.723.482

Importes en pesetas.

Fuente: Elaboración propia.

La evolución del capital social ha sido la siguiente:

Fecha	Importe	Forma aportación	Suscriptores
17.12.91	25.000.000	Dineraria	Socios fundadores
30.03.92	200.000.000	Dineraria	Diputación de Barcelona
15.07.92	82.500.000	Terrenos St. Just Desvern	Diputación de Barcelona
08.04.94	192.500.000	Dineraria	Diputación de Barcelona
19.06.95	500.000.000	Terrenos Parque Móvil	Diputación de Barcelona
03.10.01	(921.670.000)	Reducción por compensación de pérdidas	Diputación de Barcelona
03.10.01	4.863.000	Dineraria	Diputación de Barcelona
03.10.01	595.137.764	Dineraria	Diputación de Barcelona
Capital a 21.11.2001	678.330.764		

Importes en pesetas.

Fuente: Elaboración propia.

La evolución de las participaciones sociales ha sido la siguiente:

	Diputación de Barcelona	PROELSA	Casa de la Caridad
Constitución	51	45	4
31.12.92	96,03	3,64	0,33
31.12.93	96,03	3,64	0,33
31.12.94	97,56	2,24	0,20
31.12.95	98,78	1,12	0,10
31.12.96 y hasta 21.11.2001	100	-	-

Importes en porcentaje.

Fuente: Elaboración propia.

2.4.2. Provisiones para riesgos y gastos

El detalle de la provisión para riesgos y gastos es el siguiente:

	31.12.1998	31.12.1999	31.12.2000	21.11.2001
Provisión para responsabilidades	-	-	220.873.037	62.516.107
Provisión Roc Blanc AIE	72.000.000	122.000.000	62.225.494	62.225.494
Total	72.000.000	122.000.000	283.098.531	124.741.601

Importes en pesetas.

Fuente: Elaboración propia.

Nota: No se han incluido las columnas de 31.12.1991 hasta 31.12.1997 por ser todo cero.

2.4.2.1. Provisión para responsabilidades

La provisión para responsabilidades recoge la estimación realizada por la Sociedad de las pérdidas previsibles en obras en curso al cierre del ejercicio, teniendo en cuenta los costes totales previstos, los precios de venta y el grado de adelanto de la obra. El detalle por promociones a 31 de diciembre de 2000 y 21 de noviembre de 2001 era el siguiente:

Promoción	31.12.2000	21.11.2001
Caldes d'Estrac	119.416.037	16.079.875
Olesa 2	11.836.000	3.208.813
Olesa 3	22.735.000	27.119.014
Olesa 4	31.838.000	13.248.544
Olesa 5	35.048.000	2.859.861
Total	220.873.037	62.516.107

Importes en pesetas.

Fuente: Elaboración propia.

Consideramos razonable la provisión registrada por la sociedad a 31 de diciembre de 2000 y a 21 de noviembre de 2001. Con respecto a los ejercicios anteriores, no hemos podido evaluar si se tendrían que haber registrado provisiones adicionales por pérdidas en promociones en curso.

2.4.2.2. Provisión Roc Blanc AIE

La Provisión Roc Blanc AIE recoge las pérdidas esperadas como consecuencia de la situación financiero-patrimonial de la AIE, puesto que de acuerdo con el artículo 5 de la Ley 12/1991, de las AIE, los socios responden personal y solidariamente y de forma subsidiaria de las deudas de la agrupación.

En fecha 10 de diciembre de 1993 se firmó un convenio de cooperación interadministrativo entre la sociedad de capital público del Ayuntamiento de Terrassa, Societat Municipal d'Habitatge de Terrassa, SA (SMHT) y PROLHASA, por el cual se constituyó una agrupación de interés económico para la prestación de las competencias municipales previstas en el artículo 63.2 d) de la Ley 8/87 municipal y de régimen local de Cataluña y en el artículo 25.2 d) de la Ley 7/1985 reguladora de las bases del régimen local. Se establecieron las siguientes aportaciones de capital social:

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

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

Según el artículo 1 de la Ley 12/1991, las AIE tienen personalidad jurídica propia y carácter mercantil y se rigen por lo establecido en esta Ley y, de manera supletoria, por las normas de la sociedad colectiva que resulten compatibles con su

naturaleza. De acuerdo con el artículo segundo de dicha Ley su objetivo es facilitar el desarrollo o mejorar los resultados de la actividad de sus socios y no tiene ánimo de lucro por sí misma.

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

De acuerdo con el artículo tercero de la Ley 12/1991 y el artículo 141 del Reglamento de obras, actividades y servicios de los entes locales, el objeto de las AIE se limitará exclusivamente a una actividad económica auxiliar de la que desarrollen sus socios. El objeto social de la SMHT consiste en la realización de todas aquellas actividades vinculadas al campo inmobiliario, siendo la actividad principal de la sociedad desde su constitución el alquiler de viviendas de promoción social y realización de promociones de construcción de viviendas. PROLHASA, de acuerdo con sus Estatutos, tiene por objeto “la compraventa, urbanización, arrendamiento, parcelación, administración, construcción y cualquier otra forma de explotación de toda clase de fincas rústicas y urbanas, incluso en régimen de propiedad horizontal y, en general, todas las operaciones relativas al tráfico inmobiliario”.

En este caso hay coincidencias entre el objeto social de la agrupación y los de sus socios. Por lo tanto, el objeto social de la agrupación no se adecua a lo establecido en la Ley 12/1991 para las AIE que las limita a la realización de actividades económicas auxiliares a las realizadas por los socios.

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

Las promociones realizadas por la AIE figuran en el anexo 5.2 y son las de Terrassa 1 y 2 y las de Can Roca 1, 2, 3 y 4 con un total de 441 viviendas, aparcamientos, trasteros y 9 locales comerciales.

De acuerdo con sus Estatutos, los órganos rectores de la agrupación son la Asamblea y el administrador.

De acuerdo con el artículo 5 de los Estatutos, la agrupación y, por lo tanto, las promociones inmobiliarias que son su objeto, será administrada y gestionada por PROLHASA. Por lo tanto, la agrupación no dispone de una estructura propia, por lo que asume totalmente la gestión y la administración el personal de PROLHASA. El artículo seis de los Estatutos establece que el administrador será retribuido por su gestión con la cantidad que acuerde la Asamblea. La Asamblea acordó retribuir al

administrador con 25 MPTA por la promoción de Terrassa 1; 25 MPTA por la promoción de Terrassa 2, y 25 MPTA por la promoción de Can Roca.

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

	Fecha	Capital	Participación		% Participación	
			SMHT	PROLHASA	SMHT	PROLHASA
Constitución	29.12.93	276.627	271.627	5.000	98,19	1,81
Reducción de capital	28.12.95	(250.000)	(250.000)	-		
Situación a 21.11.01		26.627	21.627	5.000	81,22	18,78

Importes de capital en miles de pesetas.

Participaciones en miles de pesetas y en porcentajes.

Inicialmente, según el artículo decimotercero de los Estatutos de la agrupación los resultados económicos de la agrupación debían imputarse a sus socios del siguiente modo:

- “1.- En primer lugar, y hasta la cantidad de 19.250.000 pesetas, se destinarán íntegramente a la Societat Municipal d’Habitatge de Terrassa, SA para reintegrarla de los intereses bancarios a los que ha tenido que hacer frente en virtud de la financiación soportada para la adquisición y urbanización de la finca que aportó inicialmente.
- 2.- En segundo lugar a recuperar las inversiones de capital realizadas por cada uno de los socios.
- 3.- El remanente se imputará entonces directamente a los socios a partes iguales.”

La Asamblea de la agrupación en sesión de 29 de diciembre de 1998 acordó aprobar la modificación de dicho artículo 13, que quedó redactado del siguiente modo:

“El resultado de la AIE se imputará fiscalmente del siguiente modo:

- A.- Los primeros 19.250.000 PTA de beneficios se imputarán a la Societat Municipal d’Habitatge de Terrassa, SA.
- B.- El resto de beneficios se imputarán a la Societat Municipal d’Habitatge de Terrassa y a PROLHASA, a partes iguales.

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

- A.- En primer lugar a pagar 19.250.000 PTA como reparto de dividendos a la Societat Municipal d’Habitatge de Terrassa, SA.
- B.- En segundo lugar, a devolver el capital en su parte proporcional o distribuir dividendos a las partes que acuerde la Junta General en cada momento:

La aplicabilidad de este acuerdo es a partir del día 30 de octubre de 1995, hasta el 31 de diciembre de 1997. A partir del día 1 de enero de 1998, la imputación de resultados se producirá del siguiente modo:

- A.- El 1% a la Societat Municipal d'Habitatge de Terrassa, SA
- B.- El 99% a PROLHASA."

Además, la Asamblea, en la sesión ya mencionada, ratificó las siguientes imputaciones y repartos de resultados:

Ejercicio	Resultado	A SMHT	A PROLHASA
1995	4.942.487	4.942.487	0
1996	19.983.472	17.145.492	2.837.980
1997	9.411.192	4.705.596	4.705.596

Importes en pesetas.

Fuente: Elaboración propia.

Asimismo, la Asamblea también ratificó la distribución de dividendos del ejercicio 1997 a favor de SMHT por importe de 19.241.965 PTA (a cuenta de los 19.250.000 PTA).

La evolución del Balance y de la Cuenta de pérdidas y ganancias de la AIE desde 31 de diciembre de 1996 hasta 31 de diciembre de 2001 se presenta en los siguientes cuadros:

SINDICATURA DE CUENTAS DE CATALUÑA – INFORME 4/2003-A

Balance

	ACTIVO					
	31.12.96	31.12.97	31.12.98	31.12.99	31.12.00	21.11.01
ACTIVO CIRCULANTE	811.325.000	1.767.826.712	792.270.201	482.490.870	81.594.888	21.676.281
Existencias	678.746.000	1.628.879.321	649.153.111	398.263.677	65.193.783	4.500.000
- Terrenos y solares		471.844.968	189.423.267	51.484.218	65.193.783	4.500.000
- Obras en curso		1.157.034.353	459.729.844	352.779.459	0	0
- Provisiones		0	0	(6.000.000)	0	0
Deudores	20.784.000	101.695.479	86.290.629	49.991.820	1.613.059	161.685
- Clientes		0		48.600.325	21.188	36.330
- Deudores diversos		0		1.391.495	0	107.789
- Administrac. públicas		101.695.479		0	1.591.871	17.566
Inv. fin. temporales	107.626.000	10.075.679	26.109.372	11.838.982	120.374	0
Depósitos y fianzas c/p		10.075.679		11.838.982	120.374	0
Tesorería	4.169.000	27.176.233	30.717.089	22.396.391	13.533.199	15.454.536
Ajustes periodif.	0	0	0	0	1.134.473	1.560.060
TOTAL ACTIVO	811.325.000	1.767.826.712	792.270.201	482.490.870	81.594.888	21.676.281

	PASIVO					
	31.12.96	31.12.97	31.12.98	31.12.99	31.12.00	21.11.01
FONDOS PROPIOS	51.040.000	41.209.086	(30.270.960)	(81.324.234)	(57.803.529)	(62.505.680)
Capital suscrito	26.626.875	26.626.875	26.626.875	26.626.875	26.626.875	26.626.875
Resul. de ejerc. ante.	4.943.125	5.684.487	15.095.679	(55.506.340)	(106.559.614)	(83.038.909)
- Remanente	4.943.125	5.684.487	15.095.679	0	0	0
- Res. negat. ej. anteriores	0	0	0	(55.506.340)	(106.559.614)	(83.038.909)
Pérdidas y ganancias	19.984.000	9.411.192	(70.602.019)	(51.053.274)	23.520.705	(4.702.151)
Div. cuenta libr. ej.	(514.000)	(513.468)	(1.391.495)	(1.391.495)	(1.391.495)	(1.391.495)
ACREEDORES A L/P	39.790.000	898.015.000	381.034.000	160.118.000	15.662.000	0
Deudas entidades crédito		898.015.000	381.034.000	160.118.000	15.662.000	0
- Deudas l/p ent. crédito		898.015.000	381.034.000	160.118.000	15.662.000	0
CRED. CORTO PLAZO	720.495.000	828.602.626	441.507.161	403.697.104	123.736.417	84.181.961
Deudas ent. crédito		131.135.546	86.429.765	73.415.360	91.698.533	9.534.207
- Préstamos y otras deudas		131.135.546	86.429.765	73.415.360	91.698.533	9.534.207
Deud. grupo y as. c/p		0	0	0	0	62.050.826
- Deudas emp. asociad.		0	0	0	0	62.050.826
Acreedores comerciales		697.466.330	347.274.259	328.963.529	30.563.814	4.413.818
- Anticipos recibidos cuen.		365.668.368	210.820.144	68.344.597	0	0
- Deudas compras o ser.		302.337.081	136.454.115	260.618.932	30.563.814	4.413.818
- Otros acreedores		29.460.881	0	0	0	0
Otras deud. no com.		750	7.803.137	1.318.215	1.474.070	8.183.110
- Admin. públicas		750	7.803.137	1.318.215	1.474.070	8.183.110
TOTAL PASIVO	811.325.000	1.767.826.712	792.270.201	482.490.870	81.594.888	21.676.281

Importes en pesetas.

Fuente: Cuentas anuales de la AIE.

Cuenta de pérdidas y ganancias

	31.12.96	31.12.97	31.12.98	31.12.99	31.12.00	21.11.01
Importe neto cifra negocios	1.580.012.000	50.600.000	1.688.495.494	1.041.183.481	395.613.300	96.826.000
Au. ej. prom. curso/ed. adq.	0	776.877.519	0	0	0	0
INGRESOS EXPLOTACIÓN	1.580.012.000	827.477.519	1.688.495.494	1.041.183.481	395.613.300	96.826.000
Red. ej. prom. curso/ed. adq.	(288.984.000)	0	(697.304.509)	(106.950.385)	(339.069.894)	(60.693.783)
Dotac. para amort. de in.	(242.000)	0	0	0	0	0
Aprovisionamientos	(1.093.704.000)	(725.423.159)	(1.031.906.545)	(881.651.280)	(17.621.428)	(183.728)
Otros gastos explotación	(144.464.000)	(123.412.881)	5.271.340	(71.168.277)	(15.568.056)	(14.321.117)
Variaciones prov. de tráfico	0	0	0	(6.000.000)	6.000.000	0
GASTOS DE EXPLOTACIÓN	(1.527.394.000)	(848.836.040)	(1.723.939.714)	(1.065.769.942)	(366.259.378)	(75.198.628)
RESULTADO EXPLOTACIÓN	52.618.000	(21.358.521)	(35.444.220)	(24.586.461)	29.353.922	21.627.372
Ingresos financieros	6.497.000	1.786.048	1.352.039	615.904	331.442	91.596
Gastos financieros	(39.421.000)	(39.527.677)	(48.293.225)	(26.681.503)	(7.791.587)	(4.341.018)
RESULTADO FINANCIERO	(32.924.000)	(37.741.629)	(46.941.186)	(26.065.599)	(7.460.145)	(4.249.422)
Ingresos extraordinarios	290.000	69.437.884	12.509.313	58.287	1.633.648	3.640.265
Gastos extraordinarios	0	(926.542)	(725.926)	(459.501)	(6.720)	(25.720.366)
RESULTADO EXTRAORD.	290.000	68.511.342	11.783.387	(401.214)	1.626.928	(22.080.101)
RESULTADO DEL EJERCICIO	19.984.000	9.411.192	(70.602.019)	(51.053.274)	23.520.705	(4.702.151)

Importes en pesetas.

Fuente: Cuentas anuales de la AIE.

Teniendo en cuenta la evolución de los resultados de la AIE queda patente que el Acuerdo de la Asamblea de 29 de diciembre de 1998 relativo a la modificación del artículo 13 de los Estatutos representó un perjuicio económico para PROLHASA, que tuvo que hacerse cargo de las pérdidas de la AIE prácticamente en su totalidad.

Por último, cabe decir que, de acuerdo con la respuesta de los abogados de PROLHASA con fecha 4 de febrero de 2003, por parte de los compradores de unas viviendas promovidas por la AIE, "se ha comunicado la existencia de vicios constructivos en estos (reclamaciones posventa) que podrían generar la obligación de repararlos y/o indemnizarlos, sin perjuicio de las acciones que esta sociedad pueda interponer contra los constructores y profesionales que intervinieron". En noviembre de 2001 la AIE pagó por este concepto 13,32 MPTA a varios propietarios.

2.4.3. Deudas con entidades de crédito

El detalle de las deudas con entidades de crédito es el siguiente:

Préstamo	31.12.92	31.12.93	31.12.94	31.12.95	31.12.96	31.12.97	31.12.98	31.12.99	31.12.00	21.11.01
Leasing Liscat	1.005.000	0	0	529.440	132.360	0	0	0	0	0
La Pobla de Claramunt 1	0	44.695.393	24.096.000	12.048.000	0	0	0	0	0	0
Castellterçol	0	0	0	0	17.671.160	17.283.045	12.986.295	15.239.691	7.248.313	0
Sant Feliu 1	0	37.485.000	0	0	0	0	0	0	0	0
Sant Feliu 2	0	0	17.805.375	5.935.125	0	0	0	0	0	0
Castellet i la Gornal	0	0	0	0	79.302.840	71.779.562	71.779.562	0	0	0
La Pobla de Claramunt 2	0	0	33.000.000	0	0	0	0	0	0	0
Santa Maria d'Oló	0	0	12.823.145	0	0	0	0	0	0	0
Barcelona	0	0	0	0	162.452.357	373.579.587	26.613.304	0	0	0
Barcelona	0	0	0	0	93.750.000	201.000.000	240.000.000	230.985.854	212.381.438	196.376.191
Grípia	0	0	0	63.201.000	42.653.000	41.430.084	39.585.490	6.540.792	0	0
Olèrdola	0	0	0	0	3.000.000	0	0	0	0	0
Piera	0	0	0	0	179.284.155	45.393.139	15.338.728	-30	0	0
Sant Joan de Vilatorrada	0	0	0	0	87.657.125	0	0	0	0	0
Sant Cugat de Sesgarrigues	0	0	0	0	0	0	29.626.920	0	0	0
La Pobla de Claramunt 3	0	0	0	0	38.459.610	117.939.090	0	0	0	0
Malla	0	0	0	0	0	0	0	16.665.080	0	0
Olesa 2	0	0	0	0	0	0	28.000.000	83.000.000	299.693.901	32.232.932
Olesa 3	0	0	0	0	0	0	0	0	104.119.050	137.437.141
Olesa 4	0	0	0	0	0	0	7.000.000	10.000.000	65.255.327	0
Olesa 5	0	0	0	0	0	0	20.000.000	37.000.000	169.610.550	278.851.250
Teià	0	0	0	0	0	0	0	100.000.000	0	0
Caldes d'Estrac	0	0	0	0	0	0	0	76.400.000	164.400.000	77.165.800
Sant Esteve Sesrovires	0	0	0	0	0	0	0	38.744.970	0	0
Subtotal a largo plazo	1.005.000	82.180.393	87.724.520	81.713.565	704.362.307	868.404.507	490.930.299	614.576.357	1.022.708.579	722.063.314
Caixa Catalunya –20 M-	9.381.072	18.482.486	19.830.968	17.648.088	3.528.103	0	0	0	0	0
Caixa Catalunya –40/150 M-	53.772.630	16.504.711	35.459.683	37.039.881	407.291	0	38.138.731	0	80.267.454	54.612.584
Caixa Catalunya –60/75 M-	0	60.192.500	50.087.252	24.333.836	0	15.220.230	41.751.801	40.423.140	0	0
Caixa Manresa -75 M-	0	0	0	0	0	0	60.590.808	70.072.899	0	0
Caixa Manlleu – 65/50 M-	0	0	0	0	0	0	0	488.392	41.359.850	0
CEP-33 m	0	29.994.862	0	0	0	0	0	0	0	0
CEP-25 m	0	0	20.128.306	0	0	0	0	0	0	0
CEM-10 m	0	6.691.112	0	0	0	0	0	0	0	0
Caixa Catalunya -30 M-	0	0	0	25.987.731	0	0	0	0	0	0
Caixa Catalunya -80 M-	0	0	0	0	0	0	30.657.000	0	0	0
Caixa Laietana –20 M-	0	0	0	0	0	0	0	2.795.254	0	0
Intereses	1.413.245	0	2.245.180	0	0	0	0	0	0	0
Subtotal a corto plazo	64.566.947	131.865.671	127.751.389	105.009.536	3.935.394	15.220.230	171.138.340	113.779.685	121.627.304	54.612.584
Total deudas entidades crédito	65.571.947	214.046.064	215.475.909	186.723.101	708.298.001	883.624.737	662.068.639	728.356.042	1.144.335.883	776.675.898

Importes en miles de pesetas.

Fuente: Balances de sumas y saldos de la sociedad.

Nota: No se ha incluido la columna correspondiente a 31.12.1991 por ser todo cero.

Los préstamos a largo plazo están destinados a la construcción de las viviendas y son préstamos hipotecarios a promotor subrogables en el momento de la entrega de las promociones por parte de los adquirentes con carencia de amortización de capital durante el período de construcción.

