

**Promocions Municipals de
Sant Cugat del Vallès, S.A.
(PROMUSA)**

Exercici 1992
Informe 11/94-A



Sindicatura de Comptes
de Catalunya

A Barcelona, el dia 17 de gener de 1995, reunit el Ple de la Sindicatura de Comptes de Catalunya, sota la presidència del Síndic Major, Sr. Ferran Termes i Anglès, amb l'assistència dels Síndics Srs. Manuel Cardeña i Coma, Josep M. Carreras i Puigdengolas, Marià Nicolàs i Ros, Jordi Petit Fontserè, Eudald Travé i Montserrat i Xavier Vela i Parés, actuant-hi com a Secretari General de la Sindicatura, Sr. Ramon Planas i Font, i com a ponent el Síndic Sr. Manuel Cardeña i Coma, s'acorda aprovar, amb deliberació prèvia, l'Informe 11/94-A referent a Promocions Municipals de Sant Cugat del Vallès, S.A. (PROMUSA), exercici 1992.

ÍNDEX

1. INTRODUCCIÓ	1
1.1. INTRODUCCIÓ A L'INFORME	1
1.1.1. OBJECTE I ABAST	1
1.1.2. METODOLOGIA I LIMITACIONS	1
1.2. INTRODUCCIÓ A L'ENS FISCALITZAT	2
1.2.1. ANTECEDENTS	2
1.2.2. CREACIÓ I NATURALES JA JURÍDICA	3
1.2.3. OBJECTE I FUNCIONS	3
1.2.4. NORMATIVA BÀSICA APLICABLE	4
1.2.5. FACTORS CONDICIONANTS	5
1.2.6. ORGANITZACIÓ	6
1.2.7. PROMOCIONS 1989 I 1992. DADES BÀSIQUES	8
2. FISCALITZACIÓ REALITZADA	13
2.1. FISCALITZACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA	13
2.1.1. INFORMES D'AUDITORIA I CONTROL FINANCER	13
2.2. BALANÇ DE SITUACIÓ	13
2.3. ACTIU	15
2.3.1. DESPESES D'ESTABLIMENT	16
2.3.2. IMMOBILITZAT MATERIAL	17
2.3.3. DESPESES A DISTRIBUIR EN DIVERSOS EXERCICIS	19
2.3.4. ACTIU CIRCULANT	19
2.4. PASSIU	36
2.4.1. FONS PROPIS	36
2.4.2. CREDITORS A LLARG TERMINI	39
2.4.3. CREDITORS A CURT TERMINI	43
2.5. COMPTE DE PÈRDUES I GUANYES	49
2.6. INGRESSOS	50
2.6.1. IMPORT NET DE LA XIFRA DE NEGOCIS	50
2.6.2. AUGMENT I REDUCCIÓ D'EXISTÈNCIES	52
2.6.3. TREBALLS PER A L'IMMOBILITZAT	53
2.6.4. ALTRES INGRESSOS D'EXPLOTACIÓ	54
2.6.5. INGRESSOS FINANCERS	55
2.6.6. INGRESSOS EXTRAORDINARIS	55
2.7. DESPESES	55
2.7.1. REDUCCIÓ D'EXISTÈNCIES	56
2.7.2. COMPRES	56
2.7.3. DESPESES DE PERSONAL	59
2.7.4. DOTACIONS PER A AMORTITZACIONS	60
2.7.5. ALTRES DESPESES D'EXPLOTACIÓ-SERVEIS EXTERIORS	61
2.7.6. TRIBUTS	63
2.7.7. DESPESES FINANCERES	63
2.7.8. DESPESES EXTRAORDINARIES	64
2.7.9. IMPOST SOBRE SOCIETATS (Crèdit fiscal)	65
3. COMPLIMENT D'OBJECTIUS I FETS POSTERIORIS	67
3.1. COMPLIMENT D'OBJECTIUS	67
3.2. FETS POSTERIORIS	72
4. CONCLUSIONS, OBSERVACIONS I RECOMANACIONS.	75
5. AL·LEGACIONS	80

1. INTRODUCCIÓ

1.1. INTRODUCCIÓ A L'INFORME

1.1.1. OBJECTE I ABAST

De conformitat amb la normativa vigent, aquesta Sindicatura de Comptes emet el present Informe de Fiscalització relatiu a la gestió econòmico-financera i comptable de "Promocions Municipals de Sant Cugat del Vallès, S.A." (en endavant PROMUSA).

En concret, l'objecte d'anàlisi ha consistit en conèixer si:

a) Els comptes anuals, formulats i aprovats pel Consell d'Administració de la Societat, s'han preparat i presentat de conformitat amb els principis i normes comptables de general acceptació, compresos en el Codi de Comerç, la Llei de Societats Anònimes i el Pla General de Comptabilitat.

b) S'ha observat l'aplicació de la legalitat que li pertoca.

c) S'estan complint els objectius fixats per l'Ajuntament en la creació de l'empresa.

L'exercici a que es refereix el present Informe és l'acabat a 31-12-1992. En algunes àrees (immobilitzat, fons d'amortitzacions, existències, fons propis i deutes amb entitats de crèdit) s'han utilitzat els comptes anuals i registres comptables de l'empresa des de l'1 de gener de 1989, any en el que va començar el seu funcionament com a societat privada municipal.

En l'anàlisi de l'evolució dels ingressos i de les despeses s'han utilitzat els comptes anuals des de 1989.

Els comptes anuals corresponents a l'exercici de 1992 varen ser aprovats per la Junta general Ordinària celebrada el 30 de juny de 1993.

1.1.2. METODOLOGIA I LIMITACIONS

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

1. INTRODUCCIÓ

1.2. INTRODUCCIÓ A L'ENS FISCALITZAT

1.2.1. ANTECEDENTS

El Ple Municipal de l'Ajuntament de Sant Cugat del Vallès, en sessió ordinària celebrada el 16 de juny de 1988, va adoptar l'acord de creació de PROMUSA com a instrument jurídic adient per a la promoció de l'habitatge a Sant Cugat del Vallès, tenint en compte la memòria elaborada per la Comissió Especial d'Estudi que fou aprovada per l'Ajuntament, en el Ple de 17 de març de 1988.

En base a la memòria assenyalada, la societat creada adopta la forma de societat anònima, amb capital social íntegrament públic.

En aquesta mateixa memòria, se citen els aspectes socials i jurídics i que es poden resumir així:

a) Aspectes socials i econòmics

"Davant l'encariment del mercat immobiliari en el terme municipal de Sant Cugat del Vallès, l'Ajuntament es proposa la promoció de tot tipus d'edificacions en el terme municipal, destinades a vivendes o equipaments, per a atendre les necessitats de la seva població, tenint cura de les seves possibilitats econòmiques."

"Es tracta d'oferir uns béns i serveis locals a preu baix, juntament amb la consecució del màxim benefici de la lliure concurrència."

"La societat cercarà l'equilibri financer entre les diferents promocions, de manera que els possibles superàvits d'alguna d'elles contrarestaran els dèficits que puguin esdevenir en d'altres, a fi que el conjunt d'aquestes promocions s'autofinanci."

b) Aspectes jurídics

La promoció i gestió de vivendes, figura entre les matèries sobre les quals el Municipi exercirà, en tot cas, competències, d'acord amb l'article 25.2 de la Llei 7/85, de 2 d'abril, Reguladora de les Bases de Règim Local.

Així mateix, s'han de tenir en compte els requisits formals previs que condicionen l'exercici d'aquesta competència. Aquests requisits es troben en l'article 86.1 de la Llei 7/85 del 2 d'abril, en els articles 96 i 97 del text Refós de Règim local i en l'article 227 de la Llei Municipal i de Règim Local de Catalunya.

1.2.2. CREACIÓ I NATURESA JURÍDICA

PROMUSA fou constituïda el dia 16 de desembre de 1988 com a Societat Privada Municipal per acord del Ple de l'Ajuntament de Sant Cugat del Vallès del dia 16 de juny del mateix any. La societat consta inscrita en el Registre Mercantil de Barcelona en el foli 1 del tom 10.859, llibre 9.803 de la secció 2a, inscripció 1a, del full 127.859.

La societat té el seu domicili a Sant Cugat del Vallès, Avda. Torre Blanca núm. 2-8, oficina 1-H, en un dels edificis promoguts per l'empresa, el denominat "Edifici de Serveis".

La durada de la societat, prevista en els seus estatuts, és indefinida. Es va constituir amb un capital de 5.500.000 PTA, que va ésser subscrit íntegrament per l'Excm. Ajuntament de Sant Cugat del Vallès i desemborsat mitjançant l'aportació d'efectiu.

1.2.3. OBJECTE I FUNCIONS

L'objecte social, d'acord amb l'article tercer dels seus Estatuts és: "la compra i venda de tota mena de béns mobles i immobles, la promoció immobiliària i urbanística, la construcció d'habitatges i qualsevol altre tipus d'edificació, la seva gestió i explotació i la seva adjudicació en règim de lloguer o accés a la propietat, la rehabilitació, així com també la realització d'aquelles operacions relacionades amb la promoció i construcció, incloent-hi l'adquisició de terrenys, la seva urbanització, ordenació, gestió, parcel·lació, permuta i venda, quan així ho aconsellin els seus interessos, i també constituir, modificar, redimir, cancel·lar, adquirir i transmetre drets reals".

Des de la seva constitució les activitats de PROMUSA s'han centrat en la promoció d'habitatges, de Protecció Oficial i de Règim Lliure, oficines, locals comercials i places d'aparcament en el terme municipal de Sant Cugat del Vallès.

Des de la seva creació PROMUSA ha promogut:

Promoció 1989

"Habitatges La Mina", "Can Magí", "Habitatges Torre Blanca" i "Edifici de Serveis Torre Blanca", que han representat en conjunt la construcció de 88 habitatges en Règim General de Protecció Oficial, 12 de Règim Especial, 96 de Règim Lliure; 4.502 m² útils de locals comercials, 4.678 m² d'oficines i 676 places d'aparcament per a cotxes, 15 per a motos i 50 per a trasters.

Promocions 1990 i 1991

No n'hi ha

Promocions 1992

Les promocions començades el 1992, "Colomer-1", "Colomer-2", "Colomer-3" i "Can Ganxet", suposen, en conjunt, l'edificació de 136 habitatges, dels quals 35 són de Règim General de protecció Oficial, 22 de Règim Especial i 79 a Preu Taxat; 1.752,79 m² útils de locals comercials i 1.405,9 m² útils d'oficines, 260 places d'aparcament per a cotxes, 2 per a motos i 6 trasters.

Entre ambdues promocions, PROMUSA ha participat en la Junta de Compensació de les obres del Pla Parcial Sant Domènec-Colomer, polígon 2-3 de Sant Cugat del Vallès, com a empresa gestora i urbanitzadora del polígon, rebent diners i solars en contraprestació. En conjunt ha suposat la urbanització d'unes 13 hectàrees de les que 3 s'han dedicat a la construcció del Parc Central.

1.2.4. NORMATIVA BÀSICA APLICABLE

A aquesta Societat Privada Municipal li és d'aplicació la següent normativa bàsica:

- Reglament de Serveis de les Corporacions Locals, de 17 de juny de 1955.
- Llei 7/1985, de 2 d'abril, Reguladora de les Bases del Règim Local.
- Llei 8/1987, de 15 d'abril, Municipal i de Règim Local.
- Reial Decret Legislatiu 781/1986, de 18 d'abril, pel qual s'aprova el Text Refós de les disposicions legals vigents en matèria de Règim Local.
- Llei 39/1988, de 28 de desembre, reguladora de les Hisendes Locals.
- Reial Decret 500/1990, de 20 d'abril, pel qual es desplega el Capítol primer del títol 6è de la Llei 39/1988, de 28 de desembre, reguladora de les Hisendes Locals.
- Reial Decret Legislatiu 1564/1989, de 22 de desembre, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei de Societats Anònimes.

- "Real Decreto 224/1989, de 3 de marzo, sobre medidas de financiación de actuaciones protegibles en materia de vivienda".
- Llei 24/1991, de 29 de novembre, de l'Habitatge.
- "Real Decreto 1932/1991, de 20 de diciembre, sobre medidas de financiación de actuaciones protegibles en materia de vivienda del Plan 1992-1995".
- "Orden de 9 de abril de 1992 por la que se establecen los Municipios ubicados en las áreas de influencia de los de Barcelona y Madrid, a los efectos de fijar los precios máximos de venta de viviendas libres a precio tasado previstos en el Real Decreto 1932/1991, de 20 de diciembre".
- "Resolución de 5 de marzo de 1992, de la Dirección General para la Vivienda y Arquitectura, por lo que se dispone la publicación del Convenio marco bilateral entre el Ministerio de Obras Públicas y Transportes y la Comunidad Autónoma de Cataluña sobre actuaciones de vivienda y suelo (Plan 1992-1995)".
- "Reglamento de Gestión Urbanística, aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto".
- Decret Legislatiu, de 12 de juliol de 1990, publicat en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya (DOGC) núm. 1.317, de 13 de juliol, pel qual s'aprova la refosa dels textos legals vigents a Catalunya.
- "Texto refundido de la Ley sobre el Régimen del suelo y Ordenación Urbana, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio (BOE núm. 156, de 30 de junio de 1992)".

1.2.5. FACTORS CONDICIONANTS

Tal i com queda reflectit en la memòria de la creació de l'empresa, el que es pretén amb la Societat és que amb el resultat conjunt de les seves promocions s'arribi a un equilibri financer, de forma que els possibles superàvits d'unes, compensin els dèficits que puguin esdevenir en d'altres.

1. INTRODUCCIÓ

1.2.6. ORGANITZACIÓ

1.2.6.1. Òrgans Rectors

Segons l'article 8è dels Estatuts, la societat serà regida i administrada pels següents òrgans:

- 1- La Junta General
- 2- El Consell d'Administració.
- 3- La Gerència.

1.2.6.1.a) La Junta General

L'article 9è dels Estatuts diu:

"L'Ajuntament en Ple de Sant Cugat del Vallès exercirà les funcions de la Junta General de la Societat, en la forma i amb les atribucions i facultats que les lleis determinin".

El President de la Junta General és l'Alcalde de Sant Cugat del Vallès, actualment l'Ill. Sr. Joan Aymerich i Aroca, i el seu Secretari és el Secretari de l'Ajuntament, actualment el Sr. Josep M^a Rigau i Caixes.

1.2.6.1.b) El Consell d'Administració

L'article 15è diu: "Les facultats de direcció, gestió i execució de la societat corresponen al Consell d'Administració, integrat per un mínim de 7 i un màxim de 9 membres, que seran nomenats per la Junta General entre persones que reuneixin les condicions exigides per les disposicions administratives vigents. Podran ser-ho els Regidors de l'Ajuntament i persones que no compleixin aquesta condició".

L'article 16è diu: "Els membres del Consell d'Administració seran designats per un període de quatre anys. Els qui ostentin la condició de Regidors de l'Ajuntament cessaran en el moment en que perdin l'esmentada condició. En qualsevol cas, cessaran tots els Consellers sempre i quan es constitueixi nou Ajuntament".

L'article 23è diu: "El càrrec d'Administrador serà retribuït. La remuneració consistirà en dietes d'assistència que seran fixades per la Junta General".

Actualment el Consell d'Administració està format per:

- En representació de l'Ajuntament:

Alcalde-President: Il·lm. Sr. Joan Aymerich i Aroca.

Vice-President: Sr. Joan Franquesa i Cabanes, Tinent d'Alcalde d'Urbanisme i Obres Públiques.

Vocals: Sr. Enric Renau i Manen, Tinent d'Alcalde d'Economia i Hisenda.
Sr. Manel Olivares i Selles.
Sr. Antonio del Castillo i Ramos.
Sr. Àngel Casas i Boladeras.
Sr. Pere de la Pezuela i Martínez.

- En representació de les Associacions de Veïns i Propietaris:

Vocal: Sr. Antoni Mur i Palacio.

- En representació del món socio-econòmic del Municipi:

Vocal: Sr. Pere Franquesa i Català.

El Secretari (no conseller) és el Sr. Juan Francisco Borrás Sesma, Coordinador de l'Àrea d'Urbanisme i Obres Públiques.

1.2.6.1.c) La Gerència

L'article 24è diu: "El Consell d'Administració nomenarà el gerent. En l'acord del nomenament es faran constar les atribucions que se li confereixen, la seva remuneració, els terminis i causes de finalització de les seves funcions i tot el necessari per atorgat en el seu favor poders de representació de la societat amb les facultats que siguin oportunes per la seva escomesa".

Actualment i des dels inicis de l'activitat de l'empresa, el Gerent és el Sr. Francisco Javier Pérez Medina, economista.

El Gerent té pràcticament els mateixos poders que el President del Consell d'Administració, pel compliment de l'objecte social.