Los tipos de interés de los préstamos hipotecarios en las promociones acogidas a los planes de la vivienda eran los establecidos por el Ministerio de Fomento; en las promociones de renta libre y en las pólizas de crédito, los tipos de interés eran los de mercado.

2.4.4. Deudas con empresas del grupo

El epígrafe Deudas con empresas del grupo corresponde a una deuda con la Diputación de Barcelona por dos anticipos reintegrables otorgados en mayo de 2001 para hacer frente a pagos urgentes a proveedores y con un plazo máximo de reintegro de un año.

2.4.5. Acreedores comerciales

La evolución de los saldos que forman el epígrafe Acreedores comerciales es la siguiente:

Descripción	31.12.91	31.12.92	31.12.93	31.12.94	31.12.95	31.12.96
Proveedores	0	0	2.320.757	83.928.012	70.999.204	74.765.684
Prov., retenciones por garantía	0	0	0	0	1.709.450	0
Fac. pendientes recibir Sant Just	0	0	0	0	0	0
Contratistas	0	0	82.917.821	49.359.349	42.249.406	218.439.685
Contratistas, ret. garantía	0	0	9.098.061	16.224.946	10.024.744	35.887.238
Acreedores prestaciones servicios	217.150	4.122.949	1.062.314	1.950.893	3.707.365	18.334.153
Cred. prest. serv. fact. pend. recibir	0	600.000	600.000	600.000	944.572	600.000
Acreedores operaciones en común	0	0	0	0	0	0
Anticipos de clientes	0	3.000.000	51.519.059	62.690.734	54.224.061	240.245.395
Total	217.150	7.722.949	147.518.012	214.753.934	183.858.802	588.272.155

Descripción	31.12.97	31.12.98	31.12.99	31.12.00	21.11.01
Proveedores	27.213.047	44.064.420	35.209.758	5.583.780	13.770.285
Prov., retenciones por garantía	155.913	2.923.780	1.034.731	0	288.583
Fact. pendientes recibir Sant Just	65.000.000	65.000.000	65.000.000	65.000.000	0
Contratistas	151.454.002	115.137.944	216.494.783	116.264.927	205.857.288
Contratistas, ret. garantía	65.548.017	45.327.828	41.218.040	78.762.631	79.111.407
Acreedores prestaciones servicios	3.549.076	4.622.712	8.475.610	11.783.094	10.729.412
Cred. prest. serv. fact. pend. recibir	650.000	650.000	650.000	5.659.530	4.000.000
Acreedores operaciones en común	0	281.797.910	281.797.910	281.797.310	0
Anticipos de clientes	309.539.102	175.654.309	233.325.508	379.359.304	197.893.068
Total	623.109.157	735.178.903	883.206.340	944.211.176	511.650.043

Importes en pesetas.

Fuente: Balances de sumas y saldos de la sociedad.

La cuenta Facturas pendientes de recibir Sant Just en los ejercicios 1997 a 2000 incluye 65 MPTA correspondientes a una provisión para facturas pendientes de

recibir de la promoción de Sant Just 2. Esta provisión se creó en el año 1997 e incluía lo siguiente:

Concepto	Importe
Certificaciones de obra pendientes de recibir	10
Pago a hacer a PROMUNSA según proyecto de compensación de Can Candeler	20
Cobro pendiente de un propietario	(5)
Coste estimado de las casas a permutar (véase 2.3.3)	40
Total	65

Importes en millones de pesetas.

Fuente: Elaboración propia.

Pese a que la obra se liquidó en el año 1998 y el cobro del deudor se recibió en el año 1999, la sociedad mantuvo la provisión de 65 MPTA hasta la entrega de las dos casas permutadas en el año 2001. Con respecto al pago que PROLHASA debía hacer a PROMUNSA de acuerdo con el proyecto de compensación, no hay evidencia de que se haya producido, si bien se nos ha manifestado que no hay ninguna deuda con PROMUNSA.

La cuenta Acreedores por operaciones en común en los ejercicios 1998 a 2000 incluía el valor de la permuta del terreno con el Ayuntamiento de Olesa por importe de 281,8 MPTA (véase apartado 2.3.3). Este importe fue cancelado en el año 2001 al hacerse la entrega del Parque al Ayuntamiento.

Con respecto a los contratistas, catorce proveedores han facturado el 50% del gasto acumulado en certificaciones de obra. De los cincuenta y seis proveedores con una facturación acumulada superior a 20 MPTA, dos proveedores han intervenido en diez obras, dos en seis, siete lo han hecho en cinco obras y seis en cuatro obras.

En general, PROLHASA aplicaba a los contratistas de obras una retención del 5%. En algunos casos se ha observado la existencia de certificaciones sin retención, que corresponden a extras de presupuesto o bien a suministro de materiales, puesto que parece que el criterio que se seguía (no ha podido ser confirmado) era el de aplicar retención sobre la totalidad de la obra cuando se certificaban unidades de obra, pero cuando se certificaba por administración únicamente se retenía sobre la parte de mano de obra, pero no sobre la de materiales; tampoco se retenía sobre las certificaciones que eran extras de presupuesto. Además, hemos observado que en el ejercicio 2001 a tres proveedores no se les aplicó ninguna retención.

Por otro lado, no se realizaban recepciones de obra de forma sistemática con los diferentes contratistas que intervenían en cada obra. Tampoco se hacían recepciones en las obras gestionadas por el *consulting*. En la fiscalización del ejercicio 1997 detectamos que las devoluciones de garantía a veces se hacían antes de transcurrir un año desde la finalización de la obra. Con respecto a las devoluciones de garantías hechas en los ejercicios 1998 y 1999, la documentación disponible no permite concluir si la devolución de las garantías se hizo

correctamente. Las pruebas realizadas sobre las devoluciones de garantías de los ejercicios 2000 y 2001 han sido satisfactorias.

2.5. CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS

2.5.1. Cuenta de pérdidas y ganancias analítica

A continuación se presenta un cuadro de pérdidas y ganancias analítico donde se han separado los ingresos y gastos de promociones de los de estructura. Los ingresos de estructura son fundamentalmente los relativos a los honorarios de gestión facturados a otras empresas en concepto de gestión de sus promociones.

	31.12.92		31.12.93		31.12.94		31.12.95		31.12.96		31.12.97	
	Promoción	Estructura	Promoción	Estructura	Promoción	Estructura	Promoción	Estructura	Promoción	Estructura	Promoción	Estructura
Ingresos de explotación	3.000.000	43.097.956	0	45.713.144	401.803.993	78.848.476	468.695.679	110.671.612	114.539.023	124.739.972	798.347.084	124.146.070
Importe neto cifra de negocios	0	43.097.956	0	45.713.144	401.803.993	78.848.476	443.695.679	110.671.612	100.272.292	124.739.972	792.878.307	124.146.070
Otros ingresos de explotación	3.000.000	0	0	0	0	0	25.000.000	0	14.266.731	0	5.468.777	0
Gastos de explotación	(24.976)	(47.802.417)	46.962.432	(87.592.102)	(350.203.609)	(97.281.000)	(445.139.097)	(114.245.869)	(84.680.837)	(112.975.069)	(715.894.440)	(140.653.720)
Consumos de explotación	18.754.509	(779.978)	58.160.514	(143.000)	(237.008.797)	(375.620)	(350.626.163)	(295.280)	1.320.947	(684.650)	(634.120.780)	(5.880.521)
Gastos de personal	0	(28.171.569)	0	(60.778.067)	0	(60.030.391)	0	(72.676.157)	0	(82.591.647)	0	(88.995.838)
Dotación para amort. de inmov.	0	(2.497.431)	0	(2.698.885)	0	(3.301.679)	0	(6.487.378)	0	(5.321.288)	0	(4.879.053)
Variaciones prov. tráfico y pérd.	0	0	0	0	(81.815.299)	0	(2.729.058)	0	0	12.838.833	0	12.958.261
Otros gastos de explotación	(18.779.485)	(16.353.439)	(11.198.082)	(23.972.150)	(31.379.513)	(33.573.310)	(91.783.876)	(34.787.054)	(86.001.784)	(37.216.317)	(81.773.660)	(53.856.569)
I.- RESULT. DE EXPLOTACIÓN	2.975.024	(4.704.461)	46.962.432	(41.878.958)	51.600.384	(18.432.524)	23.556.582	(3.574.257)	29.858.186	11.764.903	82.452.644	(16.507.650)
Ingresos financieros	0	9.494.840	0	8.928.502	0	3.983.836	0	1.877.086	0	4.390.637	0	6.486.157
Ingresos financieros												
Gastos financieros	(301.542)	(3.309.766)	(4.780.352)	(7.583.568)	(16.300.261)	(12.514.351)	(16.631.127)	(10.793.249)	(33.916.499)	(11.908.347)	(63.323.705)	(6.481.647)
Gastos financieros y asim.	(301.542)	(3.309.766)	(4.780.352)	(7.583.568)	(16.300.261)	(12.514.351)	(16.631.127)	(10.793.249)	(33.916.499)	(11.908.347)	(63.323.705)	(6.481.647)
Variaciones prov. inversión finan.		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
II.- RESULTADO FINANCIERO	(301.542)	6.185.074	(4.780.352)	1.344.934	(16.300.261)	(8.530.515)	(16.631.127)	(8.916.163)	(33.916.499)	(7.517.710)	(63.323.705)	4.510
III.- RES. ACTIV. ORDINARIAS	2.673.482	1.480.613	42.182.080	(40.534.024)	35.300.123	(26.963.039)	6.925.455	(12.490.420)	(4.058.313)	4.247.193	19.128.939	(16.503.140)
Ingresos extraordinarios	0	60.000				807.198		7.200.001		1.023.562		6.012.562
Gastos extraordinarios	0	(900.000)	0	0	0	(40.216)	0	0	(55.000)	(75.588)	0	(300.000)
IV.- RES. EXTRAORDINARIOS	0	(840.000)	0	0	0	766.982	0	7.200.001	(55.000)	947.974	0	5.712.562
V.- RES. ANTES IMPUESTOS	2.673.482	640.613	42.182.080	(40.534.024)	35.300.123	(26.196.057)	6.925.455	(5.290.419)	(4.113.313)	5.195.167	19.128.939	(10.790.578)
Impuestos		(329.536)		(714.004)	0	(3.310.010)	0	(776.234)	0	(265.060)	0	(29.185)
VI.- RESULTADO DEL EJERCICIO	2.673.482	311.077	42.182.080	(41.248.028)	35.300.123	(29.506.067)	6.925.455	(6.066.653)	(4.113.313)	4.930.107	19.128.939	(10.819.763)

	31.12.98		31.12.99		31.12.00		21.11.01	
	Promoción	Estructura	Promoción	Estructura	Promoción	Estructura	Promoción	Estructura
Ingresos de explotación	1.203.135.843	84.091.257	1.607.728.422	109.291.879	794.737.828	200.970.764	1.611.901.428	27.738.616
Importe neto cifra de negocios	1.203.135.843	84.091.257	1.100.355.241	109.291.879	794.737.828	200.970.764	1.611.901.428	27.738.616
Otros ingresos de explotación	0	0	507.373.181	0	0	0	0	0
Gastos de explotación	(903.291.022)	(253.878.249)	(1.429.357.306)	(175.553.782)	(1.472.284.379)	(503.648.248)	(1.760.077.667)	(326.214.810)
Consumos de explotación	(797.443.016)	(81.696.914)	(1.253.120.065)	(8.709.683)	(937.620.840)	0	(1.847.123.931)	
Gastos de personal	0	(102.934.919)	0	(104.793.937)	0	(120.377.882)	713.553	(112.135.316)
Dotación para amort. de inmov.	0	(4.935.501)	0	(6.909.337)	(15.653)	(10.530.932)	0	(15.943.428)
Variaciones prov. tráfico y pérđ.	1.334.506	0	(71.232.537)	0	(523.103.017)	(311.280.210)	163.203.461	(167.705.262)
Otros gastos de explotación	(107.182.512)	(64.310.915)	(105.004.704)	(55.140.825)	(11.544.869)	(61.459.224)	(76.870.750)	(30.430.804)
I.- RESULT. DE EXPLOTACIÓN	299.844.821	(169.786.992)	178.371.116	(66.261.903)	(677.546.551)	(302.677.484)	(148.176.239)	(298.476.194)
Ingresos financieros	0	6.049.992	0	1.530.637		4.071.563	0	495.585
Ingresos financieros							0	
Gastos financieros	(43.047.719)	(86.943.316)	(34.984.992)	(65.785.596)		(47.773.981)	0	(38.562.656)
Gastos financieros y asim.	(43.047.719)	(6.943.316)	(34.984.992)	(10.785.596)		(6.580.056)		(10.611.848)
Variaciones prov. inversión finan.	0	(80.000.000)	0	(55.000.000)		(41.193.925)		(27.950.808)
II.- RESULTADO FINANCIERO	(43.047.719)	(80.893.324)	(34.984.992)	(64.254.959)	0	(43.702.418)	0	(38.067.071)
III.- RES. ACTIV. ORDINARIAS	256.797.102	(250.680.316)	143.386.124	(130.516.862)	(677.546.551)	(346.379.902)	(148.176.239)	(336.543.265)
Ingresos extraordinarios		899.570		2.502.520	19.270.051	3.124.458		194.526
Gastos extraordinarios	0	(5.857.876)	0	(5.978.135)	52.662.338		(3.195.574)	75.990
IV.- RES. EXTRAORDINARIOS	0	(4.958.306)	0	(3.475.615)	71.932.389	3.124.458	(3.195.574)	270.516
V.- RES. ANTES IMPUESTOS	256.797.102	(255.638.622)	143.386.124	(133.992.477)	(605.614.162)	(343.255.444)	(151.371.813)	(336.272.749)
Impuestos		(4.055)	0	(32.398)	0	0		
VI.- RESULTADO DEL EJERCICIO	256.797.102	(255.642.677)	143.386.124	(134.024.875)	(605.614.162)	(343.255.444)	(151.371.813)	(336.272.749)

Importes en pesetas.

Fuente: Elaboración propia.

Nota: En este cuadro no se ha incluido el año 1991 por corresponder enteramente a Estructura.

2.5.2. Ingresos

El detalle de los Ingresos de explotación desde 1991 hasta el 21 de noviembre de 2001 es el siguiente:

Concepto	31.12.92	31.12.93	31.12.94	31.12.95	31.12.96	31.12.97
Ventas	0	0	401.677.993	443.156.679	99.992.292	792.680.619
Prestación servicios	43.097.956	45.713.144	78.848.476	110.671.612	124.739.972	124.146.070
Arrendamientos	0	0	126.000	539.000	280.000	197.688
Importe cifra nego.	43.097.956	45.713.144	480.652.469	554.367.291	255.012.264	917.024.377
Otros ing. explot.	3.000.000	0	0	25.000.000	14.266.731	5.468.777
Total	46.097.956	45.713.144	480.652.469	579.367.291	239.278.995	922.493.154

Concepto	31.12.98	31.12.99	31.12.00	21.11.01	Total
Ventas	1.202.172.535	1.062.868.466	731.439.838	1.554.904.811	6.288.893.233
Prestación servicios	84.091.257	109.291.879	200.970.764	27.738.616	949.309.746
Arrendamientos	963.308	37.486.775	63.297.990	56.996.617	159.887.378
Importe cifra nego.	1.287.227.100	1.209.647.120	995.708.592	1.639.640.044	7.398.090.357
Otros ing. explot.	0	507.373.181	0	0	555.108.689
Total	1.287.227.100	1.717.020.301	995.708.592	1.639.640.044	7.953.199.046

Importes en pesetas.

Fuente: Balances de sumas y saldos.

Nota: No se ha incluido la columna correspondiente a 31.12.1991 por ser todo cero.

2.5.2.1. Ventas

El detalle de las ventas de la sociedad por promociones y años es el siguiente:

Descripción	31.12.94	31.12.95	31.12.96	31.12.97	31.12.98	31.12.99	31.12.00	21.11.01	Total
Ventas La Pobla de Claramunt 1	176.400.000	21.800.000	21.800.000	0	0	0	0	0	220.000.000
Ventas Castellterçol	0	0	0	16.864.113	7.469.747	0	10.872.860	10.525.375	45.732.095
Ventas St. Feliu Sasserra	86.667.993	19.259.554	9.629.777	0	0	0	0	0	115.557.324
Ventas Castellet i La Gornal	0	0	0	13.700.000	0	139.626.170	0	0	153.326.170
Ventas Vallromanes	0	92.900.000	0	0	0	0	0	0	92.900.000
Ventas La Pobla de Claramunt 2	0	72.600.000	0	0	0	0	0	0	72.600.000
Ventas Sta. Maria d'Oló	0	95.675.505	0	0	0	0	0	0	95.675.505
Ventas parque móvil	0	0	0	0	730.072.300	66.654.400	96.904.000	0	893.630.700
Ventas Grúpia	0	8.071.620	28.369.015	0	0	46.167.768	10.093.458	0	92.701.861
Ventas Granollers 1	13.600.000	1.350.000	40.193.500	24.584.750	5.345.000	52.824.139	4.322.500	26.501.724	168.721.613
Ventas Olèrdola	0	0	0	70.108.736	0	0	0	0	70.108.736
Ventas Piera	0	0	0	335.048.811	52.762.372	20.250.200	0	0	408.061.383
Ventas Granollers 2	0	0	0	0	0	303.015.075	0	0	303.015.075
Ventas Vilatorrada	0	0	0	143.712.441	0	0	0	0	143.712.441
Ventas Sant Cugat Sesgarrigues	0	0	0	0	0	64.700.000	0	0	64.700.000
Ventas La Pobla de Claramunt 3	0	0	0	0	177.100.000	0	0	0	177.100.000
Ventas Sant Just 2	0	0	0	188.561.768	218.979.023	313.130.714	31.555.128	0	752.226.633
Ventas Malla	0	0	0	0	0	0	77.830.950	0	77.830.950
Ventas Olesa Parc	0	0	0	0	0	0	0	281.797.910	281.797.910
Ventas Olesa 2	0	0	0	0	0	0	0	535.472.510	535.472.510
Ventas Olesa 4	0	0	0	0	0	0	0	147.576.100	147.576.100
Ventas Olesa terrenos	0	0	0	0	0	56.500.000	0	0	56.500.000
Ventas Teià	0	0	0	0	0	0	240.741.952	0	240.741.952
Ventas Caldes d'Estrac	0	0	0	0	0	0	0	488.031.192	488.031.192
Ventas Sant Esteve Sesrovires	0	0	0	0	0	0	259.118.990	0	259.118.990
Ventas diversas	0	0	0	100.000	0	0	0	0	100.000
Ventas Sant Just Desvern	125.010.000	131.500.000	0	0	0	0	0	0	256.510.000
Ventas mejoras Barcelona	0	0	0	0	10.444.093	0	0	0	10.444.093
Ventas Sant Just 3	0	0	0	0	0	0	0	65.000.000	65.000.000
Total ventas	401.677.993	443.156.679	99.992.292	792.680.619	1.202.172.535	1.062.868.466	731.439.838	1.554.904.811	6.288.893.233

Importes en pesetas.

Fuente: Elaboración propia.

Nota: No se han incluido las columnas a 31.12.1991, 31.12.1992 y 31.12.1993 por ser cero.

Precios de venta

No hemos podido obtener información sobre la forma de establecimiento de los precios de venta por parte de la sociedad. En el caso de viviendas con algún tipo de protección los precios máximos son los establecidos por la normativa vigente; en algunos casos se aplicó este precio máximo, pero en otros el precio aplicado está por debajo del máximo, sin que haya acuerdo del Consejo de Administración ni ninguna documentación al respecto. A continuación se muestra, para algunas de las promociones, la relación entre el precio real y el precio máximo aplicable según la normativa:

Promoción	% Precio real s/ precio máximo
Pobla de Claramunt 1	96,22
Pobla de Claramunt 2	94,60
Pobla de Claramunt 3	92
Vallromanes	93,46
Sant Joan de Vilatorrada	100
Castellterçol	100
Olèrdola	100
Piera	100
Granollers 2	79/81
Sant Cugat Sesgarrigues	84
Olesa 2, 4, 5	97 (viviendas) 96 (aparcamientos)
Teià	95,72 (viviendas) 83 (aparc. y trasteros)
Sant Esteve Sesrovires	99

Fuente: Elaboración propia.

Con respecto a las promociones de renta libre, no hay ningún acuerdo de los órganos sociales sobre el establecimiento de los precios de venta. La información sobre precios de venta que se presenta a continuación ha sido obtenida a partir de la información comercial de la sociedad y, en el caso de promociones de viviendas, los locales, aparcamientos y trasteros se han ponderado con un coeficiente de 0,6, de la misma forma que se ha hecho en el apartado 2.3.3.

En el caso de las parcelas de Sant Just 1 se hizo una tasación para establecer los precios de salida de la subasta. No obstante, en la promoción de Sant Just 1 se vendieron algunas parcelas por un precio inferior al de salida. Para la venta de las parcelas de Sant Just 2 se hicieron tres subastas en los años 1997, 1998 y 1999. Las bases para las tres subastas fueron diferentes: mientras que para la primera se establecían criterios de preferencia para los residentes en el municipio, en las otras no; en la primera y segunda subasta un adjudicatario no podía serlo de más de una parcela, mientras que en la tercera no existió esta restricción y un único comprador adquirió cuatro parcelas. El precio de salida de las parcelas de la subasta de 1997 se estableció a partir de una tasación hecha por un experto inmobiliario, siendo

inferiores los precios de salida a los precios de tasación entre un 13% y un 20%. Para las subastas de 1998 y 1999 la Sociedad ha manifestado que se siguió un procedimiento parecido, pero no se ha encontrado el informe de tasación.