1.2.6.2. Plantilla

La plantilla de l'empresa es compon de:

1. INTRODUCCIÓ

- Gerent
- Dra. Administrativa
- Responsable Comptabilitat
- Dra. Tècnica
- Aparelladora
- 4 Administratius
- 1 Auxiliar Administratiu

La plantilla promig durant 1992 ha estat de 9,04 persones. Durant aquest any s'han incorporat a l'empresa l'aparelladora i l'auxiliar administrativa.

A més a més, PROMUSA té el suport de serveis contractats en:

- Direcció facultativa de les obres.
- Assessoria fiscal.
- Assessoria jurídica.
- Gestoria administrativa (nòmines i Seguretat Social).

1.2.7. PROMOCIONS 1989 I 1992. DADES BÀSIQUES

Es presenta seguidament, en forma resumida, les dades bàsiques de les promocions 1989 i les del 1992:

- PROMOCIONS 1989

1) Promoció La Mina, carrer La Mina-Castillejos

Construcció de 12 vivendes de Protecció Oficial de Règim Especial, de 90 m² aproximadament cadascuna, 283,61 m² útils de locals comercials (4), 19 places d'aparcament de cotxes i 6 places d'aparcament de motos.

L'empresa constructora que s'encarregà de les obres fou una Unió Temporal d'Empreses formada per Edificaciones i Residencias, S.A. i Servicios de Instalaciones y Mantenimiento Eléctricos, S.A. (SIMESA).

El pressupost econòmic del contracte va ésser de 122,61 MPTA.

Les obres començaren el gener de 1990 i s'acabaren i es lliuraren les vivendes el juliol de 1991.

El solar sobre el qual es van construir aquests edificis procedia de l'Ajuntament de Sant Cugat, que va aportar a PROMUSA mitjançant una ampliació de capital. Ocupa una extensió de 490 m² i va ésser valorat en 43,4 MPTA.

2) Promoció "Can Magí", carrer "La Granja-Diputació"

Construcció de 56 vivendes de Protecció Oficial de Règim General, de 67 m² a 90 m² de superfície útil, 1.420 m² útils de locals comercials (13), 57 places d'aparcament de cotxes i 34 trasters.

L'empresa adjudicatària de l'obra fou "Cubiertas y MZOV, S.A.". El pressupost econòmic del contracte va ésser de 571,6 MPTA. Les obres començaren el desembre de 1989 i finalitzaren el setembre de 1991.

El solar edificat, d'una superfície de 1.981,57 m², va ésser adquirit per PROMUSA per 170 MPTA a finals de 1989.

3) Promoció "Habitatges Torreblanca", al costat Oest del nou mercat

Construcció de 96 vivendes de Règim lliure, des de 48,50 m² de superfície útil més 3,30 m² de terrassa, a 98,15 m², més 37,75 m² de terrassa, 32 vivendes de Protecció Oficial, Règim General, de 90 m² útils, 810 m² útils de locals comercials (20), i 346 places d'aparcament per a cotxes.

La superfície total edificada fou de 24.620,72 m². L'empresa adjudicatària de les obres fou "Cubiertas y MZOV, S.A.".

L'import econòmic del contracte va ésser de 1.406,13 MPTA. Les obres començaren el març de 1990 i finalitzaren el setembre de 1992.

El solar sobre el que es va edificar va ser aportat a PROMUSA per l'Ajuntament de Sant Cugat mitjançant una ampliació de capital. Ocupa una extensió d'11.238,75 m² i va ésser valorat en 492,822 MPTA.

4) Promoció de l'"Edifici de Serveis Torreblanca", al costat Nord del nou mercat

Construcció de 32 oficines, 16 locals comercials, 254 places d'aparcament per a cotxes, 9 places d'aparcament per a motos i 16 trasters.

La superfície total edificada és de 15.277 m², dels que 6.402 m² corresponen a les oficines, 2.099 m² als locals, 6.432 m² als aparcaments i 344 m² als trasters.

L'empresa adjudicatària de les obres fou la Unió Temporal d'Empreses entre Obras y Servicios Hispania, S.A. i Obras

Hispania-SAE, S.A. El pressupost d'adjudicació fou de 825,6 MPTA.

Les obres començaren l'octubre de 1989 i finalitzaren el gener de 1992.

El solar edificat va ésser aportat a PROMUSA per l'Ajuntament de Sant Cugat mitjançant ampliació de capital. Ocupa una extensió de 3.810 m² i es va valorar en 117,7 MPTA.

5) Promoció Urbanística del Pla Parcial "Sant Domènec-El Colomer, Polígons 2 i 3"

Amb aquesta promoció l'Ajuntament de Sant Cugat urbanitzà un polígon de 15 Ha, de les que 3 es destinaren a la construcció del Parc Central. L'actuació urbanística fou feta sota el sistema de Compensació.

PROMUSA participa en el Projecte de Compensació dels Polígons 2 i 3 de Sant Domènec-El Colomer com a empresa que assumeix els costos i la realització de les obres d'urbanització, així com la tramitació i gestió de les compensacions. Els costos totals es pressuposten en 1.119,38 MPTA.

Com a contraprestació, PROMUSA rebrà 16 parcel·les, que representen 15.416,86 m² de sòl i 21.580,78 m² de sostre, valorats en el Projecte per un total de 1.080,309 MPTA, així com 39,07 MPTA en efectiu.

Dels solars que rep PROMUSA, dos d'ells els destina a la promoció de Colomer 1 i Colomer 3 (Promocions del 1992). La resta es destinen a la venda.

A mesura que PROMUSA executa l'obra, la Junta de Compensació ven a PROMUSA les parcel·les, fent una factura a PROMUSA que aquesta comptabilitza com a compra de solars. Al mateix temps, PROMUSA fa una factura a la Junta de Compensació pel mateix import, pels treballs d'urbanització.

Per a la comptabilització de les operacions de compensació , vegeu el punt 2.6.4. d'aquest informe.

Les obres d'urbanització foren adjudicades a "Ferrovial, S.A." per un pressupost de 814,95 MPTA. El contracte formalitzat amb Ferrovial per l'execució de les obres d'urbanització fou pel sistema de "forfait" o a preu tancat. Aquest sistema s'adoptà també en les obres de les promocions de 1992, que se citaran més endavant. No es va fer així en els contractes de les obres de les promocions de 1989 que s'han citat fins ara. En aquest sistema,

l'obra que certifica la constructora és la que es realitza realment. Si aquesta és major que la que figura en projecte, es factura més. En el cas que l'obra feta sigui inferior, es factura per una quantitat menor, segons la mesura, als preus unitaris contractats.

Les obres s'iniciaren el febrer de 1992 i finalitzaren el maig de 1993.

El Parc Central de Sant-Domènec-El Colomer fou inaugurat el 24 d'abril de 1994.

A més d'aquestes obres, PROMUSA inicia a l'any 1992 les noves promocions d'habitatges, les dades bàsiques de les quals són les següents:

- PROMOCIONS 1992:

1) Promoció "Colomer-1", carrer Mercè Rodoreda-L'esperant

Construcció de 45 vivendes de Protecció Oficial, 23 de Règim General i 22 de Règim Especial, 447,66 m² útils d'oficines, 1.426,09 m² útils de locals comercials i 84 places d'aparcament.

Les obres s'adjudicaren a l'empresa Agroman, S.A. per un import de 429,46 MPTA.

Les obres començaren el març de 1993, estimant-se la seva finalització cap al setembre de 1994.

El solar edificat és la parcel·la B, de 2.810 m², adjudicada a PROMUSA segons el Projecte de Compensació del "Pla Parcial Sant Domènec-El Colomer, Polígons 2 i 3". Està valorada, segons el Projecte, en 250,52 MPTA.

2) Promoció "Colomer-2", carrer Salvador Dalí-Esteve Pila

Construcció de 35 vivendes de Protecció Oficial, de Règim Lliure a preu taxat i 67 places d'aparcament per a cotxes.

L'empresa adjudicatària de les obres fou "Ferrovial, S.A." i el pressupost d'execució de les obres de 262,75 MPTA.

L'inici de les obres fou el març de 1993, i s'han acabat durant el mes de maig del 1994.

El solar edificat és de 3.584 m², i va ser aportat a l'Ajuntament de Sant Cugat a PROMUSA a través d'una ampliació de capital. El

seu valor és de 89,6 MPTA.

3) Promoció "Colomer-3", carrer Domènec Oristrell

Construcció de 8 vivendes de Protecció Oficial, de Règim Lliure a Preu Taxat, 15 places d'aparcament per a cotxe, 2 per a motos i 6 trasters. La superfície total edificada és de 1.117 m².

Els habitatges tenen una superfície útil entre 55 m² i 137 m².

Les obres s'adjudicaren a Zelcons, S.A., empresa constructora de Sant Cugat, amb un pressupost d'execució de 79,99 MPTA.

S'iniciaren el març de 1993 i van finalitzar l'abril del 1994.

El solar edificat és la parcel·la H, adjudicada a PROMUSA en el Projecte de Compensació del "Pla Parcial Sant Domènec-El Colomer, Polígons 2 i 3".

La superfície de la parcel·la és de 557,8 m² i està valorada, segons el Projecte, en 37,27 MPTA.

4) Promoció "Can Gatxet", camí de Can Gatxet

Construcció de 48 vivendes de Protecció Oficial, 12 de les quals són de Règim general i 36 de Règim Lliure a Preu Taxat, 327,70 m² d'oficines, 958,24 m² de locals comercials i 94 places d'aparcament. En total, 10.216 m² construïts.

Els habitatges de Règim General són de 73 m² a 88 m² de superfície útil, i els de Règim Lliure a preu taxat són de 109 m² a 120 m² útils.

Les obres s'adjudicaren a OCISA, per un pressupost de 451 MPTA.

S'iniciaren el març de 1993, i s'han acabat el juliol del 1994.

El solar edificat, de 8.010 m², va ésser aportat a PROMUSA per l'Ajuntament de Sant Cugat en una ampliació de capital, per un valor de 218,44 MPTA.

A 31.12.92 tots els habitatges d'aquestes promocions han estat adjudicats, havent-se formalitzat els corresponents contractes privats de compra-venda.

2. FISCALITZACIÓ REALITZADA

2.1. FISCALITZACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA

2.1.1. INFORMES D'AUDITORIA I CONTROL FINANCER

Els comptes anuals de PROMUSA són auditats des de l'any 1989 pel Sr. Antonio Font i Piera, membre de l'"Instituto de Censores Jurados de Cuentas de España".

Els informes dels comptes anuals dels exercicis 1989, 1990, 1991 i 1992 presenten una opinió neta, sense excepcions.

La Sindicatura de Comptes ha tingut accés als papers de treball i els ha revisat. La seva existència ha facilitat, en alguns aspectes, el treball propi de la Sindicatura.

L'empresa ens ha comunicat que el control financer a que fan referència els articles 194 i següents de la Llei 39/1988, de 28 de desembre, Reguladora de les Hisendes Locals, per allò que pertoca a les Societats Mercantils dependents de les Corporacions Locals, i concretament el contingut dels articles 201 i 203, el fa l'Ajuntament per mitjà dels seus representants al Consell d'Administració, en lloc de fer-ho a través de funcionaris designats expressament.

L'Interventor de l'Ajuntament de Sant Cugat del Vallès coneix l'informe d'auditoria que el Sr. Font ha emès cada any.

2.2. BALANÇ DE SITUACIÓ

El balanç de situació objecte de fiscalització és el següent:

2. FISCALITZACIÓ REALITZADA

BALANÇ DE SITUACIÓ A 31-12-92

ACTIU		SALDO A 31-12-92
<u>IMMOBILITZAT</u>		
Despeses d'establiment		12.865
Immobilitzat immaterial		107
- Patents, llicències i marques	90	
- Aplicacions informàtiques	26	
- Amortitzacions	(9)	
Immobilitzat material		83.705
- Terrenys i construccions	73.958	
- Altres instal·lacions, utillatge, mobiliari	8.143	
- Altre immobilitzat	3.535	
- Amortitzacions	(1.931)	
<u>Despeses a distribuir en diversos exercicis</u>		2.486
<u>ACTIU CIRCULANT</u>		
Existències		1.615.109
- Obres en curs	320.289	
- Terrenys i solars	708.835	
- Edificis construïts	585.985	
Deutors		1.836.694
- Clients per compromisos contrets	1.439.063	
- Deutors varis	13.699	
- Administracions públiques	383.932	
Inversions financeres temporals		4.124
- Altres crèdits	358	
- Dipòsits constituïts a curt termini	3.766	
Tresoreria		57.339
Ajustaments per periodificació		62
Retencions condicionades de préstecs Hipotecaris		54.130
TOTAL ACTIU		3.666.621

(imports en milers de pessetes)
Font: Comptes Anuals de PROMUSA

2. FISCALITZACIÓ REALITZADA

BALANÇ DE SITUACIÓ A 31-12-92

PASSIU		SALDO A 31-12-92
FONS PROPIS		388.308
- Capital subscrit	967.518	
- Resultats d'exercicis anteriors	(292.985)	
- Pèrdues i guanys	(286.225)	
Creditors a llarg termini		1.000.661
- Deutes amb entitats de crèdit	1.000.661	
Creditors a curt termini		2.277.652
- Deutes amb entitats de crèdit	197.303	
- Deutes amb empreses associades	107	
- Creditors comercials	505.755	
Altres deutes no comercials		
- Administracions públiques	8.285	
- Remuneracions pendents	1.398	
- Finances i dipòsits	1.806	
Compromisos amb clients	1.562.998	
TOTAL PASSIU		3.666.621

(imports en milers de pessetes)
Font: Comptes Anuals de PROMUSA

2.3. ACTIU

L'actiu de la societat està format pels següents comptes:

2. FISCALITZACIÓ REALITZADA

COMPTES	Milers de PTA SALDO A 31-12-92
Despeses d'establiment	12.865
Immobilitzat immaterial	107
Immobilitzat material	83.705
Despeses a distribuir en diversos exercicis	2.486
Existències	1.615.109
Deutors	1.836.694
Inversions financeres temporals	4.124
Tresoreria	57.339
Ajustaments per periodificació	62
Retencions condicionades de Préstecs Hipotecaris	54.130
TOTAL ACTIU	3.666.621

2.3.1. DESPESES D'ESTABLIMENT

La composició d'aquest epígraf és la següent:

COMPTES	Milers de PTA SALDO A 31-12-92
Despeses d'ampliació capital 1989	1.439
Despeses d'ampliació capital 1990	265
Despeses d'ampliació capital 1992	3.303
Despeses posta en marxa	7.858
TOTAL DESPESES D'ESTABLIMENT	12.865

El saldo de despeses d'establiment recull les derivades de les ampliacions de capital produïdes el 1989, 1990 i 1992, així com les despeses d'estructura de 1989. L'empresa va iniciar l'amortització d'aquestes últimes a l'any 1990 per considerar que a partir de l'1 de gener d'aquest any estava a ple rendiment i no abans.

El detall de despeses d'establiment i amortitzacions dels mateixos es presenta a continuació:

AMORTITZACIONS DE DESPESES D'ESTABLIMENT

CONCEPTE	COEF	DESPESES FINS 1991	ANYS	AMORTIT. FINS 1991	DESPESES 1992	AMORTIT. 1992	AMORTIT. ACUMULADA	PENDENT AMORTITZAR
DESPESES AMPLIACIÓ CAPITAL 1989	20%	7.197	3	4.318		1.439	5.758	1.439
DESPESES AMPLIACIÓ CAPITAL 1990	20%	662	2	265		132	397	265
DESPESES AMPLIACIÓ CAPITAL 1992	20%			0	4.129	826	826	3.303
DESPESES POSTA EN MARXA	20%	19.644	2	7.858		3.929	11.787	7.858
TOTAL DESPESES D'ESTABLIMENT		27.503		12.441	4.129	6.326	18.768	12.865

(Imports en milers de pessetes)

Font: PROMUSA

2.3.2. IMMOBILITZAT MATERIAL

Aquest epígraf es compon de:

COMPTES	Milers de PTA SALDO A 31-12-92
Terrenys i construccions	73.958
Altres instal·lacions, utillatge, mobiliari	8.143
Altres immobilitzats	3.535
TOTAL IMMOBILITZAT MATERIAL	85.636
AMORTITZACIÓ ACUMULADA	(1.931)
TOTAL IMMOBILITZAT MATERIAL NET	83.705

2.3.2.1. Terrenys i construccions

Comprèn els següents comptes:

COMPTES	Milers de PTA SALDO A 31-12-92
Oficina núm. 12 Edif. Serveis (Seu social PROMUSA)	30.194
Oficina núm. 31 Edif. Serveis	15.422
Oficina núm. 32 Edif. Serveis	25.540
Pàrking núm. 254 Edif. Serveis	800
Traster núm. 17 Edif. Serveis	243
Local núm. A-1 Edif. Serveis	1.759
	73.958
Amortització acumulada	(740)
TOTAL NET	73.218

2. FISCALITZACIÓ REALITZADA

Les construccions abans citades s'incorporen a l'immobilitzat material a mitjans de l'exercici 1992 i provenen d'Existències de la promoció "Edifici de Serveis". Aquesta obra, edificada sobre una superfície de 15.277 m², suposa 4.677 m² d'oficines, 1.988,2 m² de locals comercials i 254 places d'aparcament, al costat del mercat nou de Torreblanca. L'oficina de PROMUSA (núm. 12), domicili social de l'empresa, té 185,67 m² de superfície útil. La núm. 31 i 32 corresponen a dues oficines de 185,13 m² i 111,77 m² de superfície útil, cedides en ús al Centre d'Alta Especialització en Tecnologia de la Informació, de la Generalitat.