Para la promoción de Barcelona se hizo una prospección de mercado en la zona. De dicho estudio se desprende que los precios que se aplicaron fueron inferiores a los de mercado en aproximadamente un 15%.

Para el resto de promociones de renta libre no se dispone de ninguna documentación sobre el establecimiento de precios. Los precios establecidos inicialmente en la promoción de Caldes d'Estrac, calificada como de "precio moderado", resultan ser equivalentes al 82% del precio máximo aplicable a viviendas declaradas protegidas en el mismo municipio y fecha. En esta promoción se vendieron veintisiete casas al precio inicial (año 1998), cinco a un precio superior resultante de un análisis del mercado de la zona (año 2001) y cinco se permutaron (véase apartado 2.3.3) resultando un precio equivalente a un 75% del precio máximo aplicable para viviendas declaradas protegidas en el mismo municipio y fecha.

En julio de 1999 PROLHASA vendió dos parcelas en Olesa de Montserrat por un precio de 56,5 MPTA a dos empresas vinculadas entre sí (mismos administradores). Estas parcelas, que formaban parte de la permuta con el Ayuntamiento de Olesa, estaban valoradas, según la escritura de permuta, en 50,16 MPTA, y están sujetas a reversión al Ayuntamiento de Olesa de Montserrat si no se destinaran a la construcción de viviendas sociales. La venta se hizo de forma directa. No hay información sobre la forma de establecimiento del precio de venta. En octubre de 1998 hay un recibo de 3 MPTA por el anticipo por la venta de las dos parcelas a una de las dos sociedades compradoras. De acuerdo con las inscripciones registrales, en estas parcelas no se ha hecho ninguna actuación.

Adjudicación de las viviendas, aparcamientos, locales y parcelas

El sistema de adjudicación de las viviendas ha sido en algunos casos de forma directa y en otros se ha hecho sorteo. En el caso de los sorteos, el ayuntamiento era quien normalmente establecía las condiciones de preferencia en la adjudicación así como requisitos adicionales a los exigidos por la normativa, generalmente relativos a la residencia continuada en el municipio y al derecho de tanteo y retracto a favor del municipio (en algunos casos también a favor de PROLHASA). En algunos casos el período de presentación de solicitudes era muy reducido (por ejemplo, en Piera, del 29 de mayo al 3 de junio). No disponemos de información sobre las formas de publicidad empleadas para que la oferta llegara al conocimiento del máximo número de ciudadanos, puesto que, según hemos sido informados, la difusión de la promoción se dejaba a cargo del Ayuntamiento.

En las promociones de renta libre generalmente no se exigía ningún requisito, y la adjudicación era de forma directa. En la promoción de Caldes d'Estrac, pese a ser de renta libre, se establecieron condiciones de acceso y se realizó un sorteo público.

En el caso de las promociones de Olesa, se hizo un sorteo en mayo de 1999 para la adjudicación de las noventa y una viviendas de Olesa 2, 4 y 5. A este sorteo únicamente se presentaron diez solicitudes. Posteriormente se hizo la venta de forma directa.

La venta de las parcelas de Sant Just 1 y 2 se hizo por subasta.

La venta de las viviendas de Barcelona se hizo de forma directa sin exigir ningún tipo de requisito (así, dos propietarios adquirieron dos viviendas cada uno y algunas viviendas fueron adquiridas por empresas).

En el anexo 5.2.1 figura la forma de adjudicación empleada en cada promoción.

Derecho de tanteo y retracto

El derecho de tanteo y retracto constituye una herramienta para evitar la especulación por parte de los adquirentes de viviendas de carácter social.

En las ventas de viviendas financiadas por los diferentes planes de la vivienda se incluye la imposibilidad de transmitir o ceder el uso por un período de cinco años desde la concesión del préstamo cualificado, salvo que la antigua Dirección general de Arquitectura y Vivienda lo autorice y con la cancelación previa del préstamo cualificado y la devolución, si procede, de las ayudas recibidas más los intereses correspondientes.

Adicionalmente, en bastantes de las promociones se incluía en el contrato privado un derecho de tanteo a favor del Ayuntamiento y/o de PROHASA. Sin embargo, en muchos casos esta cláusula no se recoge después en la escritura de venta. Así, en la promoción de Sant Cugat Sesgarrigues, en régimen de precio tasado, de acuerdo con el contrato se reserva un derecho de tanteo y retracto a favor del Ayuntamiento y de PROHASA por un plazo de diez años, pero este derecho no queda recogido en la escritura; lo mismo pasa en Granollers 2, en Teià, en Santa Maria d'Oló, Sant Feliu Sasserra, Pobla de Claramunt 1, 2, 3 o Sant Joan de Vilatorrada.

En las promociones de Olesa de Montserrat se establece un derecho de tanteo a favor del Ayuntamiento por un período de cinco años. Además, se establece la imposibilidad de descalificar voluntariamente la vivienda hasta que no hayan transcurrido diez años desde la fecha de la calificación definitiva de vivienda protegida.

En las promociones de renta libre, excepto en la de Caldes d'Estrac, no se establece ninguna cláusula relativa a la destinación final de la vivienda a residencia habitual ni ningún derecho de tanteo para evitar posibles actitudes especulativas de los adquirentes.

En la promoción de Caldes d'Estrac el contrato privado establece el compromiso del comprador de destinar la vivienda a residencia habitual y permanente. No obstante, en la escritura pública no figura este compromiso, aunque hay un derecho de tanteo a favor del ayuntamiento por un plazo de cinco años.

2.5.2.2. *Prestaciones de servicios*

El detalle por años y por conceptos de los ingresos por prestación de servicios es el siguiente:

Sociedades vinculadas	31.12.92	31.12.93	31.12.94	31.12.95	31.12.96	31.12.97	31.12.98	31.12.99	31.12.00	21.11.01	Total
Ripollet Invest	27.978.824	17.355.676	13.775.500	25.725.000	20.691.000	15.864.000	(10.473.334)	50.000.000	51.095.874	0	212.012.540
Promosol	5.135.917	5.160.083	5.304.000	0	0	0	0	0	0	0	15.600.000
Hab. Mpals. Caldes	1.763.866	1.763.834	9.080.600	6.101.700	3.540.000	8.475.000	0	0	0	0	30.725.000
Proelsa	6.068.599	(6.068.599)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prom. Viviend. Sau	750.750	1.296.750	0	227.500	0	0	400.000	0	0	0	2.675.000
SMH. Vilafranca	0	12.639.000	22.288.033	3.830.000	0	10.000.000	0	0	(22.103.377)	0	26.653.656
SMH. Alella	0	1.527.900	3.102.100	0	0	0	0	0	325.000	0	4.955.000
SMH Lliça d'Amunt	0	1.848.000	3.752.000	800.000	0	0	2.268.750	2.268.750	4.743.523	0	15.681.023
SMH Pont Vilomara	0	940.500	0	1.963.500	1.707.000	285.000	1.054.000	0	0	0	5.950.000
SMH. Cardona	0	0	2.601.743	5.544.000	2.016.000	840.000	0	0	0	0	11.001.743
SMH. St. Hipòlit	0	0	2.194.500	0	0	0	0	0	0	0	2.194.500
SMH Sta. Margarida	0	0	0	6.910.916	1.800.000	750.000	0	0	0	0	9.460.916
SMH Palafolls	0	0	0	3.762.000	3.762.000	2.736.000	1.140.000	0	0	0	11.400.000
Grúpia, SA.	0	1.000.000	0	6.107.925	4.585.402	771.705	732.373	0	0	0	13.197.405
SMH Pobla Lillet	0	0	0	5.151.501	1.369.500	1.411.000	1.864.500	(1.864.500)	0	0	7.932.001
SMH Avinyó	0	0	0	7.263.260	4.504.500	3.276.000	1.365.000	0	0	0	16.408.760
SMH Vilanova C.	0	0	0	9.075.000	13.822.570	10.427.116	3.400.000	0	0	0	36.724.686
R. Roc Blanc, AIE	0	8.250.000	16.750.000	28.050.000	47.454.000	30.446.000	(55.950.000)	0	0	0	75.000.000
Vivendes d'Òdena	0	0	0	0	1.188.000	1.188.000	1.224.000	0	0	0	3.600.000
Olesa Urbana	0	0	0	0	4.290.000	4.488.000	4.522.000	0	0	0	13.300.000
SMH Parets V.	0	0	0	0	3.465.000	0	6.833.788	2.880.000	1.318.000	0	14.496.788
SMH la Roca V.	0	0	0	0	4.735.500	0	18.304.025	5.662.059	0	0	28.701.584
SMH St. Cebrià	0	0	0	0	2.442.000	2.442.000	0	2.516.000	0	0	7.400.000
SMH Sta. Marg. Mont.	0	0	0	0	2.805.000	3.465.000	8.580.000	1.650.000	0	0	16.500.000
SMH Vilassar Dalt	0	0	0	0	0	0	2.145.000	4.312.164	(4.290.000)	0	2.167.164
SMH Matadepera	0	0	0	0	0	0	15.840.000	11.779.066	2.406.412	0	30.025.478
SMH Súria	0	0	0	0	0	0	8.500.000	3.600.000	109.158.701	0	121.258.701
SMH Calldetenes	0	0	0	0	0	0	5.940.000	0	0	0	5.940.000
SMH Cardedeu	0	0	0	0	0	0	4.702.500	0	5.685.900	0	10.388.400
SMH Vallbona Anoia	0	0	0	0	0	0	2.145.000	6.851.676	(522.127)	0	8.474.549
SMH Tagamanent	0	0	0	0	0	0	3.729.000	(3.729.000)	0	0	0
SMH d'Alpens	0	0	0	0	0	0	0	0	5.103.000	0	5.103.000
SMH Montesquiu SL	0	0	0	0	0	0	0	3.017.841	0	0	3.017.841
SMH Host. Pierola	0	0	0	0	0	0	0	12.918.207	12.478.587	0	25.396.794
SMH Puig-reig	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6.840.616	6.840.616
SMH Palau-solità	0	0	0	0	0	0	0	0	0	7.179.000	7.179.000
SMH Castellgalí	0	0	0	0	0	0	0	0	0	13.719.000	13.719.000
Otros	1.400.000	0	0	159.310	562.500	27.281.249	55.824.655	7.429.616	35.571.271	0	128.228.601
Total	43.097.956	45.713.144	78.848.476	110.671.612	124.739.972	124.146.070	84.091.257	109.291.879	200.970.764	27.738.616	949.309.746

Importes en pesetas.

Fuente: Elaboración propia a partir de los balances de sumas y saldos de la sociedad.

Nota: No se ha incluido la columna correspondiente a 31.12.1991 por ser cero.

La mayor parte de los ingresos por prestación de servicios corresponde a la imputación de honorarios de gestión de las promociones administradas por PROLHASA y propiedad de otra sociedad, ya fuese participada o no por PROLHASA.

Los honorarios de gestión se calculaban como un porcentaje de la inversión a realizar o como un porcentaje de las ventas; en el caso de Ripollet Invest, SA se firmó un contrato de prestación de servicios para cada una de las promociones y se fijaron los honorarios como una cantidad cerrada. El porcentaje aplicado estaba entre un 4 y un 6%, aunque había muchas excepciones según el resultado de la promoción. En algunos casos los honorarios de gestión quedaban explicitados en el convenio de gestión que suscribían PROLHASA y el ayuntamiento del municipio donde se hacía la promoción, pero en muchas ocasiones los honorarios no estaban soportados por ningún contrato o convenio, con lo que se producían frecuentes anulaciones y correcciones en función de lo que la otra parte estaba dispuesta a pagar. Además, una parte importante de estos ingresos forman parte de los saldos con vinculadas que han sido considerados incobrables por la sociedad. En el año 1998 se hicieron unos abonos a Roc Blanc, AIE, puesto que PROLHASA había facturado honorarios de gestión en función de las ventas, pero el Acuerdo de la Asamblea de 29 de diciembre de 1998 (véase apartado 2.4.2.2) rebajó los honorarios a percibir por PROLHASA, estableciéndolos en 25 MPTA para cada promoción, lo que equivale a un 1,51% sobre la inversión total realizada y a un 1,55% sobre las ventas totales realizadas.

También se incluyen gastos facturados a otras sociedades por gastos incurridos por PROLHASA antes de la constitución de la sociedad (normalmente gastos de proyecto y honorarios técnicos).

En el año 2000 hay un abono de 22,1 MPTA a SMH Vilafranca del Penedès, SL en cumplimiento del acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de esta localidad de fecha 10 de octubre de 2000, según el cual el Ayuntamiento adquirió a PROLHASA las cincuenta participaciones propiedad de esta por un precio de 25,42 MPTA (valor determinado por auditor externo) y PROLHASA debía "aportar al patrimonio social la cantidad en efectivo de 20,4 MPTA en concepto de devolución de honorarios de gestión". La venta se realizó por el precio pactado y PROLHASA abonó 22,1 MPTA en lugar de 20,4 MPTA. No hemos obtenido documentación sobre esta diferencia. PROLHASA registró un beneficio por enajenación de inmovilizado de 20 MPTA y un menos ingreso por prestación de servicios de 20,4 MPTA.

2.5.2.3. Ingresos por arrendamientos

El detalle de los Ingresos por arrendamientos por conceptos y por años es el siguiente:

	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	Total
Barcelona-Parque Móvil						34.055.476	63.297.990	56.996.617	154.350.083
Granollers-parkings	126.000	539.000	280.000	197.688	963.308	1.611.299	0	0	3.717.295
Granollers-locales						1.820.000			1.820.000
Total	126.000	539.000	280.000	197.688	963.308	37.486.775	63.297.990	56.996.617	159.887.378

Importes en pesetas.

Fuente: Elaboración propia a partir de los balances de sumas y saldos de la sociedad.

Notas: Los ingresos Parque Móvil 2001 incluyen los correspondientes al período 1 de enero a 21 de noviembre.

No se han incluido las columnas correspondientes a 1991, 1992 y 1993 por ser todo cero.

Los ingresos Barcelona-Parque Móvil corresponden a los derivados del contrato de alquiler del edificio de oficinas de dicha promoción suscrito en el año 1999 con el Ayuntamiento de Barcelona por un período de diez años y una renta anual de 58,4 MPTA, actualizable de acuerdo con el índice de precios al consumo (IPC). Este contrato incluye una opción de compra a favor del Ayuntamiento en cualquier momento a partir del 1 de abril de 2004 por el precio fijado en el quinto año de vigencia. En caso de formalizarse la compra se aplicará a cuenta el 25% de los alquileres abonados por el arrendatario desde el inicio del sexto año del contrato.

Los ingresos Granollers-parkings y Granollers-locales son los producidos por el alquiler de plazas de aparcamiento y locales de la promoción Granollers-1. Los aparcamientos y locales alquilados no se reclasificaron como inmovilizado porque su destino era la venta; por eso se mantuvieron registrados como Existencias.

2.5.2.4. Otros ingresos de explotación

El epígrafe Otros ingresos de explotación correspondiente al ejercicio 1999 incluye el ingreso derivado de la activación del edificio de oficinas de la promoción Parque Móvil en Barcelona (véase apartado 2.3.1).

2.5.3. Gastos**2.5.3.1. Gasto de personal**

La evolución del gasto de personal en el período que va de 31 de diciembre de 1991 hasta el 21 de noviembre de 2001 es la siguiente:

SINDICATURA DE CUENTAS DE CATALUÑA — INFORME 4/2003-A

Descripción	31.12.92	31.12.93	31.12.94	31.12.95	31.12.96	31.12.97
Sueldos y salarios	22.954.595	49.081.984	48.159.423	60.033.879	67.595.592	74.337.627
Indemnizaciones	6.417	66.167	0	757.899	0	0
SS a cargo empresa	4.428.153	10.623.691	10.632.519	10.926.879	14.582.855	14.658.211
Mutualidades y similares	224.228	143.259	165.608	169.709	0	0
Gastos. loc/. man. exc.	327.344	614.911	1.072.841	787.791	413.200	0
Otros gastos soc.	230.832	248.055	0	0	0	0
Total	28.171.569	60.778.067	60.030.391	72.676.157	82.591.647	88.995.838

Descripción	31.12.98	31.12.99	31.12.00	21.11.01	Total
Sueldos y salarios	85.672.870	86.533.250	83.609.674	78.543.172	656.522.066
Indemnizaciones	0	0	16.329.158	10.188.917	27.348.558
SS a cargo empresa	17.262.049	18.260.687	20.439.050	20.547.896	142.361.990
Mutualidades y similares	0	0	0	0	702.804
Gastos. loc/. man. exc.	0	0	0	2.141.778	5.357.865
Otros gastos soc.	0	0	0	0	478.887
Total	102.934.919	104.793.937	120.377.882	111.421.763	832.772.170

Importes en pesetas.

Fuente: Balances de sumas y saldos.

Nota: No se ha incluido la columna correspondiente a 31.12.1991 por ser todo cero.

Para la realización del trabajo en el área de Gastos de personal la información sobre el gasto de personal detallada por meses y por personas, únicamente nos ha podido ser facilitada a partir de febrero de 1996.

Del análisis realizado se desprende que los incrementos salariales eran diferentes para cada trabajador y, en la mayor parte de los casos, superiores al IPC o al incremento fijado para los trabajadores al servicio de las administraciones públicas. Por otro lado, no hay tablas salariales, autorizaciones de sueldos, comunicados o informes donde se especifiquen las causas de los cambios de retribuciones, etc. Únicamente para el año 1999, el Consejo de Administración aprobó la homologación de la plantilla a las categorías laborales existentes en la Diputación de Barcelona y la aplicación del incremento fijado en la Ley de presupuestos de aquel año.

La plantilla media de la sociedad ha sido de entre 6,25 y 20,33 trabajadores.

Contrato del gerente

El 29 de enero de 1992 se suscribió un contrato de trabajo de alta dirección con el gerente al amparo del Real decreto 1382/85 en cumplimiento de los acuerdos del Consejo de Administración de la misma fecha. Las cláusulas más relevantes del mencionado contrato son las siguientes:

“...la retribución será actualizada para años sucesivos, por acuerdo del Consejo de Administración y, como mínimo, en el porcentaje de incremento del IPC.”

“En caso de acreditar dietas, gastos de locomoción y de desplazamiento o similar, serán abonados según los precios y condiciones fijados en la legislación vigente.”

“La duración del contrato se fija en cuatro años. El contrato finaliza, por lo tanto, el día 2 de enero de 1996, si bien las partes, de mutuo acuerdo, lo podrán prorrogar, sin que pueda producirse, de conformidad con la normativa vigente, su prórroga por tácita reconducción.”

“A la finalización del contrato o de alguna de sus prórrogas por expiración de su plazo, sin que continúe la relación laboral, el gerente tendrá derecho a la siguiente compensación económica: por cada mes de relación laboral (o su parte proporcional), con un máximo de 48 meses, el equivalente a una décima parte del salario mínimo interprofesional anual vigente el día de la finalización del contrato o de alguna de sus prórrogas.”

“En el supuesto de extinción anticipada del contrato, excepto cuando el contrato de trabajo se extinga por voluntad del alto directivo, además de la compensación prevista en el párrafo anterior, el alto directivo tendrá derecho a ser indemnizado con la duodécima parte de su salario bruto anual por cada año de servicio, o su parte proporcional.”

El alto directivo “podrá rescindir el contrato por propia voluntad, en cuyo caso estará obligado a cursar notificación de preaviso, con una antelación mínima de tres meses. El incumplimiento de este plazo lo obligará a indemnizar a la compañía con una cantidad equivalente a las retribuciones que hubiera percibido durante el período incompleto de preaviso.”

El 2 de enero de 2000 se suscribió un nuevo contrato cuya duración se establece hasta el 31 de diciembre de 2003. En este contrato se prevé que:

“A la finalización del contrato o de algunas de sus prórrogas por expiración de su plazo sin que continúe la relación laboral, el alto directivo recibirá una cantidad igual a la que le correspondería por el concepto de prestación por desocupación, de acuerdo con la normativa vigente.” Este contrato incluye una cláusula adicional, según la que, “Si por causa imputable a cualquiera de las partes, la relación laboral finaliza antes del 31 de diciembre de 2000, la compensación económica que recibirá el Sr. Moreno se efectuará en función de los siguientes parámetros: a) por cada mes de relación laboral o su parte proporcional, con un máximo de 48 meses, el equivalente a una décima parte del salario mínimo interprofesional anual vigente el día de finalización del contrato o de sus prórrogas, b) una duodécima parte de su salario bruto anual por cada año de servicio o su parte proporcional.”

El 17 de abril de 2000 el gerente presentó su renuncia al cargo con efectos inmediatos y percibió 14,38 MPTA en concepto de indemnización especial por cese. Esta indemnización es superior en 2,16 MPTA a la que le correspondía según el contrato de 2 de enero de 2000.