2.3.2.2. Altres instal·lacions, utillatge i mobiliari

L'import es desglossa de la següent manera:

COMPTES	Milers de PTA SALDO A 31-12-92
Equipament d'oficina i mobiliari	2.806
Escultura "Edifici Serveis"	5.200
Material d'oficina	137
	8.143
Amortització acumulada	(478)
TOTAL NET	7.665

Aquest import inclou l'equipament de la seu social de PROMUSA, a més de material vari de la pròpia oficina.

També s'inclou el valor d'una escultura que està instal·lada a l'exterior de l'"Edifici de Serveis".

2.3.2.3. Altres immobilitzat

Comprèn els següents comptes:

COMPTES	Milers de PTA SALDO A 31-12-92
Equips per processos d'informació	2.091
Altres immobilitzat material	1.444
	3.535
Amortització acumulada	(713)
TOTAL NET	2.822

Aquest import inclou el cost dels equipaments informàtics de PROMUSA i diverses instal·lacions com aire condicionat i calefacció.

Proves d'immobilitzat i resultats

Els objectius específics pretesos en la realització de les proves han estat la verificació de què:

- Els béns són propietat de l'empresa
- Els elements estan comptabilitzats segons el preu d'adquisició.
- Les addicions de cada exercici han estat comptabilitzades pels imports apropiats.
- Els diferents elements es troben classificats de forma adequada, d'acord amb els principis de comptabilitat generalment acceptats.

El resultat de les proves ha estat satisfactori.

2.3.3. DESPESES A DISTRIBUIR EN DIVERSOS EXERCICIS

Aquest epígraf recull el saldo de les despeses de publicitat, (maquetes dels edificis en construcció i els rètols instal·lats a peu d'obra), que pugen 2,451 MPTA, i el de les despeses per interessos diferits produïts per la compra de la centralita telefònica.

El total d'aquest compte a 31-12-92 s'eleva a 2,486 MPTA.

2.3.4. ACTIU CIRCULANT

Aquest epígraf està compost per:

COMPTES	Milers de PTA SALDO A 31-12-92
Existències	1.615.109
Deutors	1.836.694
Inversions financeres temporals	4.124
Tresoreria	57.339
Ajustaments per periodificació	62
Retencions condicionades préstecs hipotecaris	54.130
TOTAL ACTIU CIRCULANT	3.567.458

2. FISCALITZACIÓ REALITZADA

2.3.4.1. Existències

El saldo d'existències a 31-12-92 és de 1.615.109 mPTA.

Les existències de PROMUSA són les habituals en una societat promotora immobiliària, que en aquest cas són edificis construïts, solars i promocions en curs.

El saldo d'Existències a 31-12-1992, es compon de:

COMPTES	Milers de PTA SALDO A 31-1-2-92
Edificis construïts	585.985
Promocions en curs	320.289
Terrenys i solars	708.835
TOTAL EXISTÈNCIES	1.615.109

1) Edificis construïts

El saldo d'edificis construïts correspon a la suma dels següents:

COMPTES	Milers de PTA
Aparcaments motos "Promoció La Mina"	1.500
Locals comercials "Promoció Can Magí"	120.437
Places d'aparcaments "Promoció Can Magí"	4.629
Vivendes P.O."Promoció H. Torreblanca"	206.277
Places d'aparcament "Promoció H.Torreblanca"	32.776
Oficines i locals "Promoció Edifici Serveis"	199.426
Places d'aparcament cotxes "Promoció Edifici Serveis"	16.792
Places d'aparcament motos "Promoció Edifici Serveis"	3.175
Trasters "Promoció Edifici Serveis"	973
TOTAL	585.985

2) Promocions en curs.

El saldo de "Promocions en curs" està format per:

2. FISCALITZACIÓ REALITZADA

COMPTES	Milers de PTA SALDO A 31-12-92
Obres en curs Urbanització Sant Domènec-El Colomer	254.148
Obres en curs Projecte Parcel·la C-1	11.808
Obres en curs Promoció Sant Domènec-El Colomer-1	16.530
Obres en curs Promoció Sant Domènec-El Colomer-2	11.305
Obres en curs Promoció Sant Domènec-El Colomer-3	2.439
Obres en curs Promoció Can Gatxet	18.989
Obres en curs Promoció Polígon C-2	5.070
TOTAL	320.289

Les existències de la parcel·la C-1, que presenten un saldo de 11,8 MPTA, correspon a l'import de les despeses del projecte de construcció d'un edifici d'oficines, un centre comercial i un centre esportiu, que s'hauria d'haver fet en el sector de "Sant Domènec-El Colomer" i que, finalment, no es va fer.

Les existències corresponents al Polígon C-2 de Torreblanca, que presenten un saldo de 5,07 MPTA són despeses d'urbanització a càrrec de la Junta de Compensació del Polígon C-2 de Torreblanca, Polígon en el qual PROMUSA preveu obtenir solars edificables per aportació de l'Ajuntament de Sant Cugat.

3) Terrenys i solars.

Agrupa els següents saldos:

2. FISCALITZACIÓ REALITZADA

COMPTES	Milers de PTA	
	SALDO A 31-12-92	
Parcel·les E4/E5/F6 i F7 provinents de la urbanització Sant Domènec-El Colomer	113.000	
Parcel·la B Projecte de Compensació St. Domènec. El Colomer 1	250.524	
Parcel·la H St. Domènec-El Colomer (Promoció St. Domènec-El Colomer 3)	<u>37.271</u>	400.795
Solar Promoció "St.Domènec-El Colomer-2"	89.600	
Solar Promoció "Can Gatxet"	<u>218.440</u>	308.040
TOTAL		708.835

Les parcel·les E4, E5, F6, F7, B i H d'un saldo global de 400.795 mPTA són les venudes fins 31-12-92 a PROMUSA en contraprestació a les obres d'urbanització dels Polígons 2-3 St. Domènec-El Colomer, segons el Projecte de Compensació aprovat pel Ple de l'Ajuntament de Sant Cugat en sessió de 21 de març de 1991.

Els solars de promocions St. Domènec-El Colomer-2 i Can Gatxet, d'un saldo global de 308.040 mPTA són els aportats per l'Ajuntament de Sant Cugat del Vallès en l'última ampliació de Capital de PROMUSA, efectuada el novembre de 1992.

Criteris de valoració

El criteri de valoració que aplica l'empresa és l'establert en l'Ordre d'1 de juliol de 1980, d'adaptació del Pla General de Comptabilitat de 1973 a les Societats Immobiliàries (BOE núm. 192 i 193 d'11 i 12 d'agost de 1980).

a) Durant el període de construcció, es valora separatament el solar del valor de l'obra executada.

b) Acabada la construcció, s'agrega el valor del solar al de les obres d'execució per reflectir el valor conjunt de l'edificació.

S'assenyalen a continuació els criteris de valoració per cada concepte d'existència, segons la forma de l'adquisició.

1) Edificis construïts:

Es valoren afegint el valor del solar al de les obres de la construcció realitzades i acabades.

Un cop finalitzada la construcció es reparteix el cost total del terreny i de les obres pels diferents tipus d'immobles, basant-se en la superfície de cadascun dels edificis i seguint les indicacions del Departament Tècnic en base a les dades de la Memòria Tècnica i Econòmica de les diferents promocions.

2) Obres o promocions en curs:

Es valoren atribuïnt al cost de les obres els imports dels subministraments i despeses imputables directament a les mateixes, tals com: certificacions d'obra de les companyies constructores, honoraris, tècnics, sondeigs, escomeses, assegurances, impostos, despeses diverses i despeses financeres. Aquestes últimes es permet de carregar-les al cost de l'edifici en construcció i obra, donat el termini, normalment llarg, del procés de producció de les obres. Aquest tractament és homogeni al de l'immobilitzat i permet que no es produeixi cap distorsió en els casos de traspassos que puguin realitzar-se entre immobilitzat i existències.