De este modo, el contrato de 2 de enero de 2000 hizo posible la dimisión sin pre-aviso y con derecho a indemnización. En estas mismas circunstancias, de acuerdo con el contrato de 2 de enero de 1992, el alto directivo debería haber indemnizado a la sociedad con una cantidad de 2,98 MPTA.

Por otro lado, en el momento de expiración del primer contrato (2 de enero de 1996) no se suscribió ningún contrato, por lo que se incumplió la normativa aplicable.

Con respecto a la retribución anual, en el año 1992 le correspondía según contrato una retribución de 7 MPTA, pero recibió 8,8 MPTA. Para el resto de años, el contrato establecía que la retribución sería actualizada por Acuerdo del Consejo de Administración y, como mínimo, en el IPC. Sin embargo, en las actas del Consejo de Administración no hay ningún acuerdo relativo a la actualización de la retribución del gerente. De la revisión realizada de los incrementos reales, se desprende que estos han sido algunos años superiores al IPC. Así, en el año 1994 el incremento fue del 22,19% mientras que el IPC fue del 4,3%; en el año 1997 el incremento fue del 5,53% y el IPC del 2%; en el año 1998 el incremento fue del 10,98% y el IPC del 1,4%.

Por último, únicamente en las Cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2000 se informa sobre las retribuciones a los miembros del Consejo de Administración. En los años anteriores, de acuerdo con las Cuentas anuales, “no se ha devengado ningún sueldo, dieta, remuneración o pensión por pertenecer al Consejo de Administración de la sociedad”. El Plan general de contabilidad establece que se deberá informar en la Memoria sobre el importe de los sueldos, dietas y remuneraciones de cualquier clase devengados en el curso del ejercicio por los miembros del órgano de administración, sea cual sea su causa. A lo largo de la vida de la sociedad el gerente y el director general han sido siempre miembros del Consejo; en los años 1996 y 1997 lo fue también la persona que ocupaba el cargo de director financiero.

2.5.3.2. *Otros gastos de explotación*

El detalle de Otros gastos de explotación en el período que va desde 31 de diciembre de 1991 hasta el 21 de noviembre de 2001 es el siguiente:

SINDICATURA DE CUENTAS DE CATALUÑA – INFORME 4/2003-A

Descripción	31.12.91	31.12.92	31.12.93	31.12.94	31.12.95	31.12.96
Investigación	0	0	115.000	0	0	0
Arrendamientos	31.300	4.146.600	4.615.000	4.701.600	4.774.016	1.489.252
Reparación/conserv.	0	349.073	467.094	503.814	1.384.584	507.250
Servicios profes.	0	21.301.367	13.891.428	32.952.896	60.295.333	63.862.615
Seguros	0	29.619	404.268	2.514.685	2.179.689	8.096.825
Servicios bancarios	0	190.425	412.242	237.404	694.021	336.641
Publ./propag./rr.pp.	89.856	1.345.863	1.847.780	8.140.959	5.927.472	12.459.021
Suministros	0	11.309	19.229	20.123	28.615	36.725
Otros gastos	0	7.686.668	13.302.464	15.339.541	21.365.176	30.693.803
Impuestos	0	0	0	0	0	0
Tributos	0	72.000	95.727	300.301	29.892.024	5.726.501
Ajustes negativos	0	0	0	0	0	0
Indemniz. clientes	0	0	0	241.500	30.000	9.468
Traspasos prom.	0	0	0	0	0	0
Total	121.156	35.132.924	35.170.232	64.952.823	126.570.930	123.218.101

Descripción	31.12.97	31.12.98	31.12.99	31.12.00	21.11.01	Total
Investigación	0	0	0	0	0	115.000
Arrendamientos	1.244.100	574.000	0	0	0	21.575.868
Reparación/conserv.	997.864	464.770	177.510	440.402	405.492	5.697.853
Servicios profes.	73.174.238	111.610.526	100.346.557	42.364.831	53.170.394	572.970.185
Seguros	2.866.301	2.143.299	9.244.012	655.537	1.733.069	29.867.304
Servicios bancarios	287.295	440.386	623.650	527.217	369.429	4.118.710
Publ./propag./rr.pp.	9.056.349	6.164.592	4.966.269	1.525.620	558.430	52.082.211
Suministros	653.290	380.615	320.802	0	0	1.470.708
Otros gastos	44.857.241	31.712.924	33.473.009	20.970.940	15.681.382	235.083.148
Impuestos	0	0	0	0	0	0
Tributos	2.493.551	18.002.315	10.950.392	80.143.038	35.383.358	183.059.207
Ajustes negativos	0	0	43.328	0	0	43.328
Indemniz. clientes	0	0	0	25.120.000	0	25.400.968
Traspasos prom.	0	0	0	(98.743.492)	0	(98.743.492)
Total	135.630.229	171.493.427	160.145.529	73.004.093	107.301.554	1.032.740.998

Importes en pesetas.

Nota: En los ejercicios 2000 y 2001 se han registrado como consumos de explotación la totalidad de los gastos relacionados con las promociones (honorarios profesionales, tributos, gastos financieros) que en ejercicios anteriores se habían registrado en otros epígrafes de la Cuenta de pérdidas y ganancias (otros gastos de explotación, gastos financieros).

Dentro de Otros gastos de explotación los más significativos son los de honorarios de arquitectos y los de tributos, relacionados con las promociones. La cuenta de Tributos en el año 2000 incluye 59 MPTA abonados al Ayuntamiento de Caldes d'Estrac en concepto de cuotas de urbanización y licencia de obras de la promoción llevada a cabo en aquel municipio. En muchas promociones los ayuntamientos eximían a PROLHASA del pago de licencias de obras en atención al carácter social de las promociones.

De los gastos de estructura los más importantes son los gastos de viajes, que incluyen las dietas y vales de comida del personal. La evolución de estos conceptos es la siguiente:

Año	Dietas	Vales comida
1993	2.384.120	0
1994	3.403.663	922.500
1995	3.896.951	1.476.000
1996	5.480.512	2.394.000
1997	6.340.983	2.961.000
1998	7.495.250	2.224.800
1999	6.907.082	2.219.400
2000	3.983.518	2.597.400
2001	0	2.059.200
Total	39.892.079	16.854.300

Importes en pesetas.

Fuente: Elaboración propia.

De los gastos por servicios profesionales de estructura los más importantes son los de gestoría y asesoramiento contable y jurídico prestados por dos empresas desde el año 1993 y 1996, respectivamente.

En el ejercicio 2000 se abonaron 25 MPTA a la Sociedad Municipal de Viviendas del Pont de Vilomara, SL en concepto de indemnización por el resarcimiento de daños y perjuicios de las pérdidas patrimoniales ocasionadas por las promociones llevadas a cabo por la sociedad, en cumplimiento del Acuerdo del Consejo de Administración de la Sociedad de 29 de noviembre de 2000. En este Acuerdo se responsabiliza a PROLHASA de las pérdidas generadas por la sociedad.

La sociedad ha tenido sus oficinas, a lo largo de su vida, en dos inmuebles propiedad de la Diputación de Barcelona, pero nunca se hizo ningún contrato de alquiler ni se abonó ninguna cantidad a la Diputación por este concepto.

2.6. ANÁLISIS DEL MARGEN DE LAS PROMOCIONES

A continuación se presenta un cuadro con el margen de las diferentes promociones de gestión directa calculado teniendo en cuenta el coste total incurrido.

Promociones	La Pobla de Claramunt 1	Castellterçol	Sant Feliu Sasserra	Castellet i la Gornal	Vallromanes	Sant Just 1	La Pobla de Claramunt 2	Santa Maria d'Oló	Barcelona
Coste de la construcción	209.941.365	53.801.157	103.927.520	150.620.550	83.038.972	132.497.901	79.619.688	95.007.258	1.493.348.814
(Existencias finales)	0	0	0	0	0	0	0	0	(269.535.725)
Coste posterior	19.619.681	4.933.477	6.449.590	30.145.142	1.010.171	3.042.715	1.708.102	1.152.812	47.596.892
Traspaso a inmovilizado	0	0	0	0	0	0	0	0	(507.373.181)
Total coste	229.561.046	58.734.634	110.377.110	180.765.692	84.049.143	135.540.616	81.327.790	96.160.070	764.036.800
Total ingresos	220.698.102	48.740.404	116.467.761	153.422.865	102.334.869	257.934.482	73.127.437	96.008.304	930.391.415
Margen de la promoción	(8.862.944)	(9.994.230)	6.090.651	(27.342.827)	18.285.726	122.393.866	(8.200.353)	(151.766)	166.354.615

Promociones	Grípià	Granollers 1	Olèrdola	Piera	Granollers 2	Sant Joan de Vilatorrada	Sant Cugat Sesgarrigues	La Pobla de Claramunt 3	Sant Just 2
Coste de la construcción	154.763.968	311.373.741	72.597.435	398.227.544	303.369.198	153.631.563	79.132.877	159.374.297	437.119.671
(Existencias finales)	0	(35.690.000)	0	0	0	0	0	0	0
Coste posterior	0	0	1.345.313	4.621.770	4.441.145	3.566.081	3.324.956	4.536.166	0
Traspaso a inmovilizado	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total coste	154.763.968	275.683.741	73.942.748	402.849.314	314.612.925	157.197.644	82.457.833	163.910.463	437.119.671
Total ingresos	92.701.861	174.820.040	76.899.817	408.737.376	303.015.075	159.342.779	64.706.817	177.100.000	817.226.633
Margen de la promoción	(62.062.107)	(100.863.701)	2.957.069	5.888.062	(11.597.850)	2.145.135	(17.751.016)	13.189.537	380.106.962

Promociones	Malla	Olesa 2	Olesa 3	Olesa 4	Olesa 5	Teià	Caldes d'Estrac	Sant Esteve Sesrovires
Coste de la construcción	99.794.216	802.306.148	388.066.549	194.795.235	518.335.628	254.605.804	978.169.139	243.779.964
(Existencias finales)	0	(12.000.000)	0	0	0	0		0
Coste posterior	4.998.053	0	0	0	0	9.225.216	0	4.630.577
Traspaso a inmovilizado	0	0	0	0	0	0	0	0
Total costes ventas	104.792.269	790.306.148	388.066.549	194.795.235	518.335.628	263.831.020	978.169.139	248.410.541
Total ventas	77.858.742	628.600.470	302.173.378	147.576.100	420.134.470	272.558.137	654.195.877	259.122.200
Margen de la promoción	(26.933.527)	(161.705.678)	(85.893.171)	(47.219.135)	(98.201.158)	8.727.117	(323.973.262)	10.711.659

Importes en pesetas.

Notes: "Coste de la construcción" incluye todos los costes imputados contablemente a la promoción durante el período de construcción, incluyendo gastos financieros y comerciales. No incluye gastos indirectos. En las promociones de Granollers 1 y Grípià incluye el coste de adquisición y posteriores.

"Coste posterior" incluye todos los costes imputados contablemente en la promoción con posterioridad a la fecha de entrega de llaves. Incluye principalmente reparaciones y mejoras (coste de calidad) y gastos financieros correspondientes a las unidades vendidas con posterioridad a la fecha de entrega de la promoción.

Dentro de los ingresos se incluyen tanto los ingresos por ventas como las subvenciones recibidas y otros ingresos financieros.

El coste de Sant Just 2 incluye también el coste de Sant Just 3, ya que Sant Just 3 no es una promoción sino un coste adicional de la promoción de Sant Just 2.

El total ventas incluye, en algunas promociones, ventas no escrituradas pero ya comprometidas.

El siguiente cuadro muestra el porcentaje de margen sobre ingresos totales de cada promoción separando las que tienen margen positivo de las que tienen margen negativo.

Promociones con margen positivo			Promociones con margen negativo		
Promoción	Margen	% s/ingresos	Promoción	Margen	% s/ingresos
Sant Feliu Sasserra	6.091	5,23	Pobla de Claramunt 1	8.863	4,02
Vallromanes	18.286	17,87	Castellterçol	9.994	20,51
Sant Just 1	122.394	47,45	Castellet i la Gornal	27.343	17,82
Barcelona	166.355	17,88	Pobla de Claramunt 2	8.200	11,21
Olèrdola	2.957	3,85	Sta. Maria d'Oló	152	0,16
Piera	5.888	1,44	Grípià	62.062	66,95
Sant Joan Vilatorrada	2.145	1,35	Granollers 1	100.864	57,70
Pobla Claramunt 3	13.189	7,45	Granollers 2	11.598	3,83
Sant Just 2	380.107	46,51	Sant Cugat Sesgarrigues	17.751	27,43
Teià	8.727	3,20	Malla	26.934	34,59
St. Esteve Sesrovires	10.712	4,13	Olesa 2,3,4,5	393.019	26,23
			Caldes d'Estrac	323.973	49,52

Importes monetarios en miles de pesetas.

Fuente: Elaboración propia.

En el cuadro anterior se puede observar que las promociones de parcelas sitas en Sant Just han generado un beneficio de 502 MPTA y son, junto con la promoción de Barcelona, las que han sido más rentables. Las pérdidas más importantes han sido generadas por las promociones de Olesa y Caldes d'Estrac, siendo también importantes las pérdidas ocasionadas por los edificios adquiridos a PROELSA (Granollers 1 y Grípià).

2.7. CONTRATACIÓN

De acuerdo con la disposición adicional sexta de la Ley 13/1995 y del Real decreto legislativo 2/2000, de contratos de las administraciones públicas, PROLHASA debía respetar los principios de publicidad y concurrencia en su actividad contractual.

De la revisión hecha por la Sindicatura en la fiscalización del ejercicio 1997 de la actividad contractual realizada por PROLHASA, tanto para sus promociones como para las sociedades participadas, cabe destacar los siguientes aspectos, que se pusieron de manifiesto en el Informe 25/1998-A:

- Hay excepciones significativas en la aplicación del principio de publicidad (obra de Barcelona, obras en Terrassa, Ripollet, Sant Joan de Vilatorrada, Caldes de Montbui).
- A veces el anuncio de licitación se ha publicado únicamente en un diario de ámbito comarcal (Olèrdola, Piera, Terrassa, Castellterçol).
- Hay algunas excepciones en la aplicación del principio de concurrencia (Barcelona, Sant Joan de Vilatorrada, Terrassa 2, Ripollet 5 y 6). Las obras de Barcelona, Terrassa 2 y Ripollet 5 y 6 se han encargado a la

empresa Consulting Técnico Arquitectura Cota, SL, uno de los administradores de la cual es un exconsejero de la sociedad.

- Existen ofertas sin fecha que no permiten evaluar si han sido presentadas dentro del plazo establecido.
- No hay acuerdos escritos sobre la adjudicación realizada.
- A veces se ha hecho un anuncio para la construcción de viviendas, pero se ha adjudicado a una empresa de *consulting* con la que se ha suscrito un contrato de gestión de obra y se han suscrito contratos con diferentes industriales propuestos directamente por la empresa de *consulting*.
- En la promoción de Vilafranca (véase Informe 30/1998-A) el plazo para la presentación de ofertas acababa el 17.12.93. Se presentaron doce empresas. Posteriormente, según comentarios de la dirección de PROLHASA, se pidió una segunda oferta, en enero de 1994, que fue presentada por cuatro empresas, dos de las cuales no se habían presentado inicialmente. No obstante, la gestión de la obra se adjudicó a la misma empresa de *consulting* antes mencionada que no existía en el momento de la adjudicación.
- En los casos de adjudicación a empresas de *consulting* la empresa adjudicataria es la única empresa de *consulting* presentada.
- Las obras realizadas con *consulting* lo han sido mayoritariamente por una misma empresa (Barcelona, Terrassa 1 y 2, Ripollet 4, 5 y 6, Vilafranca).
- En algunos casos no se han encontrado algunos contratos con empresas de *consulting* y con industriales."

En relación con el trabajo de fiscalización al que se refiere este Informe cabe señalar que únicamente hemos podido examinar contratos. Con respecto a los expedientes de licitación, la información disponible no es suficiente para evaluar si se cumplieron los principios de publicidad y concurrencia.

Para cada una de las promociones realizadas en forma de gestión directa por PROLHASA se han identificado los contratistas principales y se han comparado los importes según contrato con los importes facturados (se ha obtenido un total facturado aproximado, considerando las facturas individuales superiores a 5 MPTA y algunas de importe inferior pero recurrentes en el tiempo). El 76,91% del importe facturado lo ha sido al amparo de un contrato. De los cincuenta y cinco proveedores que han facturado más de 20 MPTA en un total de cien cincuenta y una intervenciones, en cuarenta y seis intervenciones no se ha formalizado ningún contrato. Hay un proveedor que ha intervenido en cinco obras sin que se haya formalizado ningún contrato; hay dos proveedores que han intervenido en cinco

obras, pero sólo en una se ha hecho contrato. En la promoción de Malla no se hizo ningún contrato.

En la obra de Olesa 2 se suscribió un contrato en enero de 1999 para la ejecución de partidas de saneamiento, equipamientos e instalaciones por importe de 47,8 MPTA. Posteriormente, esta empresa cambió de nombre y se suscribió un nuevo contrato con la nueva empresa por el cual se estableció el precio por total en 52,5 MPTA. En esta misma obra se contrató a un proveedor para hacer reparaciones por un plazo de dos meses prorrogables a tres (a partir de noviembre de 2000) y un precio abierto, sin especificar los precios hora que se aplicarán. La duración de los trabajos fue de cerca de un año y el total facturado, de 60,4 MPTA. Para el suministro de la carpintería exterior se hizo un contrato con un proveedor en mayo de 2001 por 27,3 MPTA (este proveedor ya había facturado 12 MPTA en el momento de hacerse el contrato); el total facturado fue de 40,6 MPTA. Con un industrial del ramo de albañil que facturó un total de 80 MPTA no se formalizó contrato.

En la obra de Olesa 3 se formalizó un contrato en abril de 2001 para la ejecución “de las partidas pendientes del ramo de albañil y enmienda y reparación de las patologías y de las deficiencias existentes en la obra por la actuación mal ejecutada con anterioridad por otro industrial del ramo de albañil” por un precio de 29,5 MPTA. El importe total facturado fue de 52,5 MPTA (38,5 MPTA por reparaciones y 14 MPTA por las partidas que quedaban por hacer). Con el industrial anterior, que facturó 14,7 MPTA, no se formalizó contrato ni se le aplicaron retenciones. En noviembre de 2001 se suscribió un contrato con un industrial para el escayolado por un importe de 10,9 MPTA. Este industrial facturó, además, 19,2 MPTA para los que no existe ningún contrato. Con uno de los industriales que hizo los fundamentos y estructura y facturó 24,2 MPTA no se hizo contrato.

En la obra de Olesa 4 se suscribió un contrato para la ejecución de determinadas partidas de Estructura y ramo de albañil por importe de 1,14 MPTA. El total facturado fue de 20,8 MPTA.

En la obra de Caldes d'Estrac se suscribió en enero de 1999 un contrato de gestión de obra con la misma empresa de *consulting* que en las promociones de Olesa de Montserrat por importe de 24,56 MPTA. Con fecha de 7 de septiembre de 2000 se rescindió el mencionado contrato por incumplimiento del gestor, a quien se habían abonado 14,3 MPTA. En fecha 2 de enero de 2001 se suscribió un contrato de gestión de obra con otro *consulting* por importe de 31,4 MPTA.

En la obra de Caldes d'Estrac se suscribió un contrato de obra para las partidas de movimiento de tierras y urbanización por importe de 33 MPTA. El importe facturado ha sido de 61 MPTA.

Con fecha de 8 de enero de 2001 se suscribió un contrato para la ejecución de las partidas pendientes del ramo de albañil y reparación de las patologías existentes en la obra por la actuación mal ejecutada por otro industrial con el que no se efectuó contrato y facturó 35 MPTA. El importe del contrato era de 143 MPTA. El importe realmente facturado fue de 245 MPTA. Además, en julio de 2001 se suscribió un contrato con otro industrial que facturó 11,8 MPTA.

Otras desviaciones importantes en esta misma obra son las referidas a las instalaciones eléctricas y sanitarias (contrato por 56,4 MPTA y facturado 76 MPTA); revestimientos y pinturas (contrato de 10 MPTA y facturación de 38 MPTA).

La forma de gestión de las obras utilizada habitualmente por la sociedad era la contratación de un gestor de obra que seleccionaba los diferentes industriales con los que PROLHASA suscribía los contratos de obra, suministro y servicios correspondientes. La selección del *consulting* se realizaba mayoritariamente de forma directa y no hay evidencia que PROLHASA participara en la selección de los Industriales. Este sistema implica un desconocimiento de los industriales y una dificultad de control y de demanda de responsabilidades. De la diferente documentación examinada se desprende que era habitual la utilización de sucesivos peldaños de subcontratación, hecho que todavía dificulta más los aspectos de gestión y control mencionados. Por otro lado, no parece que existiera un compromiso por parte del gestor de garantizar la buena ejecución y cumplimiento de plazos de la obra.

2.8. PRESUPUESTOS Y PAIF

De acuerdo con la normativa de régimen local se integrarán en el presupuesto de la entidad local los estados de previsión de ingresos y gastos de las sociedades mercantiles cuyo capital pertenezca íntegramente a una corporación local. Estos estados incluirán la Cuenta de explotación, la Cuenta de otros resultados, la Cuenta de pérdidas y ganancias y el presupuesto de capital, que estará formado por el estado de inversiones reales y financieras a efectuar durante el ejercicio y por el estado de las fuentes de financiación de las inversiones, con especial referencia a las aportaciones a percibir de la entidad local o de sus organismos autónomos.

También de acuerdo con la normativa de régimen local, se unirán como anexos los programas anuales de actuación, inversiones y financiación (PAIF) de las sociedades mercantiles de cuyo capital social sea titular único o partícipe mayoritario la entidad local. El PAIF incluirá el estado de inversiones reales y financieras a efectuar durante el ejercicio; el estado de las fuentes de financiación de las inversiones con especial referencia a las aportaciones a percibir de la entidad local o de sus organismos autónomos; la relación de los objetivos a conseguir y de las

rentas que se espera generar, y la Memoria de actividades que deban realizarse durante el ejercicio.

PROLHASA fue participada mayoritariamente por la Diputación de Barcelona hasta el ejercicio 1996; a partir del ejercicio 1997, fue íntegramente participada.

No hemos podido verificar si la sociedad elaboró y presentar el PAIF en los ejercicios 1992 a 1996. A partir del ejercicio 1997 los presupuestos de la sociedad fueron aprobados junto con los de la Diputación de Barcelona. En cuanto a su contenido, únicamente el presupuesto correspondiente al ejercicio 2000 incluye una memoria detallada de las actividades a realizar, de las rentas que se esperan generar y de las fuentes de financiación.

A continuación se presentan las cuentas de pérdidas y ganancias previsionales de la sociedad para los ejercicios 1999, 2000 y 2001, junto con la comparación con las cifras reales.

SINDICATURA DE CUENTAS DE CATALUÑA – INFORME 4/2003-A

Ejercicio 1999

DEBE			
Denominación cuenta	Importe presupuestado	Importe real	Desviación
30 Existencias iniciales	1.300.000.000	2.206.263.175	(906.263.175)
Obras en curso	1.300.000.000	1.341.228.738	(41.228.738)
Solares	0	865.034.437	(865.034.437)
60 Compras	850.000.000	1.026.672.735	(176.672.735)
62 Servicios exteriores	70.000.000	149.151.809	(79.151.809)
63 Tributos	3.000.000	10.993.720	(7.993.720)
64 Gastos de personal	90.000.000	104.793.937	(14.793.937)
66 Gastos financieros	50.000.000	45.770.588	4.229.412
68 Dotaciones amortiz.	5.000.000	6.909.337	(1.909.337)
Gastos extraordinarios	0	5.978.135	(5.978.135)
69 Dotaciones provisiones	0	55.000.000	(55.000.000)
SALDO ACREEDOR	27.400.000	9.393.647	18.006.353
TOTAL	2.395.400.000	3.620.927.083	(1.225.527.083)

HABER			
Denominación cuenta	Importe presupuestado	Importe real	Desviación
30 Existencias finales	1.185.400.000	1.899.873.625	714.473.625
Obras en curso	1.185.400.000	1.340.479.929	155.079.929
Solares	0	559.393.696	559.393.696
70 Ventas inmuebles	1.100.000.000	1.062.868.466	(37.131.534)
Prestación de servicios	110.000.000	146.778.654	36.778.654
73 Trabajos propios	0	507.373.181	507.373.181
74 Subv. a la explotación	0	0	0
75 Ingresos financieros	0	1.530.637	1.530.637
Ingresos extraordinarios	0	2.502.520	2.502.520
79 Exceso y aplic. provisiones	0	0	0
SALDO DEUDOR	0	0	0
TOTAL	2.395.400.000	3.620.927.083	1.225.527.083

SINDICATURA DE CUENTAS DE CATALUÑA – INFORME 4/2003-A

Ejercicio 2000

DEBE	Importe	Importe	Desviación
Denominación cuenta	presupuestado	real	
30 Existencias iniciales	1.300.000.000	1.899.874.106	(599.874.106)
Obras en curso y solares	1.300.000.000	1.899.874.106	(599.874.106)
60 Compras	1.310.000.000	1.038.158.043	271.841.957
62 Servicios exteriores	105.000.000	73.004.093	31.995.907
63 Tributos	5.000.000	0	5.000.000
64 Gastos de personal	100.000.000	120.377.882	(20.377.882)
66 Gastos financieros	50.000.000	6.580.056	43.419.944
68 Dotaciones amortiz.	10.000.000	10.546.585	(546.585)
69 Dotaciones provisiones	0	698.766.972	(698.766.972)
Gastos extraordinarios	0	(52.662.338)	52.662.338
SALDO ACREEDOR	17.000.000	0	17.000.000
TOTAL	2.897.000.000	3.794.645.399	(897.645.399)

HABER	Importe	Importe	Desviación
Denominación cuenta	presupuestado	real	
30 Existencias finales	2.257.000.000	1.698.181.329	(558.818.671)
Obras en curso y solares	2.257.000.000	1.698.181.329	(558.818.671)
70 Ventas inmuebles	500.000.000	731.439.838	231.439.838
Prestación de servicios	140.000.000	264.268.754	124.268.754
73 Trabajos propios	0	0	0
74 Subv. a la explotación	0	0	0
75 Ingresos financieros	0	4.071.563	4.071.563
79 Exceso y aplic. provisiones	0	125.419.800	125.419.800
Ingresos extraordinarios	0	22.394.509	22.394.509
SALDO DEUDOR	0	948.869.606	948.869.606
TOTAL	2.897.000.000	3.772.250.890	875.250.890

Ejercicio 2001

GASTOS	Importe	Importe	Desviación
Denominación cuenta	presupuestado	real	
Consumos de explotación	2.168.520.796	1.847.123.931	321.396.865
Gastos de personal	135.226.417	111.421.763	23.804.654
Otros gast. de explotación	46.259.106	127.746.783	(81.487.677)
Total gastos explotación	2.350.006.319	2.086.292.477	263.713.842
BENEFICIOS DE EXPLOTACIÓN	67.696.170	0	(67.696.170)
Gastos financieros	12.059.644	38.562.656	(26.503.012)
Total gastos financieros	12.059.644	38.562.656	(26.503.012)
RES. FINANC. POSITIVOS	0	0	0
BENEFICIOS ACT. ORDINAR.	56.791.922	0	(56.791.922)
Gastos extraordinarios	4.305.140	3.119.584	1.185.556
Total gast. extraordinarios	4.305.140	3.119.584	1.185.556
RES. EXTRAOR. POSITIVOS	0	0	0
RES. EJERCICIO (BENEFICIOS)	55.170.149	0	(55.170.149)

INGRESOS	Importe	Importe	Desviación
Denominación cuenta	presupuestado	real	
Importe neto cifra de negocios	2.352.459.055	1.639.640.044	(712.819.011)
Otros ingresos explotación	65.243.434	0	(65.243.434)
Total ingresos explotación	2.417.702.489	1.639.640.044	(778.062.445)
PÉRDIDAS DE EXPLOTACIÓN	0	446.652.433	(446.652.433)
Ingresos financieros	1.155.396	495.585	(659.811)
Total ingresos financieros	1.155.396	495.585	(659.811)
RES. FINANCIEROS NEGAT.	10.904.248	38.067.071	(27.162.823)
PÉRDIDAS AC. ORDINARIAS	0	484.719.504	(484.719.504)
Ingresos extraordinarios	2.683.367	194.526	(2.488.841)
Total ing. extraordinarios	2.683.367	194.526	(2.488.841)
RES. EXTRAORD. NEGAT.	1.621.773	2.925.058	(1.303.285)
RES. EJERCICIO (PÉRDIDAS)	0	487.644.562	(487.644.562)

Importes en pesetas.

Fuente: Elaboración propia.

Notas: La columna "Importe real" incluye algunas reclasificaciones respecto de la Cuenta de pérdidas y ganancias a fin de hacer comparables las cifras reales con las presupuestadas.

El cuadro correspondiente al ejercicio 2001 incluye en las cifras reales las acumuladas hasta 21 de noviembre de 2001.

2.9. HECHOS POSTERIORES

La Junta General de PROLHASA, en sesión celebrada el 20 de marzo de 2002, adoptó los siguientes acuerdos:

- Aprobación del inventario y balance de la sociedad cerrado a 18 de marzo de 2002

- Cesión global del activo y el pasivo de la sociedad a la Diputación de Barcelona, por cuenta y a cargo de la que correrán las operaciones a partir del 18 de marzo de 2002.
- Aprobación del Balance final de la sociedad.
- Aprobación de la propuesta de adjudicación al accionista único del patrimonio de la sociedad en concepto de cuota de activo resultante por importe de 7.174.058,82 euros.
- Aprobación de la gestión de la liquidadora única.

A continuación se presenta un resumen del inventario final de la sociedad a 18 de marzo de 2002.

BIENES Y DERECHOS DE LA SOCIEDAD DESCRIPCIÓN	VALOR		CRITERIO	
	EUROS	PESETAS	VALORACIÓN	NOTAS
Inmovilizaciones inmateriales Aplicaciones informáticas	6.586,91	1.095.970	Valor teórico contable	
Inmovilizaciones materiales Edificio oficinas Parque Móvil	7.813.157,35	1.299.999.999	Tasación externa	A
5 Viviendas unifamiliares en Matadepera	895.682,85	149.029.087	Dación en pago	B
Otro inmovilizado	54.539,42	9.074.596	Valor teórico contable	
	8.763.379,62	1.458.103.681		
Inmovilizaciones financieras Participaciones en empresas asociadas	471.438,11	78.440.701	Valor teórico contable	C
. Depósitos y fianzas a largo plazo	2.462,91	409.794	Valor teórico contable	
	473.901,02	78.850.495		
Existencias Parque Móvil	799.530,01	133.030.600	Subasta	D
.Granollers 1	190.731,16	31.734.995	Valor contable	E
Olesa 2	292.778,38	48.714.224	Valor de mercado	F
Olesa 4	30.050,61	5.000.001	Subasta	1 local
Olesa 5	294.747,54	49.041.864	Valor de mercado	G
Olesa 3	1.816.098,61	302.173.383	Precio de venta	H
Sant Just 2	0,00	0	Valor contable	I
Sant Quirze de Besora	46.268,50	7.698.431	Valor contable	J
	3.470.204,81	577.393.498		
Deudores Clientes	395.611,30	65.824.182	Valor contable	
Empresas asociadas deudoras	124.327,61	20.686.374	Valor contable	
Otros deudores	115.357,48	19.193.870	Valor contable	
	635.296,39	105.704.425		
Inversiones financieras temporales Depósitos y fianzas a corto plazo	29.614,78	4.927.484		
Tesorería Caja	156,99	26.121		
Bancos	604.049,24	100.505.337		
	604.206,23	100.531.458		
TOTAL BIENES Y DERECHOS	13.983.189,76	2.326.607.011		

SINDICATURA DE CUENTAS DE CATALUÑA – INFORME 4/2003-A

DEUDAS DE LA SOCIEDAD	VALOR		CRITERIO	
DESCRIPCIÓN	EUROS	PESETAS	VALORACIÓN	NOTAS
Provisiones para responsabilidades	46.846,65	7.794.627	Valor contable	K
Acreedores a largo plazo	2.724.804,17	453.369.267	Valor contable	Préstamos hipotecarios
Acreedores a corto plazo				
Acreedores comerciales	1.231.858,42	204.963.995	Valor contable	
Anticipos de clientes	529.611,10	88.119.872	Valor contable	
Retenciones por garantías	512.195,14	85.222.101	Valor contable	
Deudas con empresas del Grupo	1.655.379,88	275.432.037	Valor contable	L
Hacienda pública	30.132,87	5.013.688	Valor contable	
Seguridad Social	25.168,55	4.187.694	Valor contable	
Remuneraciones pendientes de pago	53.134,16	8.840.780	Valor contable	
	4.037.480,12	671.780.167.		
TOTAL DEUDAS	6.809.130,94	1.132.944.061		

Notas:

- A. Según valoración realizada por Richard Ellis.
- B. Su valor es el correspondiente al precio fijado en la dación en pago efectuada por la SMH de Matadepera, SL. Situación arrendaticia: pendiente de formalización el contrato de arrendamiento con el Patronato Municipal de Vivienda de Matadepera. El precio asignado a cada casa es de 29,8 MPTA; el precio real de venta del resto de casas fue de 16 MPTA. El precio máximo de venta (VDP) era de 16,3 MPTA.
- C. Participaciones en 25 sociedades valoradas según el valor teórico contable que se desprende del Balance cerrado a 31 de diciembre de 2001.
- D. Una plaza de aparcamiento valorada a valor teórico contable y tres locales comerciales valorados según el precio de salida de la subasta celebrada en fecha 4 de junio de 1999.
- E. 25 plazas de aparcamiento.
- F. 2 locales comerciales valorados según el precio de salida de la subasta celebrada el 19 de noviembre de 2001; dos viviendas pendientes adjudicadas y pendientes de escriturar valoradas por su precio de venta.
- G. 1 local comercial valorado a precio de salida de subasta de fecha 19 de noviembre de 2001. Tres viviendas adjudicadas pendientes de escriturar.
- H. Corresponde a la totalidad de la promoción (20 viviendas) adjudicadas y pendientes de escriturar pendientes de los trámites bancarios y autorizaciones administrativas.
- I. Corresponde a dos fincas rústicas sitas dentro de los límites del Parque de Collserola que formaban parte de las fincas sobre las que se hizo el Plan parcial de Can Candeler.
- J. Solar adquirido para la promoción de tres viviendas unifamiliares en este municipio.
- K. Roc Blanco, AIE: 20.731,87 euros por responder del 99% de las deudas de la AIE.
Olesa 3: 26.114,78 euros por los costes pendientes de incurrir.
- L. Diputación de Barcelona por el préstamo efectuado para la financiación de las actividades de la sociedad: 1.592.682,08 euros. IVA soportado viviendas de Matadepera a pagar a SMH Matadepera: 62.697,80 euros.

3. CONCLUSIONES

PROLHASA ha sido el principal instrumento canalizador de la actividad de la Diputación de Barcelona en materia de vivienda en el período 1991-2001. Ya sea directamente o por la vía de diferentes sociedades participadas, ha puesto en el mercado 2.105 viviendas, 2.200 plazas de aparcamiento, 156 parcelas, 67 locales comerciales, un edificio de oficinas y 6 naves industriales. Las promociones se han acogido mayoritariamente a alguno de los regímenes de promoción pública previstos en la legislación vigente en cada momento. En las promociones de renta libre, los precios han sido inferiores a los del mercado.

En noviembre de 2001 la Junta General acordó la disolución y liquidación de la sociedad debido a las pérdidas acumuladas en el ejercicio 2000 y en el período enero-noviembre 2001.

El trabajo realizado ha abarcado la actividad económico-financiera de PROLHASA en el período comprendido desde la constitución de la sociedad hasta el 21 de noviembre de 2001. Ha quedado fuera del alcance material de este Informe la fiscalización de actuaciones realizadas a través de sociedades participadas (gestión mixta).

El objetivo de la fiscalización no ha sido dar una opinión sobre los estados financieros de la sociedad a 31 de diciembre de cada ejercicio sino el análisis de la actividad de la sociedad en el período fiscalizado en su conjunto, por lo que, no se han aplicado los procedimientos necesarios para evaluar la corrección del corte de operaciones al cierre de cada ejercicio. Sin embargo, los procedimientos aplicados nos permiten concluir que los estados financieros de la sociedad cerrados a 21 de noviembre de 2001 representan razonablemente su situación económico-financiera en aquella fecha.

A continuación se exponen las conclusiones principales de nuestro trabajo, que se desprenden de la información contenida a lo largo del presente Informe. En la lectura de estas conclusiones se deben tener en cuenta las limitaciones que han existido en la realización del trabajo y que se exponen en el apartado 1.1.2.

- Sistema de dirección muy personalista del gerente y consejero delegado hasta el año 1999, quien ejercía todos los poderes delegables del Consejo de Administración. Algunos ejemplos de este sistema de dirección son, por ejemplo, la existencia de firmas indistintas en las cuentas bancarias, incrementos de sueldos superiores al IPC sin autorización expresa, inexistencia de documentación sobre los acuerdos de adjudicación de los contratos, inexistencia de acuerdos del Consejo de Administración sobre la ejecución de algunas promociones, fijación de precios de venta o aprobación de presupuestos de las promociones.
- Utilización en muchos casos de un sistema de construcción basado en la utilización de una empresa de *consulting* que contrataba a los industriales, y eso hacía que hubiera una insuficiencia del control de la obra por parte de PROLHASA.
- Insuficiente o inexistente control presupuestario de las obras.
- Falta de documentación de los procesos de licitación, contratación y ejecución de las obras (anuncios, adjudicaciones, actos de recepción, devolución de garantías) e incumplimientos de los principios de publicidad y concurrencia en la actividad contractual.
- Previsiones poco esmeradas del coste de determinadas obras.

- Actuaciones poco justificadas documentalmente.
- Diferencias importantes en las relaciones mantenidas con los ayuntamientos que han llevado a resultados muy diferentes de las promociones; así, mientras que algunos ayuntamientos aportaban el terreno a un precio reducido, eximían del pago de tributos locales u otorgaban subvenciones para hacer posible la promoción de viviendas sociales con un resultado equilibrado, otros no otorgaron ningún tipo de compensación.
- Relaciones con las empresas participadas escasamente formalizadas que han generado importantes pérdidas a PROLHASA, puesto que la situación financiera de las filiales no les permitía hacer frente a sus compromisos. En muchos casos, PROLHASA no pudo recuperar los pagos que había adelantado ni tampoco pudo cobrar sus honorarios de gestión. Además, de hecho, las pérdidas de las filiales han acabado, en bastantes casos, siendo soportadas únicamente por PROLHASA. A este respecto, son especialmente significativos los casos de Roc Blanc AIE y de SMH Matadepera, SL. En el caso de la AIE es especialmente importante el cambio estatutario introducido en el año 1998 según el cual PROLHASA el reparto del resultado pasó de ser a partes iguales entre los dos socios, a corresponder en un 99% a PROLHASA y, en un 1% a la Sociedad Municipal de Vivienda de Terrassa.
- Las pérdidas de la sociedad que llevaron a su disolución y liquidación han sido provocadas fundamentalmente por las promociones de Olesa de Montserrat y Caldes d'Estrac y por la insolvencia de algunas de las empresas filiales.

4. TRÁMITE DE ALEGACIONES

A efectos de lo previsto en el artículo 6 de la Ley 6/1984, de 5 de marzo, de la Sindicatura de Cuentas, modificada por la Ley 15/1991, de 4 de julio, el presente Informe de fiscalización fue enviado a la Diputación de Barcelona.

Una vez conocido el contenido del Informe, la Diputación de Barcelona ha enviado respuesta, recibida a través del escrito con registro de entrada a la Sindicatura de Cuentas número 482, de fecha 18 de febrero de 2003.

Las alegaciones enviadas por la Diputación de Barcelona incluyen cinco anexos:

- Anexo 1: Respuesta de los asesores legales de la sociedad de fecha 4 de febrero de 2003. El contenido de esta respuesta ha sido incorporado al cuerpo del Informe.
- Anexo 2: Anuncios licitaciones anteriores a 1999.
Anuncios licitaciones año 1999 y posteriores.
Información sobre las promociones de Alpens, Castellgalí, Palau-solità i Plegamans, Puig-reig, Rellinars y Sant Pere de Ribes.
Bases que deben regir la convocatoria pública para la confección de una relación de arquitectos para la redacción y/o dirección de proyectos de edificios de viviendas.
- Anexo 3: Decreto del presidente de la Diputación de Barcelona para la contratación para el asesoramiento jurídico sobre las posibles acciones ejercitables por PROLHASA contra Levite y/o sus subcontratistas. Esta información ha sido recogida en el Informe.
- Anexo 4: Gastos soportados por PROLHASA y devueltos por las sociedades en el año 1999. El contenido de este apartado ha sido incorporado al Informe.
- Anexo 5: Evolución de los precios de la vivienda de protección oficial y protegidos en relación con su coste, en el período 1994-2001.

Debido a su volumen y a la imposibilidad de reproducción, en algunos casos (por ejemplo fotocopias de diarios), estos anexos no han sido incorporados como alegaciones al Informe y quedan depositados en la Secretaría General de la Sindicatura a disposición de cualquier persona que tenga un interés legítimo en ellos.

Para la lectura de las alegaciones se debe considerar que el alcance material de la fiscalización ha sido la sociedad PROLHASA, pero no sus empresas participadas. Como queda patente en el Informe y de forma reiterada en las alegaciones, PROLHASA puso en marcha las últimas promociones con anterioridad a septiembre

de 1999, fecha a partir de la cual se empiezan a introducir cambios en la dirección de la sociedad. Por lo tanto las actuaciones fiscalizadas ya habían sido iniciadas en la fecha mencionada.

A continuación se transcribe* la respuesta de la Diputación de Barcelona:

“EL PRESIDENTE DE LA DIPUTACIÓN DE BARCELONA

Sr. Jacint Ros Hombravella
Síndico de Cuentas
Jaume I, 2-4
08002 BARCELONA

Señor:

Me place adjuntarle las alegaciones formuladas al proyecto de Informe de fiscalización número 11/2002-A, efectuado por esta Sindicatura y referido a la sociedad Promoció Local d’Habitatge, SA (PROLHASA), referente a los ejercicios desde 1991 hasta 21 de noviembre de 2001, en cumplimiento del artículo 6 de la Ley 6/1984, de 5 de marzo, de la Sindicatura de Cuentas de Cataluña, modificada por la Ley 15/1991, de 4 de julio.