3) Terrenys i solars:

Es valoren de forma diferent segons sigui la forma d'adquirir-los:

a) Aportacions de l'Ajuntament.

En aquest cas es produeix una ampliació de capital i el valor és el d'increment del capital social per l'aportació d'aquests terrenys (es valoren per personal tècnic i aquesta és la que figura en l'escriptura d'ampliació de capital).

b) Per compra.

Es valora pel valor de compra, més les despeses derivades de la mateixa.

c) Per permuta.

En aquest cas, es valorarà per les despeses segons cada contracte (en el cas de l'urbanització de Sant Domènec-Colomer, permuta de valor del cost d'urbanització per solars i valor d'edificació per solars).

MOVIMENT D'EXISTÈNCIES DES DELS ORIGENS DE PROMUSA FINS A 1992

	EXIST.A 31.12.89	COST 90	-COST/ VENDA 90	EXIST. A 31.12.90	COST/ ACABATS 91	-COST/ VENDA 91	EXIST. A 31.12.91	COST/ ACABATS 92	-COST/ VENDA 92	EXIST. A 31.12.92
EDIFICIS CONSTRUITS	0	0	0	0	139.531	0	139.531	459.419	12.965	585.985
La Mina	0	0	0	0	1.500	0	1.500	0	0	1.500
Can Magí	0	0	0	0	138.031	0	138.031	0	12.965	125.066
Hab. Torreblanca	0	0	0	0	0	0	0	239.053	0	239.053
Edifici de serveis	0	0	0	0	0	0	0	220.366	0	220.366
EXISTÈNCIES PROMOCIONS EN CURS	66.819	881.782	19.644	928.957	2.203.798	881.032	2.251.723	1.449.338	3.380.771	320.290
Estructura	19.644	0	19.644	0	0	0	0	0	0	0
La Mina	2.195	85.298	0	87.494	64.883	152.337	0	0	0	0
Can Magí	5.331	201.491	0	206.821	521.834	728.655	0	0	0	0
Habitatges Torreblanca	14.175	315.095	0	329.270	822.719	0	1.151.989	717.822	1.869.811	0
Edificis de serveis	24.694	253.170	0	277.864	777.572	0	1.055.436	54.730	1.110.165	0
Sant Domènec-Colomer	780	26.728	0	27.508	11.522	0	39.030	615.912	400.794	254.148
Projecte Parcel·la C-1	0	0	0	0	5.268	0	5.268	6.540	0	11.808
Sant Domènec-Colomer 1	0	0	0	0	0	0	0	16.531	0	16.531
Sant Domènec-Colomer 2	0	0	0	0	0	0	0	11.305	0	11.305
Sant Domènec-Colomer 3	0	0	0	0	0	0	0	2.439	0	2.439
Can Ganxet	0	0	0	0	0	0	0	18.989	0	18.989
Polígon C-2	0	0	0	0	0	0	0	5.070	0	5.070
EXISTÈNCIES TERRENYS	780.692	43.418	81	824.029	0	213.469	610.560	708.834	610.560	708.834
Solar La Mina	0	43.418	0	43.418	0	43.418	0	0	0	0
Solar Can Magí	170.132	0	81	170.051	0	170.051	0	0	0	0
Habitatges Torreblanca	492.822	0	0	492.822	0	0	492.822	0	492.822	0
Edifici de serveis	117.738	0	0	117.738	0	0	117.738	0	117.738	0
Sant Domènec-Colomer	0	0	0	0	0	0	0	113.000	0	113.000
Parcel·la B (St.D-C 1)	0	0	0	0	0	0	0	250.523	0	250.523
Parcel·la 2 (St.D-C 2)	0	0	0	0	0	0	0	89.600	0	89.600
Parcel·la H (St.D-C 3)	0	0	0	0	0	0	0	37.271	0	37.271
Can Ganxet	0	0	0	0	0	0	0	218.440	0	218.440
TOTAL EXISTÈNCIES	847.511	925.200	19.725	1.752.986	2.343.329	1.094.501	3.001.814	2.617.591	4.004.296	1.615.109

(Imports en milers de PTA)

FONT: Elaboració pròpia a partir de les dades facilitades per l'empresa

DETALL DE DISTRIBUCIÓ DE LES DESPESES DIRECTES PER PROMOCIONS DES DE 1989 FINS A 1992 (PROMOCIONS EN CURS)

PROMOCIÓ	COST (1)	OBRA	PROJECTES I HONORARIS	URBANIT- ZACIÓ	PREUS CONTRA- DICTORIS	REVISIÓ DE PREUS	OBRES DIVERSES	DESPESES FINANCERES	ALTRES
La Mina	152.413	126.432	7.271	0	0	4.002	1.979	8.810	3.918
Can Magí	728.590	530.815	21.635	30.487	64.528	17.470	4.221	50.016	9.418
Habitatges Torreblanca	1.869.811	1.394.071	66.374	39.498	124.975	46.305	4.081	126.840	67.667
Edifici de Serveis	1.110.165	870.319	35.996	24.256	40.000	29.116	34.050	51.293	25.135
Urbanització St.Domènec	654.943	497.103	52.148	0	0	0	36.612	42.158	26.922
St.Domènec-El Colomer I	16.530	0	14.802	0	0	0	0	1.728	0
St.Domènec-El Colomer II	11.305	0	10.788	0	0	0	0	517	0
St.Domènec-El Colomer III	2.439	0	2.277	0	0	0	0	162	0
Can Ganxet	18.989	0	17.582	0	0	0	0	1.407	0
Parcel·la C-1	11.808	0	10.818	0	0	0	0	990	0
Polígon C2	5.070	0	0	5.070	0	0	0	0	0
TOTAL	4.582.063	3.418.740	239.691	99.311	229.503	96.893	80.943	283.921	133.060

(importats en milers de PTA)

Font: Elaboració pròpia a partir de les dades facilitades per l'empresa

(1) No inclou el valor dels terrenys

DETALL DE DISTRIBUCIÓ DE LES DESPESES DIRECTES PER PROMOCIONS PER A 1992 (PROMOCIONS EN CURS)

PROMOCIÓ	COST (1)	OBRA	PROJECTES I HONORARIS	URBANIT- ZACIÓ	PREUS CONTRA- DICTORIS	REVISIÓ DE PREUS	OBRES DIVERSES	DESPESES FINANCERES	ALTRES
Habitatges Torreblanca	717.822	487.540	9.932	28.042	75.302	22.202	243	67.394	27.167
Edifici de Serveis	54.730	1.932	0	24.256	0	35	20.802	0	7.705
Urbanització St.Domènec	615.913	497.103	15.412	0	0	0	36.612	41.310	25.476
St.Domènec-El Colomer I	16.530	0	14.802	0	0	0	0	1.728	0
St.Domènec-El Colomer II	11.305	0	10.788	0	0	0	0	517	0
St.Domènec-El Colomer III	2.439	0	2.277	0	0	0	0	162	0
Can Ganxet	18.989	0	17.582	0	0	0	0	1.407	0
Parcel·la C-1	6.540	0	5700	0	0	0	0	840	0
Polígon C2	5.070	0	0	5.070	0	0	0	0	0
TOTAL	1.449.338	986.575	76.493	57.368	75.302	22.237	57.657	113.358	60.348

(importats en milers de PTA)

Font: Elaboració pròpia a partir de les dades facilitades per l'empresa

(1) No inclou el valor dels terrenys

En els quadres anteriors es presenten les existències de PROMUSA a 31-12-92, indicant el valor dels edificis construïts, obres en curs i solars per cadascuna de les promocions, amb el detall de la distribució de les despeses directes per Promocions, tant per les de l'exercici 1992 com per les acumulades des de l'origen.

Tal i com es pot apreciar, les existències totals a 31-12-92 són el resultat de l'evolució de les mateixes, augments i disminucions, durant els anys 1989, 1990, 1991 i 1992.

Les existències finals a 31-12-92, que figura en l'última columna del quadre, recullen la valoració de l'Inventari que es practica anualment al tancar l'exercici.

En el cas de les promocions totalment acabades, les existències finals són el valor dels espais construïts que resten pendents de vendre (Edificis Construïts, afegint el valor del solar).

En el cas de les promocions encara no finalitzades, les existències a fi d'any són el valor de l'obra executada (obres o promocions en curs).