Aprovecho la ocasión para saludarle muy atentamente,

[Firma, ilegible]

Manuel Royes Vila
Barcelona, 17 de febrero de 2003

* La respuesta original estaba redactada en catalán. Aquí figura una traducción de la transcripción.

A L E G A C I O N E S

Que formula Manuel Royes Vila, presidente de la Diputación de Barcelona, en nombre y representación de esta, al proyecto de Informe de fiscalización 11/2002-A, referido a la sociedad Promoció Local d'Habitatge, SA (PROLHASA), y que abarca desde 1991 hasta el 21 de noviembre de 2001, a los efectos previstos en el artículo 6 de la Ley 6/1984, de 5 de marzo de la Sindicatura de Cuentas de Cataluña, modificada por la Ley 15/1991, de 4 de julio.

INTRODUCCIÓN A LAS ALEGACIONES

El proyecto de Informe enviado por la Sindicatura de Cuentas abarca el período comprendido entre el año 1991 hasta el 21 de noviembre de 2001, fecha en la cual se acordó la disolución de la sociedad y entró en fase de liquidación. Por Acuerdo de 20 de marzo de 2002 la Junta General de la Sociedad acordó la cesión global de su activo y pasivo a la Diputación así como la aprobación del Balance final de fecha 18 de marzo de 2002, de acuerdo con el art. 274 de la Ley de sociedades anónimas

La fiscalización efectuada por la Sindicatura se define como de **regularidad**, es decir, que incluye la auditoría de cuentas o financiera y la de cumplimiento de la legalidad. La primera debe expresar, en los aspectos más significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera así como los resultados de gestión y la de cumplimiento de legalidad es la de la adecuación a la normativa vigente en cada momento.

Esta corporación considera el trabajo formulado por la Sindicatura riguroso y completo puesto que abarca prácticamente todos los aspectos que una sociedad que tiene como finalidad la construcción de viviendas, en especial de carácter social, desarrolla.

En el Informe se analizan aspectos relacionados con el inmovilizado material y financiero de la sociedad; existencias; deudores; tesorería; provisiones para riesgos y gastos; provisiones de existencias; deudas con entidades de crédito y del grupo; cuentas de pérdidas y ganancias; contratación, y formula unas conclusiones finales como resumen del Informe. En estas, conclusiones, a criterio de esta corporación, se introducen conceptos no derivados directamente del cuerpo del Informe y se formulan juicios de valor no contrastados en el Informe propiamente dicho. La corporación es consciente de que el Parlamento de Cataluña encarga a la Sindicatura la fiscalización de la actividad económico-financiera de la empresa desde el año 1991 y, forzosamente, deben salir datos referentes a los años iniciales de actividad de la empresa, lo que ha provocado que hayan surgido, en el momento de formular las alegaciones, dificultades para encuadrarlas o relacionarlas con el proyecto de Informe.

En otras ocasiones se trata de defectos de gestión o de procedimiento que desde el año 1999 han sido corregidos, como más adelante se explicará.

En resumen, y con el fin de seguir una metodología en las alegaciones que se formulan, se desglosará el contenido de las mismas en los siguientes apartados:

- 1) **Informe de la Sindicatura de Cuentas sobre el ejercicio de 1997, recibido en la sociedad el mes de abril de 1999.**
- 2) **Comentarios puntuales que se estima de interés formular sobre determinados puntos del proyecto de Informe formulado por la Sindicatura.**
- 3) **Alegaciones a las conclusiones finales del Informe.**
- 4) **Resumen y consideraciones generales.**

1) **INFORME DE LA SINDICATURA DE CUENTAS SOBRE EL EJERCICIO DE 1997, RECIBIDO EN LA SOCIEDAD EL MES DE ABRIL DE 1999**

De entrada podemos alegar que el año 1999 supone un punto de inflexión en la gestión de la sociedad, que se inicia al recibir el informe de la Sindicatura sobre el ejercicio de 1997, y que se entrega a PROLHASA en el mes de abril de 1999.

El informe de la Sindicatura se concretó en una serie de recomendaciones de las cuales señalaremos las más importantes:

- a) Las relativas a las retribuciones y a la organización del personal.
- b) Las relativas a la contabilización de provisiones.
- c) Las relativas a la contratación de obras, en especial para el cumplimiento de los principios de publicidad y concurrencia.
- d) Necesidad de reconsideración de la relación coste/beneficio.
- e) Necesidad de convenios expresos y concretos de colaboración de la sociedad con sociedades municipales de viviendas.

Como consecuencia del cumplimiento de estas recomendaciones se produjo un cambio y una mejora substancial de la gestión de la sociedad.

Interesa pues centrar, en este momento, el alcance del proyecto de Informe de la Sindicatura para diferenciar claramente dos etapas en la actividad de la Sociedad PROLHASA, que coinciden con el cambio de órganos sociales y al mismo tiempo con el cambio de orientación de la actividad de la empresa, de modo que:

- Hasta septiembre de 1999, la sociedad actuaba indistintamente como promotora y ejecutora de sus propias promociones y como gestora de las sociedades municipales en las que participaba y el desarrollo de la actividad ya fue analizado en el informe de la misma Sindicatura entregado a PROLHASA en abril de 1999 (referido, no obstante, al ejercicio de 1997).
- A partir de septiembre de 1999 PROLHASA abandona su condición de único promotor y da cumplimiento a los principios de

legalidad, publicidad y concurrencia a los que estaban sujetas las sociedades mercantiles de capital íntegramente público, en el sentido indicado por el Informe de la Sindicatura.

Es por eso por lo que es preciso explicar en un análisis retrospectivo de la actividad empresarial de PROLHASA, que no se puede olvidar la doble actuación de la empresa en tanto que:

- a) Promotora y ejecutora respecto de las promociones que impulsaba y ejecutaba directamente con responsabilidad única. Esta actuación finalizó con los últimos compromisos adquiridos por la sociedad antes de septiembre de 1999. Es el caso de MALLA, OLESA y CALDES D'ESTRAC.
- b) Gestora de las promociones y sociedades en las que participaba, habitualmente de forma minoritaria (sociedades municipales participadas por el Ayuntamiento y PROLHASA). Esta actividad pasa a ser única a partir de las actuaciones del nuevo órgano social, nombrado en noviembre de 1999.

Ambas funciones las ejercía de acuerdo con la previsión estatutaria descrita en su objeto social.

En este apartado, y respecto a los cambios de órganos, cabe mencionar que, en fecha 15 de noviembre de 1999, cesa como consejero delegado el señor Manuel Moreno, y queda solamente como gerente hasta el 17 de abril de 2000, y posteriormente cesan sus colaboradores más inmediatos.

En la misma fecha de 15 de noviembre de 1999 son nombrados el diputado señor Rafael Rojo vicepresidente primero y consejero delegado y la señora Montserrat Poblet consejera delegada. Posteriormente, en fecha 20 de junio de 2000, es nombrada gerente la señora Amparo Lasa.

Antes de formular comentarios puntuales al proyecto de Informe, es necesario insistir en diferenciar las dos etapas en la actividad de la empresa PROLHASA.

Se debe tener en cuenta que el proceso de encauzar y concluir una promoción inmobiliaria es, por naturaleza, largo (una media de 18/24 meses), y que el nuevo equipo de gobierno, constituido como resultado de las elecciones municipales celebradas el 13 de junio de 1999 y el equipo gestor, tuvieron que finalizar aquellas promociones ya comprometidas anteriormente, fuese cual fuese el estado de su ejecución. En ese sentido, las últimas promociones iniciadas antes de septiembre de 1999 y todavía no concluidas eran:

- a) PROLHASA, promotora: TEIÀ, ST. ESTEVE SESROVIRES, MALLA, SANT JUST 3, OLESA 2, OLESA 3, OLESA 4, OLESA 5, PARQUE DE OLESA, CALDES D'ESTRAC.
- b) PROLHASA, gestora: PARETS, LA ROCA, VILASSAR DE DALT, CARDEDEU, MATADEPERA, LLIÇA DE DALT 2, SÚRIA,

RIPOLLET 8a, RIPOLLET 8b, HOSTALET DE PIEROLA,
VALLBONA D'ANOIA.

Al centrar la Sindicatura su informe fundamentalmente en la actividad de PROLHASA como promotora, no se habla casi de la actuación de la sociedad como gestora de todas las sociedades participadas, donde la intervención de PROLHASA ha sido cuantitativamente tan importante como cuando actuaba de forma unipersonal; y cualitativamente mejorada en el cumplimiento de las recomendaciones de la Sindicatura en su informe entregado en el año 1999.

Y, es en este contexto de alegaciones que nos encontramos, que se solicita reconducir el Informe provisional de la Sindicatura desde la óptica de una visión integral de la sociedad, y no solamente como promotora de las diferentes construcciones.

Debe de ser por esta razón que se observa, en el Informe provisional ahora entregado, la repetición de algunas observaciones y recomendaciones comunicadas en el año 1999 (y referidas al año 1997), al centrar el análisis en un actividad que PROLHASA dejó de llevar a cabo, como se ha dicho, en el año 1999.

La oportunidad de constatar que se dio cumplimiento a las recomendaciones de ese informe, sólo era factible analizando la intervención de PROLHASA, como gestora de las nuevas promociones de las sociedades participadas ya existentes, o de las sociedades que también se constituyeron a partir de aquel momento, y no como promotora, porque ya no actuó más con esa condición.

En esta nueva etapa que empieza con las promociones de PUIG-REIG, ALPENS, CASTELLGALÍ, ST. PERE DE RIBES, RELLINARS,... que actualmente están finalizadas o en fase de construcción, los correspondientes consejos de administración han tenido conocimiento explícito de los estudios, de los proyectos básicos, de los presupuestos de las obras, de los pliegos de cláusulas, etc. Así, por ejemplo, entre otras sociedades, y a parte de los acuerdos de obligado cumplimiento por la legislación mercantil, se relacionan los procedimientos seguidos en tres promociones: PUIG-REIG, ST. PERE DE RIBES y RELLINARS e igualmente se podría hacer con el resto de promociones iniciadas a partir de 1999:

- PUIG-REIG:

- a) Acuerdos relativos al procedimiento:
 - Aprobación de realización de la promoción: Acta del Consejo, de 16-7-2001.
 - Aprobación del encargo de gestión a PROLHASA y de sus condiciones:
Acta del mismo día.
 - Aprobación del estudio económico de la promoción: Acta del mismo día.

- b) Publicidad y concurrencia de licitaciones:
 - Pliego de cláusulas administrativas particulares para la redacción del proyecto básico, proyecto de ejecución y del estudio de seguridad y salud: LA VANGUARDIA y EL PERIÓDICO, del 11-7-2000, y en el Colegio de Arquitectos.
 - Pliego de cláusulas administrativas particulares que regían la contratación de las obras de urbanización de los terrenos a construir las viviendas: BOP nº 288, pág. 127, de 1-12-2001, prensa local y web de la Diputación de Barcelona.
 - Pliego de cláusulas administrativas particulares para la construcción de 19 viviendas unifamiliares: BOP nº 153, pág. 127, de 27-6-2001, prensa local y web de la Diputación de Barcelona.
- SANT PERE DE RIBES:
 - a) Acuerdos relativos al procedimiento:
 - Aprobación de realización de la promoción: Acta del Consejo, de 13-7-2001.
 - Aprobación del encargo de gestión a PROLHASA y de sus condiciones:
Acta del mismo día.
 - Aprobación del estudio económico de la promoción: Acta del mismo día.
 - b) Publicidad y concurrencia de licitaciones:
 - Pliego de cláusulas administrativas particulares para la redacción del proyecto básico, proyecto de ejecución y del estudio de seguridad y salud de 64 viviendas: BOP nº 30, pág. 94, de 3-2-2001, web de la Diputación y Colegio de Arquitectos.
 - Pliego de cláusulas administrativas particulares para la contratación de las obras de ejecución de 2 edificios plurifamiliares con 64 viviendas: BOP nº 35, pág. 96, de 9-2-2002, prensa local y web de la Diputación de Barcelona.
- RELLINARS:
 - a) Acuerdos relativos al procedimiento:
 - Aprobación de realización de la promoción: Acta del Consejo, de 12-11-2001.
 - Aprobación del encargo de gestión a PROLHASA y de sus condiciones:
Acta del mismo día.
 - Aprobación del estudio económico de la promoción: Acta del mismo día.
 - b) Publicidad y concurrencia de licitaciones:
 - Pliego de cláusulas administrativas particulares para la redacción del proyecto básico, proyecto de ejecución y del estudio de seguridad y salud, de fecha 30-3-2001 procedimiento negociado sin publicidad por razón de la cuantía.
 - Pliego de cláusulas administrativas particulares para la construcción de 2 viviendas adosadas: BOP nº 35, pág. 96, de 9-2-2002, prensa local y web de la Diputación de Barcelona.

2) COMENTARIOS PUNTUALES QUE SE ESTIMA DE INTERÉS FORMULAR SOBRE DETERMINADOS PUNTOS DEL PROYECTO DE INFORME FORMULADO POR LA SINDICATURA.

Respecto a puntos concretos del proyecto del Informe, se debe alegar lo siguiente:

- **Apartado 1.1.2. Limitaciones en el estudio (pág. 10)**

Se mencionan las limitaciones que se ha encontrado la Sindicatura en el momento de hacer el trabajo:

- a) Imposibilidad de obtener información de los gestores sobre determinadas actuaciones, acuerdos...
- b) La documentación relativa a los ejercicios fiscalizados, es en algunos casos, muy limitada y ha sido difícil de encontrar...
- c) No se ha encontrado documentación sobre el seguimiento de los contratos con los contratistas y las obras, por lo que no ha sido posible el análisis de desviaciones entre presupuesto cobrado e importe pagado...

Respecto a las tres limitaciones primeras, se consideran contestadas con lo que se ha comentado al inicio de los puntos 1 y 2 de estas alegaciones, es decir, existe documentación completa a partir del ejercicio 1999 y de años anteriores de forma fragmentada y que se incorpora como anexo n 2.

Por otra parte, se debería mencionar de lo que dispone respecto a la prescripción y obligación de conservar libros, documentación y justificantes, tanto la Ley general tributaria como el Código de comercio, que hablan respectivamente de 4 y 6 años. Se debe tener presente, por otra parte, que la sociedad PROLHASA fue auditada por la Sindicatura en el año 1997.

- **Apartado 1.2.4.2. Consejo de Administración (pág. 13)**

Como se ha dicho en el punto número 1 y a partir de las promociones que se acuerdan desde el ejercicio 1999, existen los correspondientes acuerdos del Consejo de Administración, teniendo en cuenta que PROLHASA ya no hace promociones directas, sino que las promociones las efectúan las sociedades municipales.

- **Apartado 2.3.3. Promociones de Olesa de Montserrat y Caldes d'Estrac (pág. 35 y siguientes).**

Es necesario hacer una referencia a estas dos promociones puesto que también han sido objeto de comentario en las conclusiones del proyecto provisional de la Sindicatura.

La gestión de ambas promociones estuvo condicionada por las siguientes circunstancias:

- Incumplimiento de plazos

Adjudicación de la promoción a un Consulting (gestor de obras) que retrasó en exceso el inicio de las promociones, produciendo un alargamiento desmesurado en el cronograma de las obras; lo que incidió tanto en el incremento de gastos financieros, precio de

los materiales, y en algunos casos, indemnizaciones a los propietarios por incumplimiento del contrato.

- Cambio de gestor de obra

Efectivamente el incumplimiento de los plazos del gestor de la obra, provocó la resolución de los contratos y su posterior sustitución por otros, a partir del mes de septiembre de 2000. Los inconvenientes que supone aceptar la ejecución de unas obras ya iniciadas, con deficiencias y defectos constructivos derivados de la falta de orden y planificación del gestor que fue necesario rehacer, incidieron de forma determinante, en el coste final de la obra. La obligada y lógica actualización de los precios por parte de los nuevos industriales contratados en esta segunda fase, contribuyó finalmente a trabajar con unos precios que no tenían ninguna relación con los presupuestos iniciales. (1997/1998).

El incumplimiento que se pone en evidencia por parte del contratista de estas dos últimas promociones de Caldes d'Estrac y Olesa de Montserrat respecto al retraso en las obras y defectos de construcción, provocaron un perjuicio económico a la sociedad, lo que ha obligado a la Diputación como sucesora de la empresa PROLHASA a iniciar acciones judiciales contra la mencionada empresa y otros industriales intervinientes.

Se adjunta como anexo nº 3 el Decreto acordando la designación de letrado para iniciar la correspondiente demanda por indemnización de daños y perjuicios.

a) OLESA DE MONTSERRAT

Las promociones de Olesa nacen con un ofrecimiento por parte de la Sociedad Municipal Olesa Urbana, SA, de 6 parcelas para la construcción, vinculada por derecho de reversión, de viviendas de protección oficial. En contraprestación de esta permuta, PROLHASA se obliga a la realización de las obras de ampliación y mejora del Parque Can Manné y a la asunción de las cargas urbanísticas derivadas del Plan parcial de los Clossos. El proyecto de ejecución del Parque se cifró inicialmente en 280 M PTA, aproximadamente.

En el momento de la rescisión de los contratos mencionados, el mes de septiembre de 2000, el Parque de Can Manné estaba prácticamente finalizado y no recepcionado por el Ayuntamiento, y las viviendas de las promociones en un proceso muy retrasado.

Se trataba de 4 promociones, con un total de 111 viviendas.

- Los precios de las viviendas eran de protección oficial y, en consecuencia, aprobados y fijados por la Generalidad. El encarecimiento de costes que supuso la dilación de las obras no coincidió en ninguna actualización de los módulos de protección oficial (precios venta) por parte de la Generalidad y, por lo tanto, las viviendas todavía no adjudicadas en una primera fase, tampoco pudieron ser objeto de modificación de los precios.
- El coste de las obras del Parque resultó sustancialmente diferente al previsto inicialmente, debido a las diferentes modificaciones requeridas por el Ayuntamiento antes de recepcionar la obra,

provocadas fundamentalmente por la calidad de los acabados efectuados por el constructor (consulting).

b) CALDES D'ESTRAC:

La promoción de Caldes d'Estrac nace con un ofrecimiento por parte de la Fundación Adolf Montanyà, de suelo de su propiedad en este municipio que hacía falta compensar con 4,28 viviendas de la nueva construcción. Se trata de una Fundación de naturaleza privada, sin afán de lucro, domiciliada en Barcelona sin ninguna relación con el Ayuntamiento de Caldes d'Estrac y que tiene como objetivo: *"la asistencia económica a domicilio, de matrimonios sin familia o de personas desvalidas que hayan trabajado, y que sean merecedoras de protección y ayuda, a juicio del Patronato. También podrá prestarse la asistencia en forma de pago de estancias en clínicas, hospitales o asilos"*.

- Permuta de terrenos

En relación con la permuta efectuada con la Fundación Privada Adolf Montanyà, las 4,28 viviendas fueron valoradas en aquellos momentos (a precio de coste previsto) en 58,3 MPTA.

Una vez entregada la obra, elevada a escritura pública el 5 de febrero de 2002, y evaluado el resultado final de la permuta, esta resulta a un coste de 15.332 PTA por m², en base a los costes reales, incurridos en la promoción.

Este precio resultante en caso alguno es necesario considerarlo como favorable para el tercero como se dice en las conclusiones y esto se puede contrastar con diferentes argumentos:

- Los precios de mercado por m² de suelo en el año 1998 superaban como media las 40.000 PTA por m².
- Además, si tenemos en cuenta que la evolución del coste del suelo ha provocado unos aumentos muy importantes entre 1998 y el momento de la entrega de las viviendas, cabe afirmar que estas condiciones, en todo caso, fueron muy favorables para la sociedad, y en definitiva para el adquirente de las viviendas.

- Adjudicación de las viviendas

Tal y como se menciona en el propio Informe de la Sindicatura las viviendas se adjudicaron mediante sorteo público efectuado en el Ayuntamiento y fueron ocupadas por jóvenes de la localidad con la finalidad de su arraigo definitivo en el pueblo, aparte de la evidente función social que esto supone.

- Precios de las viviendas

De acuerdo con los datos oficiales de que disponemos (y que se adjuntan en el anexo n 5) el precio de las viviendas protegidas publicado oficialmente en el año 1998, fue de 141.594 PTA m² y el precio de venta de las mismas 144.422 PTA m², resultante del precio de venta de 17.330.658 PTA con una superficie de 120 m², por lo que, en ningún caso, fueron inferiores a los precios máximos establecidos para las viviendas protegidas.

- **Apartado 2.3.3.1. Provisión para depreciación de existencia. (pág. 39).**

A partir de la Cuenta del ejercicio 2000, y coincidiendo con el cambio de auditor, se variaron los criterios sobre provisiones, extremando el criterio de prudencia, lo que provocó que afloraran pérdidas contables.

Si bien en la auditoría del año 2000 el auditor no se atreve a periodificar las provisiones, parece lógico que las provisiones anteriores al 2000 eran insuficientes. El aumento de provisiones suponía reconocer que los costes excedían del precio de venta.
- **Apartado 2.5.3.1. Indemnizaciones al gerente (pág. 68)**

Evidentemente hay una discrepancia entre la cifra que calculó la sociedad y la que figura en el Informe de la Sindicatura como consecuencia de la diferente interpretación en el punto b) de la cláusula adicional del contrato firmado el 2 de enero de 2000, sujeto únicamente a la voluntad de las partes.
- **Apartado 2.5.3.1. Retribuciones de los miembros del Consejo de Administración (Pág. 69).**

Se puede afirmar que no percibieron retribuciones de ningún tipo. La redacción del último párrafo puede dar lugar a dudas de si en algún momento los miembros del Consejo percibieron remuneraciones como tales.

El gerente, el director general y en algún tiempo el director financiero formaron parte del Consejo pero las retribuciones que percibieron lo fueron por las relaciones laborales con la empresa y no como miembros del Consejo y en todo caso sujetas a las propias liquidaciones en el momento de su cese.
- **Apartado 2.5.3.2. Otros gastos de explotación (pág. 70)**

Independientemente de lo mencionado en el apartado 2.2.3., en este punto se menciona que algún ayuntamiento ha percibido cuotas de urbanización y tasas por licencias de obras.

Entendemos que los ayuntamientos estaban en su derecho y cumplían la legalidad vigente, puesto que se trataba de promociones que no estaban exentas de tributos. Los ayuntamientos están sujetos a cumplir la legalidad y no podemos otorgar exenciones que no estén previstas en las leyes.
- **Apartado 2.7. Contratación (pág. 73)**

En la sesión del Consejo de Administración de 17/12/98, se dio cuenta de la elaboración de un modelo de expediente de contratación de obras (así como de un modelo de contrato de obras) que, posteriormente, en sesión del Consejo de 25/3/99 fue ligeramente rectificado. Igualmente en sesión de 17/12/98 se da cuenta de la elaboración de un modelo de subasta para inmuebles y terrenos y de un modelo de expediente de convocatoria para la constitución de una bolsa de técnicos superiores de arquitectura.

Asimismo desde estas fechas se efectuó la publicidad previa de las contrataciones de obras mediante anuncios en los diarios y BOP (anexo nº 2).

3) ALEGACIONES A LAS CONCLUSIONES FINALES DEL INFORME

3.1 Respecto al sistema de dirección muy personalizada de la sociedad

A partir del ejercicio 1999 se produjo un cambio de consejero delegado, y se separaron sus funciones de las del gerente y se rompió con este sistema personalista, tal y como se ha indicado en el apartado nº 1 de este Informe.

3.2 Utilización de empresas de consulting como contratistas.

Se abandonó este sistema en las nuevas promociones a partir del ejercicio 1999.

3.3 Falta de control presupuestario de las obras.

Consideramos que no ha existido falta de control sino que la diferencia entre los ingresos y los gastos se debió en gran parte a los incrementos generales de costes de la construcción, que PROLHASA no pudo repercutir en los precios venta.

3.4 Falta de documentación de los procesos de licitación, contratación y ejecución de las obras

Se reitera lo que se ha manifestado en el punto 2.6. de este Informe.

3.5. Actuaciones poco justificadas documentalmente

La documentación se debe considerar sistematizada a partir de 1999.

3.6. Diferencias importantes en las relaciones mantenidas con los ayuntamientos.

Las diferencias no se deben a la propia sociedad, sino fundamentalmente a los ayuntamientos que siguieron criterios diferentes de acuerdo con su política sobre viviendas. Las relaciones entre la sociedad y los ayuntamientos eran muy variadas en cuanto a cesión de terrenos y exigencia de tributos, lo que hace una casuística que se adaptaba a la política de vivienda del Ayuntamiento.

3.7. Relaciones de sociedades participadas

La actuación respecto a las sociedades participadas se rectifica en el año 1999.

En la mayoría de casos las pérdidas se debieron a aumentos de costes que no pudieron repercutir en los ingresos, ya fuera

por tratarse de precios tasados de protección oficial, ya fuera como consecuencia de convenios con Ayuntamientos, ya fuera como consecuencias de contratos firmados con los compradores de viviendas, ya fuera por criterios de política de vivienda social.

El propio proyecto de Informe reconoce que las pérdidas en la contabilidad de PROLHASA han sido contablemente aprovisionadas de modo correcto.

3.8 Pérdidas relativas a dos promociones

Respecto a las dos promociones citadas, ya se han explicado las causas y las circunstancias en el apartado correspondiente.

4) RESUMEN Y CONSIDERACIONES GENERALES

4.1 Imagen fiel de la empresa

Al tratarse de una auditoría de regularidad, se considera que se debería señalar si la contabilidad ofrece una imagen fiel de la sociedad. Si bien esto se puede desprender del proyecto de Informe, parece que sería conveniente que se explicitara en el Informe definitivo.

Por otra parte PROLHASA, cumplió todos los requisitos legales respecto a sus Cuentas anuales: formulación y aprobación, auditorías (teniendo en cuenta que hasta el ejercicio 1998 no era obligación efectuarlas), presentación al Registro Mercantil e integración en la Cuenta general de la Diputación. Las Cuentas generales de la Diputación se expusieron al público y se aprobaron en la forma legalmente preceptuada, y no se formuló ninguna reclamación, reparo u observación referentes a PROLHASA.

En ninguno de los informes de auditoría efectuados en la sociedad, el auditor hace salvedades significativas, por lo que los órganos sociales de PROLHASA y la Diputación debían considerar satisfactoria la marcha de la empresa.

4.2 Déficit de explotación

Respecto a la causa principal, las pérdidas de PROLHASA, se debe considerar que se deben a aumentos de costes que no pudieron ser repercutidos en el precio de venta de las viviendas.

El incremento de costes se debe al enorme incremento del precio del valor de los terrenos y de los costes de construcción.

La imposibilidad de repercutir este incremento de costes en los precios de las viviendas se debe, en unos casos, porque se trataba de precios tasados de viviendas de protección oficial, ya fuera como consecuencia de convenios con Ayuntamientos, ya fuera como consecuencia de contratos firmados con los compradores de viviendas, o por criterios de política de vivienda social.

Respecto a las viviendas de protección oficial se debe tener en cuenta que la normativa que los regula es insuficiente e inadecuada y que los precios oficiales se establecieron en el año 1998 y no han sido revisados.

Se adjunta como anexo nº 5 curvas representativas de los precios de viviendas y porcentajes relativos a la evolución de los costes de construcción. Es bastante significativo que en el período 1994-2001 los precios de la construcción aumentan un 74,3% (incorporando la repercusión del suelo); los precios de la venta de renta libre aumentan en un 97%; en cambio los precios de las viviendas de protección oficial y los declarados protegidos aumentan en un 5%.

4.3 Responsabilidad imputable a contratistas

Parte de las pérdidas se deben a incumplimientos o defectos en la construcción imputables a los contratistas. Se están preparando las correspondientes demandas por indemnizaciones por daños y perjuicios, y se ha designado ya el correspondiente letrado, como se ha dicho en el apartado 2.2.3.

4.4 Valor liquidativo del activo

En el momento de la disolución de la sociedad PROLHASA se calculó el valor liquidativo de la misma, que quedó fijado, por diferencia entre el activo y el pasivo, en la cantidad de 7.174.058,82€.

Dentro del activo, se encuentra incorporado el inmueble construido sobre el solar del antiguo Parque Móvil; este edificio está valorado, según una tasación realizada en fecha 31 de octubre de 2001, en la cantidad de 7.813.157,35€, y así se encuentra incorporado en el Balance final de 20 de marzo de 2002. Esta regularización contable supuso una revalorización importante del edificio y ha permitido enjugar una buena parte de los déficits de explotación acumulados.

4.5 Finalidades de PROLHASA

Al respecto, se debe tener en cuenta que la finalidad de PROLHASA, pese al carácter de sociedad mercantil de esta, no fue la finalidad de lucro sino un instrumento ágil en la forma de gestión de la política social sobre vivienda. Su actuación no se puede contemplar únicamente desde un aspecto material en el sentido estricto de los resultados económicos obtenidos. La sociedad nació con la voluntad de ofrecer viviendas dignas a colectivos económicamente desfavorecidos, y socialmente más desprotegidos, cualquiera que fuera el entorno geográfico donde se desarrollaran en el marco de las competencias de la Diputación y de la mano de los ayuntamientos, con independencia de su volumen y capacidad económica.

Es evidente que la actividad que ha desplegado la Diputación a través de la sociedad PROLHASA, en el ejercicio de la competencia de cooperación con los ayuntamientos, para ejecutar su política de vivienda y suelo, debe tener en primer término una valoración social no cuantificable, teniendo en cuenta que los intereses municipales han ido dirigidos al cumplimiento del derecho constitucional de una vivienda digna para todos los ciudadanos, y en particular, para aquellos de menos recursos económicos.

Paralelamente a esta valoración y, en orden económico, se ha puesto especial énfasis en los elementos externos que han incidido en el movimiento inmobiliario en los últimos años (fuerte demanda, encarecimiento de precios, intereses bajos, etc.), y que han actuado de forma negativa en los resultados de la sociedad, sobre todo porque estos factores de crecimiento de precios no se han visto correspondidos con el consecuente incremento de los módulos de las viviendas.

Estas causas han producido un desequilibrio en la Cuenta de resultados de la sociedad, agravado por el hecho de que no se había ampliado el capital social desde el año 1995 hasta el 2001. Esto supuso que la sociedad con sus propios recursos no pudo soportar sus gastos de funcionamiento, por la obligación de hacer frente a las excepcionales circunstancias del mercado que, por otra parte, como se ha dicho, ha provocado un encarecimiento propiamente de la vivienda protegida, cosa que ha dejado este mercado en manos exclusivas de promotores públicos para atender las necesidades sociales de vivienda.

Estos aspectos pueden justificar, en cuanto a las deficiencias procedimentales denunciadas en el Informe provisional, una carencia de rigor en la gestión anterior a 1999, pero solamente a esto, reconocida también por los informes de los últimos auditores de la sociedad, sin que se pueda hablar de otras cuestiones que puedan derivar en irregulares comportamientos de cualquier orden.

En definitiva, la Diputación a través de PROLHASA ha intervenido positivamente en el campo de la vivienda –grave problema social y de máxima actualidad– poniendo en el mercado 2.105 viviendas, 2.200 plazas de aparcamiento, 156 parcelas, 67 locales comerciales, un edificio de oficinas y 6 naves industriales, a unos precios sustancialmente por debajo de los precios de mercado, desarrollando, conjuntamente con los ayuntamientos, políticas locales de viviendas, dadas las carencias existentes en este ámbito.

Barcelona, 17 de febrero de 2003

[sello de la Diputación de Barcelona]

ANEXOS

Anexo 1: Respuesta a la solicitud de información de los asesores legales

Anexo 2: Documentación administrativa

Anexo 3: Demanda por daños y perjuicios

Anexo 4: Arqueo del libro auxiliar de caja

Anexo 5: Precios de viviendas y costes de la construcción”

5. ANEXOS

5.1. DISTRIBUCIÓN GEOGRÁFICA DE LAS ACTUACIONES REALIZADAS



5.2. DETALLE DE LAS PROMOCIONES DE GESTIÓN DIRECTA Y MIXTA

5.2.1. Promociones de gestión directa

DATOS PROMOCIÓN			UNIDADES DE VENTA					DATOS DE ADJUDICACIÓN		SORTEO	NOTAS	ENTREGA
NOMBRE	RÉGIMEN	TIPO	VIVIENDAS	APARCAMIENTOS	TRASTEROS	LOCALES	OTRAS	PREINSCRIPCIÓN	CONDICIONES			
La Pobl de Claramunt 1	VPT	Unifamiliares	20	20 vinculados	0	0		?	?	?		Mayo 1994
La Pobl de Claramunt 2	VPT	Unifamiliares	6	6 vinculados	0	0		?	?	?		Mayo 1995
La Pobl de Claramunt 3	VPT	Unifamiliares	14	14 vinculados	0	0		?	?	?		Enero 1998
Sant Joan Vilatorrada	VPO-R. especial	Plurifamiliares	20	20 vinculados	12	2		?	?	?		Enero 1997
Grípià – Terrassa	VPT	Plurifamiliares	10	10 vinculados	0	0		R. libre / VPT	Sí	No		Según escritura CV
Sant Just Desvern - 1	renta libre	Parcelas	0	0	0	0	8	No	No	No	Subasta	Junio 1994
Sant Just Desvern - 2	renta libre	Parcelas	0	0	0	0	22 + 8 + 4	No	No	No	Subastas	1997/1998/1999
Parque Móvil - Barcelona	renta. libre	Plurifamiliares	33	AP:75 + AM:19	0	4	oficinas	Desde final 1995	No	No	Adj. directa	Marzo 1998
Sta. Maria d'Oló	VPO-R. general	Unifamiliares	9 + (1 permuta)	10 vinculados	0	0		?	?	?		Diciembre 1995
Castellet i la Gornal	renta libre	Unifamiliares	11	11 vinculados	0	0		Julio-agosto 1994	No	No	Adj. directa	Diciembre 1997
Olèrdola - Moja	VPO-R. general	Plurifamiliares	10	0	0	0		Enero 1995	Sí			Julio 1997
Sant Feliu Saserra	VPO-R. general	Unifamiliares	12	12 vinculados	0	0		Julio 1992		?		Abril 1994
Vallromanes	VPT	Unifamiliares	8	8 vinculados	0	0		Enero 1993	?	?		Julio 1995
Castellterçol	VPO-R. general	Plurifamiliares	5	5 vinculados	0	0		Junio 1996	Sí	No	Adj. directa	Octubre 1997
Malla	renta libre	Unifamiliares	5	0	0	0		Octubre 1997	No	Aprox. nov. 98		Julio 2000
Sant Cugat Sesgarrigues	VPT	Unifamiliares	5	5 vinculados	5 vinculados	0		Diciembre 1994	Sí	No	Adj. directa	Abril 1999
Piera	VPO-R. general	Plurifamiliares	36	36 vinculados	36 vinculados	2		Junio 1995	Sí	Julio 1995		Mayo 1997
Granollers 1	renta libre	Aparcamientos	---	68	---	10		No	No	No	Adj. directa	Según escritura CV
Granollers 2	VPT	Plurifamiliares	28	16 vinculados	28 vinculados	0		Dic.-97 ener-98	Sí	Febrero 1998		Septiembre 1999
Teià	VPT	Plurifamiliares	18	18 vinculados	18 vinculados	1 (permuta)		Abril-mayo 1998	Sí	Julio 1998		Julio 2000
Sant Esteve Sesrovires	VPO-R. general	Plurifamiliares	22	22 vinculados	22 vinculados	2		Junio 1998	Sí	Diciembre 1998		Diciembre 2000
Olesa 2	VDP	Plurifamiliares	47	47 vinculados	0	3		Febrero 1999	Sí	Mayo 1999		Julio 2001
Olesa 3	VDP	Plurifamiliares	20	20 vinculados	10 vinculados	0		Octubre 2001	Sí	Noviembre 2001		Abril 2002
Olesa 4	VDP	Plurifamiliares	12	12 vinculados	0	0		Febrero 1999	Sí	Mayo 1999		Octubre 2001
Olesa 5	VDP	Plurifamiliares	32	32 vinculados	0	2		Febrero 1999	Sí	Mayo 1999		Febrero 2002
Caldes d'Estrac	renta libre	Unifamiliares	37	37 vinculados	0	0		Abril 1998	Sí	Junio 1998	2º sorteo/Abril-01	Noviembre 2001

Fuente: Departamento comercial de PROHASA.

?: no se dispone de información.

103

SOCIEDAD	PROMOCIÓN	RÉGIMEN	TOTAL UNIDADES DE VENTA									UNIDADES PENDIENTES A 31/12/01									FECHA ENTREGA	NOTAS
			VI	UN	AP	AL	AM	TR	LO	PA	NA	VI	UN	AP	AL	AM	TR	LO	PA	NA		
Hab. Mun. Caldes de Montbui, SL	Caldes-1	VPO General	18		18				1			0		0			0			Octubre 1994		
	Caldes-2	VPO General		8	8			8					0	0		0				Diciembre 1995		
	Caldes-3	VPT	22		22	3					0		0	2						Julio 1997		
	Caldes-4	Libre								6									0	Julio 1997	8	
Prom. Viviendas Sau, SL	Sau - 1	Libre								16								0		Diciembre 1993	8	
	Sau - 2	VPO General	6		6						0		0							Octubre 1998		
SMH Lliçà d'Amunt, SL	Lliçà-1	VPT		16	16							0	0	0						Julio 1995		
	Lliçà-2	VDP	12		12	7			1		0		0	3						Noviembre 2001		
	Lliçà-3	Renta libre	10								Pendiente									?		
SMH Pont de Vilomara, SL	Pont Vilomara 1	VPO General	8		8						0		0	0						Diciembre 1997		
	Pont Vilomara 2	VPO General	12		12	1					0		0							Noviembre 1999		
SMH Alella, SL	Alella	VPO General		12	12							0	0							Octubre 1995		
SMH Vilafranca del Penedès, SL	Vilafranca	VPO General/R. Libre	154			158		32	8		Cesión sociedad 22-11-2000										Julio 1995	8
SMH Calaf, SL	Calaf	VDP (VPO)	36		36			36			Pendiente										?	7
SMH Sant Hipòlit de Voltregà, SL	St. Hipòlit	Parcelas								18								0		Septiembre 1996	8	
	St. Hipòlit	Parcelas								3								0		Mayo 1995	8	
Ripollet Invest, SA	Ripo 1	VPO General	103		103		14		13		0		0		0		0			Marzo 1994		
	Ripo 2	VPO General	44		44	14			4		0		0	6			0			Abril 1995		
	Ripo 3	VPO General	30		30			30			0		0			0				Septiembre 1995		
	Ripo 4	VPO General	22		22	4					0		0	0						Junio 1998		
	Ripo 5	VPO Especial	45		45			30			0		0			0				Noviembre 1998		
	Ripo 6	VPO Especial	45		45		2	25			1		1		2	1				Noviembre 1998		
	Ripo 7	Parcelas								5								0		Marzo 1996	8	
	Ripo 8a	VDP	46		46			46			46		46			46				Abril 2002	1 + 10	
	Ripo 8b	VDP	42		42			42			42		42			42				Mayo 2002	1 + 10	
Residencial Roc Blanc, AIE	Roc Blanc 1	VPO Esp/Gral/Libre	167		167			167	2		0		0			0	0			Julio/Nov. 1996		
	Roc Blanc 2	VPO Esp/ Gral/Libre	164		164		17	164	5		0		0		14	0	0			Junio-julio 1998		
	Can Roca-1	Renta libre		14	14			14				0	0			0				Diciembre 1999		
	Can Roca-2	VPO General/Libre	33		33				1		0		0				0			Octubre 1999		
	Can Roca-3	VPT /Libre	25		25			10	1		0		0			0	0			Julio 1999		
	Can Roca-4	VPT	38		38						0		0							Dic. 99/Enero 00		
SMH Cardona, SL	Cardona 1	VPT		14	14							0	0							Marzo 1997		
	Cardona 2	Parcelas								3								1		Julio 1996	8	
	Cardona 3	Parcelas								1								1		Pendiente	Terreno grande	
SMH Sta. Marg. i els Monjos, SL	Monjos-1	VPO Esp/Gral/Libre	17		17				2		0		0				1			Mayo 1997		
SMH la Pobla de Lillet, SL	Lillet 1	VPO Gral/Libre		7	7				6			0	0			0				Julio 1997	2	
	Lillet 2	VPO (nuevo plan 02-05)	12								Pendiente									?		
	Lillet 3 (parcelas)	Renta libre								3								2		Noviembre 2001		
SMH S. Vicenç de Castellet, SL	St. V. Castellet	Sin promoción																		sin promoción	3	
SMH Palafolls, SL	Palafolls	VPO Especial	44								0									Octubre 1998		

SOCIEDAD	PROMOCIÓN	RÉGIMEN	TOTAL UNIDADES DE VENTA									UNIDADES PENDIENTES A 31/12/01									FECHA ENTREGA	NOTAS
			VI	UN	AP	AL	AM	TR	LO	PA	NA	VI	UN	AP	AL	AM	TR	LO	PA	NA		
SMH d'Avinyó, SL	Avinyó	VPT		20	20								0	0							Marzo 1998	
SMH Vilanova del Camí, SL	Vilanova del Camí	VPT		46	46								0	0							Abril 1999	
SMH Sant Cebrià de Vallalta, SL	St. Cebrià	VPO General	12		12				2			0		0				0			Septiembre 1999	
SMH Sta. Marg. de Montbui, SL	Montbui-1	VPO General	16		16							0		0							Enero 2000	
	Montbui-2	VPT		9	9								0	0							Febrero 2000	
SMH Parets, SL	Parets	VPO Gral / Esp	18		18			18				0		0			0				Diciembre 2000	
SMH La Roca del Vallès, SL	La Roca	VPO General	24		24			24				0		0			0				Noviembre 2000	
SMH Vilassar de Dalt, SL	Vilassar-plurifamiliares	VDP / Libre	6					6				1					1				Febrero 2001	4
	Vilassar-unifamiliares	Renta libre		4	4								0	0							Febrero 2001	
SMH Montesquiu, SL	Montesquiu parcelas-1	Renta libre								35									32		Febrero 2001	8
	Montesquiu parcelas-2	Renta libre								4									4		?	9
SMH Social de Matadepera, SL	Matadepera	VDP / R. Libre		25	25								5	5							Mayo 2001	5
SMH Vallbona d'Anoia, SL	Vallbona	Libre	15		14			15				4		4			4				Marzo 2001	
SMH Cardedeu, SL	Cardedeu	VPO Gral / VDP	27			27						27			27						Abril 2002	1-6-10
SM dels Hostalets de Pierola, SL	Hostalets	Renta libre		20	20								0	0							Julio 2001	
SMH Súria, SL	Súria 1	Renta libre		10	10								0	0							Marzo 2001	
	Súria 2	Renta libre		9	9			1					9	9			1				Febrero 2002	1 + 10
Prom. Hab. d'Alpens, SL	Alpens	Renta libre		5	5							Pendiente									?	
Prom. Hab. Puig-Reig, SL	Puig-Reig viviendas	Renta libre		19	19			19					19	19							?	
	Puig-Reig parcelas	Renta libre								26									7		Julio 2001	8
Prom. Loc. d'Hab. Castellgalí, SL	Castellgalí	Renta libre		14	14							Pendiente									?	
PH Palau-solità i Plegamans, SL	Palau	VDP (VPO)	29		29			29				Pendiente									?	7
H. Soc. Sant Pere de Ribes, SL	St. Pere	VDP (VPO)	64		64			64				Pendiente									?	7
Prom. Hab. Rellinars, SL	Rellinars	Renta libre		2	2							Pendiente									?	
Habitatge Social d'Olvan, SL	Olvan	VDP	19		19			19	1			Pendiente									?	7
H. Soc. S. Quirze de Besora, SL	St. Quirze	R. libre o VDP?	15	4	19			19				Pendiente									?	
PH. Sta. Eulàlia de Ronçana, SL	St. Eulàlia	Renta libre	14		14							Pendiente									?	