En les existències de terrenys figuren el valor dels solars de les Promocions de 1992, en curs de construcció a 31.12.1992 i els solars adjudicats a PROMUSA en compensació per les obres d'urbanització del Polígon II del Pla Parcial Sant Domènec-El Colomer.

Proves realitzades d'existències i resultats:

Les proves realitzades en aquesta àrea han estat les necessàries i suficients per tal de formar-se una opinió sobre la raonabilitat del saldo d'existències que figura en el Balanç a 31.12.1992. Per això s'ha comprovat:

1) L'existència dels béns que figuren en el Balanç i a l'Inventari de PROMUSA a 31.12.1992.

2) Que els saldos estiguin presentats correctament en el Balanç, de conformitat amb els principis de comptabilitat generalment acceptats.

3) Que estiguin valorats de forma correcta.

Per efectuar aquestes comprovacions s'ha visitat la totalitat de les obres promogudes per la Societat, s'ha revisat l'Inventari a 31.12.1992 amb la finalitat de comprovar la coincidència de les

2. FISCALITZACIÓ REALITZADA

dades amb les presentades al Balanç i s'han comprovat els moviments de les existències des de l'inici de les activitats de l'empresa fins a 31.12.1992.

El resultat d'aquestes proves ha estat satisfactori, amb les excepcions següents, relatives a la valoració:

1) A "Obres en Curs" hi figura el cost del Projecte d'Edificació d'un complex esportiu i aparcaments a construir en la parcel·la C-1 del Polígon II Sant Domènec-El Colomer, que és d'11,8 MPTA i que no es va dur a terme. Per això, s'hauria d'haver reconegut aquesta quantitat com a pèrdua durant l'exercici auditat, puix que en aquell moment ja se sabia que el projecte no es duria a terme (**Vegeu recomanació núm. 1**).

2) Pel que fa a la Promoció "Sant Domènec-El Colomer 3" amb data 31.12.1992 figura en "Obres en Curs" per un import de 2,4 MPTA i "Terrenys i Solars" per 37,27 MPTA. En aquesta partida hi manca el valor de part de terreny adquirit en permuta de dos pisos com s'explica més avall. La Societat ja coneixia en aquella data que el valor de venda dels edificis a construir (79,6 MPTA) més 20 MPTA corresponents a la permuta per dos pisos de part del terreny on es va construir aquesta promoció, seria inferior als costos, ja que solament el cost material d'execució contractat d'aquesta obra s'eleva a 79,99 MPTA. Per tant, d'acord amb el principi de prudència, cal provisionar la pèrdua ja coneguda en finalitzar l'exercici de 1992, que és, com a mínim, equivalent a 39,1 MPTA. (**Vegeu recomanació núm. 1**).

2.3.4.2. Deutors

Aquesta partida inclou:

COMPTES	Milers de PTA SALDO A 31-12-92
Clients per compromisos contrets	1.439.063
Deutors varis	13.699
Administracions Públiques	383.932
TOTAL	1.836.694

1) Clients per compromisos contrets.

El saldo d'aquests comptes comprèn "clients", per 1.429.728 mPTA i "efectes comercials a cobrar", per 9.335 mPTA.

El saldo de "clients" reflexa l'import pendent de cobrament dels clients. L'empresa ven les seves promocions prèviament a l'edificació i els pagaments es distribueixen en avançades a compte del preu total d'adquisició a mesura que es construeixen les obres.

En aquest cas, seguint el que s'estableix en el Pla de Comptes per les Societats Immobiliàries, de juliol de 1980, quan se signa el contracte de compra-venda (contracte privat), l'empresa carrega el compte de "clients per compromisos contrets" per l'import venut, que figura en el contracte, amb abonament al compte de "Compromisos amb clients", en el passiu. Aquest assentament recull els compromisos, establerts en contractes, relatius a la venda d'immobles, quan aquests no estan acabats i, per tant, no es possible el seu lliurament material al client. En la mesura que s'efectua aquest lliurament, i per l'import que figura en el contracte (escriptura pública), el compte "Compromisos amb clients" es carrega amb abonament al subgrup 70 (vendes i ingressos per arrendaments, prestació de serveis, etc.). El compte de "Clients per compromisos contrets" es va abonant amb càrrec als pagaments efectuats pels compradors o per la subrogació dels préstecs hipotecaris. (vegeu punt 2.6.1. d'aquest informe).

El saldo de 1.429.728 mPTA està format per:

	Milers de PTA SALDO A 31-12-92
Clients Promoció La Mina	1.720
Clients Promoció Can Magí	37
Clients Promoció Hab. Torreblanca	6
Clients Promoció Sant Domènec-El Colomer-1	355.779
Clients Promoció Sant Domènec-El Colomer-2	375.099
Clients Promoció Sant Domènec-El Colomer-3	57.738
Clients Promoció Can Gatzet	635.320
Comunitat de Propietaris	4.029
TOTAL	1.429.728

2. FISCALITZACIÓ REALITZADA

Com es pot apreciar, el saldo de clients a 31-12-92 incorpora ja els contractes de compra-venda privats formalitzats amb els adjudicataris de les Promocions d'Habitatges 1992.

A PROMUSA el període promig de maduració d'un client d'habitatges és aproximadament de divuit mesos.

El saldo del compte "efectes comercials a cobrar" de 9.335 mPTA recull les lletres girades per PROMUSA, corresponents a diferents clients.

- Proves de clients i resultats

S'han realitzat proves d'auditoria per tal de formar-se una opinió sobre la raonabilitat del saldo de clients, verificant la seva exactitud. També s'han fet proves per tal de comprovar si l'adjudicació de les vivendes, tant les de Promocions de 1989 com les de 1992, s'havia fet respectant les bases d'adjudicació de l'empresa.

El resultat d'aquestes proves ha estat satisfactori.

La Societat comptabilitza les vendes d'habitatges i de molts altres immobles sobre plànol (contractes privats de compra-venda) seguint les normes del Pla General de Comptabilitat de 1973, adaptat a les Societats Immobiliàries d'1 de juliol de 1980.

2) Deutors varis.

S'integren en aquest epígraf els següents comptes:

COMPTES	Milers de PTA SALDO A 31-12-92
Pagaments a compte	9.384
Deutors diversos	2.226
Partides pendents d'aplicació	2.089
TOTAL	13.699

2.1) Pagaments a compte.

Inclou els pagaments a compte fets a diferents creditors. Del saldo global de 9.384 mPTA destaquen per la seva importància els

de Notaries, per import de 4.316 mPTA i els de finques Òrgan, per un import de 4.301 mPTA relatius a les despeses d'administració dels immobles que PROMUSA té per a vendre.

2.2) Deutors diversos.

Recull diferents saldos deutors d'un import individual de menys de 500.000 PTA, d'entre els que destaquen la Comunitat de Propietaris de l'Edifici de Serveis, amb un saldo de 414 mPTA, l'Ajuntament de Sant Cugat del Vallès, amb un saldo de 475 mPTA i tres deutors amb un saldo global de 797.000 PTA, que es consideren de difícil cobrament.

2.3) Partides pendents d'aplicació.

Els saldo més importants d'aquest compte recull els d'uns imports retinguts pel Banc Hipotecari per fer front a interessos i que es van descomptar d'uns préstecs. A 31-12-92 es varen comptabilitzar com a partides pendents a l'espera de conèixer la seva correcta aplicació.

3) Administracions públiques.

Inclou els següents comptes i saldos:

COMPTES	Milers de PTA SALDO A 31-12-92
Hisenda Pública deutora	64.382
Hisenda Pública retencions i pagaments a compte	2.362
Crèdit per pèrdues a compensar	311.568
Altres entitats públiques deutores	5.620
TOTAL	383.932

3.1) Hisenda Pública deutora

Aquest compte recull, bàsicament, l'IVA a compensar en exercicis posteriors per haver estat superior, fins el moment, l'IVA suportat al transferit. També recull les retencions sobre interessos corresponents a l'exercici 1991, reflectits en l'Impost de Societats de l'exercici esmentat.

- Proves d'IVA i resultats

S'han fet proves per tal de comprovar que el saldo d'aquest compte sigui el que li pertoca. Per això s'han revisat les

2. FISCALITZACIÓ REALITZADA

declaracions trimestrals de l'IVA de la Societat des de l'inici de les seves activitats per veure si eren coincidents amb les que apareixen en els seus Registres Comptables i que estiguessin presentades dins el termini fixat per l'Administració Tributària.