Notas:

- 1: En fecha 31/12/01, las unidades se encontraban en estado de venta, es decir formalizadas mediante contrato privado de compraventa, pero todavía pendientes de concesión de escritura pública de compraventa.
- 2: Inicialmente se construyó un grupo de 6 unifamiliares de régimen general (HA + AP + TR) y posteriormente se construyó 1 que se descalificó a régimen libre, vendido en febrero del año 2001.
- 3: Se constituyó la sociedad, y posteriormente se vendió al Ayuntamiento, sin haber llevado a cabo ninguna promoción.
- 4: De las 6 unidades de venta, construidas en régimen declarado protegido, 2 se descalificaron para ser vendidas como renta libre.
- 5: Las 5 viviendas que en fecha 31/12/01, se encuentran pendientes de venta, en principio eran para el Ayuntamiento.
- 6: Hay 9 viviendas (plantas bajas) de régimen protegido y las 18 viviendas restantes son de régimen VPO general. En cambio, las 27 plazas de aparcamiento son de régimen libre.
- 7: Todas las promociones que se iniciaron como régimen declarado protegido, automáticamente han cambiado a VPO, según el Plan de vivienda 2002-2005.
- 8: Las promociones que se libraron por fases, o las parcelas, la fecha de entrega que consta en esta relación corresponde a las primeras entregadas.
- 9: Estas parcelas desde un inicio son de la sociedad, pero no salieron a subasta (Montesquiu-1).
- 10: La fecha de entrega es posterior al estado de ventas de 31/12/2001.

VI: Viviendas plurifamiliares

UN: viviendas unifamiliares

AP: aparcamientos vinculados

AL: aparcamientos libres

AM: aparcamientos de moto

TR: trasteros

LO: locales comerciales

PA: parcelas

NA: naves industriales

VPT: vivienda precio tasado

VPO: vivienda protección oficial

VDP: viviendas declaradas protegidas

5.3. COSTE DE LAS PROMOCIONES DIRECTAS POR CONCEPTOS

Concepto\Promociones	Pobla Claramunt 1	Castellterçol	Sant Feliu Sasserra	Castellet i La Gornal	Vallromanes	Sant Just Desvern 1	Pobla Claramunt 2	Santa Maria d'Oló	Barcelona
Otros tributos	160.551	688.641	28.915	91.770	172.122	754.697	115.758	0	50.906.482
Seguros	1.097.838	409.573	840.881	231.280	561.745	0	333.178	893.460	7.722.525
Comercialización	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Seguridad e Higiene	0	0	0	0	0	0	0	0	13.699.149
Certificaciones	163.462.354	40.608.574	75.840.505	84.919.582	57.538.503	11.638.129	58.196.688	75.390.431	753.705.111
Certificaciones extras	0	0	0	0	0	0	0	0	24.862.462
Certificaciones extras (Plaza)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Certificaciones urbanización	0	0	0	24.677.569	0	12.167.499	0	0	0
Certificaciones Olesa Fuente	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Compra solar	18.262.639	5.087.010	12.252.445	5.661.256	8.230.235	98.591.053	6.613.455	6.000.000	0
Compra promoción	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Compra edificio	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Compra suelo	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Periodificación permuta Masia	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reclasificación solar	0	0	0	0	0	0	0	0	500.000.000
Reclasificación parcelas	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reclasificación Mas C. Cortes	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reclasificación Parque Natural	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Indemnizaciones	9.468	0	0	155.324	0	0	30.000	0	0
Gastos comunidad		282.393	0	0	0	0	0	0	1.225.996
Publicidad	519.333	44.500	352.940	1.404.350	35.000	447.200	36.600	120.000	434.942
Aparejadores	2.288.121	1.620.499	1.682.241	1.240.996	800.778	0	1.117.294	1.183.382	12.533.107
Arquitectos	9.982.955	2.078.738	3.929.210	11.183.207	2.568.636	3.632.552	3.269.660	3.743.818	34.846.696
Ingenieros	0	0	0	120.000	0	1.198.506	0	0	579.645
Topógrafos	0	0	0	0	0	0	0	55.500	63.600
Geotécnico	833.140	126.600	0	380.325	309.940	0	0	160.800	726.694
Servicios profes. jurídico	3.922.364	808.291	1.030.868	4.586.590	1.826.562	5.264.244	3.027.028	1.559.929	14.208.941
Servicios profes. varios	981.000	0	577.786	311.500	0	1.240.000	726.000	0	0
Servicios bancarios	207.553	79.672	1.932.406	258.789	115.995	13.939	35.789	10.604	4.222.050
Acometidas	3.426.372	497.009	4.836.397	2.731.062	1.248.495	395.790	2.296.896	1.586.141	17.169.686
Control calidad	1.186.000	295.126	781.342	162.000	0	0	528.026	597.740	5.137.180
Intereses prést. hipot.	17.635.487	5.112.384	5.379.474	22.571.627	1.887.020	0	2.746.891	3.362.375	81.683.182
Varios	5.585.871	995.624	911.700	20.078.465	8.754.112	197.007	2.254.527	1.495.890	17.218.258
Total promoción	229.561.046	58.734.634	110.377.110	180.765.692	84.049.143	135.540.616	81.327.790	96.160.070	1.540.945.706

Concepto\Promociones	Gripia	Granollers 1	Olèrdola	Piera	Granollers 2	Sant Joan Vilatorrada	Sant Cugat Sesgarrigues	Pobla Claramunt 3	Casa Bloque
Otros tributos	344.902	4.847.397	32.403	399.769	7.429.563	3.000.893	18.934	1.541.764	0
Seguros	0	2.438.520	579.240	3.049.926	1.714.047	576.577	497.915	1.262.677	0
Comercialización	16.608.937	5.971.825	0	0	0	0	0	0	0
Seguridad e Higiene	0	0	0	5.317.906	125.000	199.088	0	0	0
Certificaciones	0	5.175.618	58.494.224	311.868.595	183.809.140	122.615.801	62.889.246	118.867.751	0
Certificaciones extras	0	0	0	0	0	0	0	8.510.140	0
Certificaciones extras (Plaza)	0	0	0	0	34.645.704	0	0	0	0
Certificaciones urbanización	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Certificaciones Olesa Fuente	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Compra solar	0	0	6.500.000	31.200.000	22.992.824	9.674.575	5.999.235	15.315.056	0
Compra promoción	115.173.997	0	0	0	0	0	0	0	0
Compra edificio	0	251.305.836	0	0	0	0	0	0	0
Compra suelo	0	6.623.176	0	0	0	0	0	0	0
Periodificación permuta Masia	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reclasificación solar	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reclasificación parcelas	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reclasificación Mas C. Cortes	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reclasificación Parque Natural	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Indemnizaciones	0	241.500	0	0	0	0	0	0	0
Gastos comunidad	1.248.650	4.813.499	0	578.000	0	0	0	0	0
Publicidad	0	0	140.200	429.320	248.480	125.000	186.313	192.296	0
Aparejadores	0	582.116	817.308	6.024.982	2.772.098	2.129.765	692.781	1.483.981	0
Arquitectos	0	0	2.622.407	12.384.214	9.008.887	4.987.551	2.160.502	1.718.581	3.972.966
Ingenieros	0	0	0	280.000	210.000	230.000	0	237.330	0
Topógrafos	0	0	0	0	0	50.000	0	180.800	0
Geotécnico	0	0	164.200	822.080	229.780	378.960	201.200	0	0
Servicios profes. jurídico	154.293	0	1.043.308	2.119.110	5.607.247	1.415.553	1.586.394	1.684.704	0
Servicios profes. varios	0	0	0	0	200.000	0	0	0	0
Servicios bancarios	1.030.302	884.486	12.631	31.775	1.884.260	267.950	170.044	0	0
Acometidas	0	0	616.602	5.133.576	1.743.339	1.338.523	444.518	595.280	0
Control calidad	0	0	495.734	2.130.266	1.169.978	1.339.680	347.651	831.594	0
Intereses prést. hipot.	19.338.224	0	1.179.107	19.611.456	1.757.882	2.557.186	1.414.814	7.264.987	0
Varios	864.663	28.489.768	1.245.384	1.468.339	25.459.532	6.310.542	5.848.286	4.223.522	272.500
Total promoción	154.763.968	311.373.741	73.942.748	402.849.314	301.007.761	157.197.644	82.457.833	163.910.463	4.245.466

Concepto\Promociones	S. Just Desvern 2 (parcelas)	S. Just Desvern 2 (permuta)	Malla	Olesa General	Olesa 2	Olesa 3	Olesa 4	Olesa 5
Otros tributos	1.628.827	5.549.644	67.410	629.562	5.604.406	9.991.618	1.052.304	1.522.778
Seguros	0	63.232	514.096	0	373.786	163.450	94.418	296.999
Comercialización	0	0	0	1.290.687	0	0	0	0
Seguridad e Higiene	0	135.760	0	909	0	0	0	0
Certificaciones	8.285.366	58.870.918	55.174.225	0	579.785.396	200.744.901	133.279.891	351.884.444
Certificaciones extras	0	0	31.514.549	0	0	0	0	0
Certificaciones extras (Plaza)	0	0	0	0	0	0	0	0
Certificaciones urbanización	217.958.836	0	0	0	0	0	0	0
Certificaciones Olesa Fuente	0	0	0	0	0	0	0	0
Compra solar	0	0	2.630.413	304.211.379	152.226.000	67.616.000	38.325.000	100.348.000
Compra promoción	0	0	0	0	0	0	0	0
Compra edificio	0	0	0	0	0	0	0	0
Compra suelo	0	0	0	0	0	0	0	0
Periodificación permuta Masia	40.000.000	0	0	0	0	0	0	0
Reclasificación solar	0	0	0	0	0	0	0	0
Reclasificación parcelas	74.778.455	0	0	0	0	0	0	0
Reclasificación Mas C. Cortes	2.500.000	0	0	0	0	0	0	0
Reclasificación Parque Natural	2.500.000	0	0	0	0	0	0	0
Indemnizaciones	5.354.313	0	0	0	0	0	0	0
Gastos comunidad	0	0	0	0	274.879	0	0	0
Publicidad	575.420	0	38.000	517.000	0	70.000	0	0
Aparejadores	0	1.848.300	350.000	0	7.693.284	1.023.930	2.020.879	3.888.412
Arquitectos	2.569.349	3.390.589	5.083.072	0	19.988.331	14.444.185	5.726.989	14.523.023
Ingenieros	4.550.000	0	0	0	575.000	250.000	250.000	325.000
Topógrafos	78.300	0	0	90.000	0	0	0	0
Geotécnico	0	0	193.200	1.050.150	0	0	0	0
Servicios profes. jurídico	3.098.977	30.090	1.585.323	35.400	7.578.683	7.752.621	2.213.403	5.120.135
Servicios profes. varios	215.517	0	40.000	555.450	0	0	0	0
Servicios bancarios	0	43.425	105.059	134.441	263.733	0	31.775	117.568
Acometidas	0	0	48.625	522.014	0	0	0	0
Control calidad	0	0	311.346	0	2.904.060	1.268.766	751.574	2.006.680
Intereses prést. hipot.	0	0	738.253	0	21.696.233	7.689.337	5.285.519	16.487.941
Varios	2.471.190	623.163	6.398.698	6.890.577	3.342.357	2.484.333	3.183.400	2.192.150
Total promoción	366.564.550	70.555.121	104.792.269	315.927.569	802.306.148	313.499.141	192.215.152	498.713.130

Concepto\Promociones	Olesa Parc	Teià	Caldes d'Estrac	Sant Esteve Sesrovires	Tagamanent	Sta. Maria de Besora	Pl. de les Hortes 2	Pl. de les Hortes 3
Otros tributos	0	6.786.670	15.682.200	225.440	0	3.000	0	0
Seguros	0	1.455.490	546.843	1.676.577	0	0	0	0
Comercialización	0	0	30.800	280.245	0	0	0	0
Seguridad e Higiene	0	3.852.428	0	14.874	0	0	0	0
Certificaciones	278.292.722	156.596.551	778.467.237	211.332.582	0	0	2.954.303	3.848.279
Certificaciones extras	0	0	48.827.147	0	0	0	0	0
Certificaciones extras (Plaza)	0	0	0	0	0	0	0	0
Certificaciones urbanización	0	35.508.635	0	0	0	0	0	0
Certificaciones Olesa Fuente	47.828.896	0	0	0	0	0	0	0
Compra solar	0	21.008.593	58.575.378	13.962.800	0	7.622.155	0	0
Compra promoción	0	0	0	0	0	0	0	0
Compra edificio	0	0	0	0	0	0	0	0
Compra suelo	0	0	0	0	0	0	0	0
Periodificación permuta Masia	0	0	0	0	0	0	0	0
Reclasificación solar	0	0	0	0	0	0	0	0
Reclasificación parcelas	0	0	0	0	0	0	0	0
Reclasificación Mas C. Cortes	0	0	0	0	0	0	0	0
Reclasificación Parque Natural	0	0	0	0	0	0	0	0
Indemnizaciones	368.498	0	0	0	0	0	0	0
Gastos comunidad	0	0	0	0	0	0	0	0
Publicidad	0	37.500	76.000	271.286	60.500	0	0	0
Aparejadores	6.520.799	1.886.532	6.164.001	2.966.304	0	0	0	0
Arquitectos	8.088.710	5.592.484	16.332.298	8.276.143	2.767.395	0	0	0
Ingenieros	98.421	300.000	0	410.000	0	0	0	0
Topógrafos	307.600	36.000	318.500	0	115.000	0	0	0
Geotécnico	0	0	484.720	290.240	637.110	0	0	0
Servicios profes. jurídico	71.000	1.680.239	11.892.400	911.662	0	0	0	0
Servicios profes. varios	26.000.000	29.460	0	364.687	0	0	0	0
Servicios bancarios	0	606.702	2.471.902	1.014.111	0	0	0	0
Acometidas	2.598.176	8.862.636	67.349	470.423	0	0	0	0
Control calidad	898.820	1.167.340	551.000	1.047.614	0	0	0	0
Intereses prést. hipot.	0	3.896.374	20.871.777	4.392.656	0	0	0	0
Varios	3.479.648	14.527.386	5.315.047	502.897	273.600	0	0	0
Total promoción	374.553.290	263.831.020	966.674.599	248.410.541	3.853.605	7.625.155	2.954.303	3.848.279

Importes en pesetas.

Fuente: Elaboración propia.

5.4. INFORMACIÓN ECONÓMICA RELATIVA A LAS PROMOCIONES DE GESTIÓN MIXTA

Sociedad	Promoción	Coste	Ventas	Margen
SMH Hostalets de Pierola	Hostalets de Pierola	297.822.318	313.583.660	15.761.342
SMH Vilanova del Camí	Vilanova 1	554.402.964	570.400.000	15.997.036
SMH Alella	Alella	139.216.426	131.708.808	(7.507.618)
SMH Avinyó	Avinyó	225.496.682	228.000.000	2.503.318
Hab. Mun. Caldes Montbui	Caldes 1	150.963.603	169.315.605	18.352.002
	Caldes 2	101.404.182	101.200.000	(204.182)
	Caldes 3	291.204.063	287.150.000	(4.054.063)
	Caldes 4	118.598.437	127.190.300	8.591.863
SMH Cardona	Cardona 1	166.056.084	162.400.000	(3.656.084)
	Cardona 2	N/D	N/D	
SMH Lliçà d'Amunt	Lliçà 1	205.989.403	199.132.065	(6.857.338)
	Lliçà 2	192.942.490	156.938.288	(36.004.202)
SMH Palafolls	Palafolls ⁽¹⁾	344.096.651	334.801.820	(9.294.831)
SMH Puebla de Lillet	Lillet 1	96.322.953	79.490.126	(16.832.827)
	Lillet 2	N/D	N/D	
SMH Pont de Vilomara	Pont 1	94.960.277	70.806.645	(24.153.632)
	Pont 2	130.074.269	127.092.699	(2.981.570)
Ripollet Invest	Ripollet 1	1.016.682.264	1.024.021.439	7.339.175
	Ripollet 2	454.541.019	456.863.836	2.322.817
	Ripollet 3	322.816.561	305.490.693	(17.325.868)
	Ripollet 4	247.237.947	237.244.609	(9.993.338)
	Ripollet 5	464.690.420	418.445.685	(46.244.735)
	Ripollet 6 ⁽²⁾	436.369.653	422.877.892	(13.491.761)
	Ripollet 7	5.106.359	28.500.000	23.393.641
	Ripollet 8A	685.701.480	728.060.211	42.358.731
	Ripollet 8B	637.707.564	654.237.772	16.530.208
SMH La Roca del Vallès	La Roca 1	316.025.859	275.621.685	(40.404.174)
Prom. Viviendas Sau	Sau 1	44.375.276	47.460.443	3.085.167
	Sau 2	48.490.660	48.000.000	(490.660)
SMH St. Cebrià de Vallalta	St. Cebrià	131.285.835	121.489.062	(9.796.773)
SMH Sant Hipòlit Voltregà	St. Hipólito	--	--	--
SMH Sta. Margarida i Monjos	Monjos	133.645.732	134.392.460	746.728
SMH Sta. Margarida Montbui	Montbui 1	151.183.982	159.084.264	7.900.282
	Montbui 2	112.908.515	116.942.693	4.034.178
SMH Súria	Súria 1	149.888.946	137.435.237	(12.453.709)
	Súria 2	139.874.685	141.354.900	1.480.215
Residencial Roc Blanco, AIE	Roc 1 ^{(1) (3)}	1.675.710.177	1.639.111.976	(36.598.201)
	Roc 2 ^{(1) (3)}	1.847.663.055	1.753.096.874	(94.566.181)
	Can Roca 1 ⁽³⁾	288.361.803	329.039.520	40.677.717
	Can Roca 2 ⁽³⁾	400.357.634	388.826.008	(11.531.626)
	Can Roca 3 ⁽³⁾	275.122.365	296.157.347	21.034.982
	Can Roca 4 ⁽³⁾	471.204.232	433.197.491	(38.006.741)
SMH Social de Matadepera, SL	Matadepera ⁽⁴⁾	544.561.405	469.568.529	(74.992.876)
SMH Parets del Vallès, SL	Parets del Vallès	309.336.553	207.315.613	(102.020.940)
SMH Vilassar de Dalt, SL	Vilassar de Dalt	162.609.979	128.638.773	(33.971.206)
SMH Vallbona d'Anoia, SL	Vallbona d'Anoia	162.794.522	134.285.285	(28.509.237)
SMH Cardedeu, SL	Cardedeu	290.315.326	262.401.687	(27.913.639)
SMH Vilafranca del Penedès	Vilafranca	1.166.978.167	1.228.543.693	61.565.526

Importes en pesetas.

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos contables de las sociedades.

Notas: Los ingresos y gastos de las promociones que figuran en el anexo 5.2 y no en este cuadro corresponden a promociones en curso o bien a promociones antiguas cuya información no ha sido posible obtener.

(1) Incluye subvenciones.

(2) Queda una vivienda por escriturar.

(3) Incluye gastos hasta 31.12.2001

(4) Incluye ingresos por 149 MPTA generados por la dación en pago a PROLHASA (ved 2.9).

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-50129-2008