El resultat d'aquestes proves ha estat satisfactori, llevat que les tres primeres declaracions corresponents a l'exercici 1989 i la del segon trimestre de 1991 varen ser presentades fora de termini; no gensmenys, aquest fet no té cap repercussió econòmica ja que és tracta de declaracions negatives, a compensar per part d'Hisenda.

PROMUSA té a 31.12.92 un saldo acumulat important a cobrar, ja que l'IVA suportat ha estat superior a l'IVA transferit des de l'inici de la Societat. Donat que la societat preveu que en el futur, l'IVA repercutit serà molt superior a l'IVA suportat a causa d'un major nombre de vendes, que fa canviar el signe d'aquest compte.

3.2) Hisenda Pública retencions i pagaments a compte

Aquest compte fa referència a les retencions sobre els interessos abonats pels diferents bancs corresponents a l'exercici 1992.

3.3) Crèdit per pèrdues a compensar

El saldo d'aquest compte de 311.568 mPTA, representa el crèdit per compensació de pèrdues de 1990 a 1992, a compensar a l'exercici en que s'obtinguin beneficis.

En relació a aquest compte, a l'Informe d'Auditoria dels comptes anuals, exercici de 1993, que ha fet el Censor Jurat de Comptes Sr. Antoni Font Piera el dia 15-4-94 es diu:

"L'Entitat té comptabilitzat un crèdit impost de 297.389.373 PTA corresponent a la quota impositiva per Impost sobre Beneficis per resultats negatius corresponents als exercicis de 1991 i 1992, els quals, per la pròpia activitat de la societat s'haurien de compensar amb els resultats positius d'exercicis posteriors, això però, per les previsions de resultats futurs de l'Entitat, solament es podrà compensar raonablement la xifra de 71 MPTA, fins a 1996, existint una diferència de 226 MPTA, que és previsible que no es puguin compensar i que representarien una disminució dels seus Fons Propis en aquesta quantitat.

Segons ens ha manifestat l'Entitat i en l'informe de gestió adjunt, durant l'exercici de 1994 es reestablirà l'equilibri

patrimonial amb una ampliació del capital de la Companyia compensant aquest crèdit impost de difícil compensació".

La base imposable de 1993, segons l'empresa, és positiva de 40,509 MPTA, que compensa part de les bases imposables negatives d'exercicis anteriors i en conseqüència el crèdit fiscal existent a 31.12.92 es rebaixa en l'import equivalent com es detalla en el quadre següent:

Exercici	Crèdit fiscal	Compensacions 1993	Romanent	Exercici data màxima deducció
1990	9.924.519	(9.924.519)	-	-
1991	147.587.716	(4.253.938)	143.333.778	1996
1992	154.055.595	-	154.055.595	1997
1993	*(14.178.457)	-	-	-
TOTAL	297.389.373	(14.178.457)	297.389.373	-

(Imports en PTA)

(*) 35 % sobre 40,509 MPTA de base imposable 1993

PROMUSA tracta les pèrdues d'aquesta manera, ja que la legislació fiscal vigent ho permet. (Article 18 de la Llei 61/78, de 27 de desembre, reguladora de l'Impost sobre Societats i art.156 del Reglament de l'Impost sobre Societats, de 15 d'octubre de 1982). Ara bé, llur comptabilització només pot ésser feta d'aquesta forma sempre que existeixi seguretat, fora de tot dubte raonable, que els beneficis dels exercicis següents seran suficients per a permetre llur compensació (Resolució de l'ICAC de 30 d'abril de 1992, BOE núm. 146 de 18 de juny de 1992).

Segons previsions de la pròpia empresa, des del 1994 fins el 1997 el benefici previst abans d'impostos serà:

1994		11.408.953 PTA
1995		144.000.000 PTA
1996		48.000.000 PTA
1997		- -
	<u>TOTAL</u> . .	<u>203.408.953 PTA</u>

Acceptant aquestes previsions, tot i considerant-les molt optimistes, això comportaria poder gaudir d'un crèdit fiscal màxim de 71,2 MPTA. Per la qual cosa només es podrà compensar aquesta quantitat i, per tant, cal regularitzar el crèdit fiscal de l'empresa per un import de 226,2 MPTA.

2. FISCALITZACIÓ REALITZADA

En aquest sentit, el Consell d'Administració de PROMUSA va acordar el 6 de juny de 1994 regularitzar el crèdit fiscal de la Societat per aquell import, segons consta en l'Acta de la Junta General Ordinària, Extraordinària i Universal de 21 de juny de 1994 **(Vegeu recomanació núm. 2)**.

3.4) Altres entitats públiques deutores

Aquest compte registra una subvenció de la Generalitat corresponent al 9 % del preu de venda dels habitatges de Protecció Oficial en Règim Especial de La Mina, que PROMUSA va deduir del preu a pagar pel comprador. El seu saldo a 31-12-1992 era de 5,62 MPTA, havent-se cobrat en la seva totalitat el mes de gener de 1993.

2.3.4.3. Inversions financeres temporals

El saldo d'aquesta partida de 4,124 MPTA correspon majoritàriament al compte "Dipòsits constituïts a curt termini" que respon a diverses provisions de fons, per a fer front a despeses d'ampliació de capital.

2.3.4.4. Tresoreria

Està compost pels següents comptes:

COMPTES	Milers de PTA SALDO A 31-12-92
Caixa	159
Bancs	57.180
TOTAL	57.339

El detall dels saldos dels bancs és el següent:

INSTITUCIONS BANCÀRIES	Milers de PTA SALDO A 31-12-92
Caixa de Barcelona CTE 175-52	8.205
Caixa de Barcelona CTE 397-14	6
Caixa de Barcelona CTE 396-01	2.878
Banc Hipotecari CTE 2.300	46.052
Barclays Bank CTE 515.0	39
TOTAL	57.180

S'ha efectuat un arqueig de Caixa el 26 de maig de 1994 amb resultat satisfactori.

La Societat realitza arqueigs de Caixa quinzenals i, de vegades setmanals, quan els moviments de Tresoreria augmenten.

S'han comprovat els saldos de Bancs, verificant la correctesa dels mateixos, amb les conciliacions bancàries a 31-12-1992, amb resultat satisfactori.

Cal fer constar que la major part del saldo de Banco Hipotecario de España a 31.12.1992 no està disponible per PROMUSA ja que el préstec hipotecari sobre els locals de la Promoció de "Can Magí" condiona la disposició de la meitat del mateix fins que no es presentin les escriptures de compra-venda inscrites al Registre de la Propietat

2.3.4.5. Retencions condicionades de préstecs hipotecaris subrogables

Aquest compte presenta un saldo deutor de 54,130 MPTA corresponent a la quantitat no disposada dels préstecs subrogables dels locals comercials de la promoció de Can Magí (dins de creditors a llarg termini), concedits amb data 31 de juliol de 1990 i amb la disposició condicionada a la venda dels mateixos. Aquest saldo ha estat cancel·lat el mes de gener de 1994.

La Societat comptabilitza els préstecs hipotecaris subrogables seguint el contingut del Pla General de Comptabilitat de 1973, adaptat a les Societats Immobiliàries per l'Ordre d'1 de juliol de 1980, carregant per l'import nominal el compte de "Retencions condicionades de préstecs hipotecaris" amb abonament al compte de "Préstecs hipotecaris subrogables", quan es formalitzen. A mesura que els préstecs es disposen, s'abona el compte de "Retencions condicionades de préstecs hipotecaris" amb càrrec a "Tresoreria", per l'import disposat.

Aquesta forma de comptabilitzar no està d'acord amb el contingut del Pla General de Comptabilitat de 1990, que en la seva 11ena. Norma de Valoració (V Part) diu:

"Els comptes de crèdit figuraran al Balanç per l'import de què s'hagi disposat, sense perjudici de la informació sobre l'import disponible que calgui consignar en la Memòria".

D'acord amb la Disposició Transitòria Segona del Pla General de

2. FISCALITZACIÓ REALITZADA

Comptabilitat, que assenyala que les adaptacions sectorials en vigor en la data de publicació d'aquest Reial Decret continuaran aplicant-se respecte a tot allò que no s'oposi al que es disposa en el Pla General de Comptabilitat, fora convenient que l'empresa modifiqués el sistema de comptabilitzar aquests préstecs, considerant-los com a passiu en el moment de la seva disposició i únicament per les quantitats disposades.

Aquesta forma de comptabilitzar és també la que recull l'esborrany de Normes d'Adaptació del Pla General de Comptabilitat de 1990 per a les Societats Immobiliàries (BOICAC núm. 11 de desembre de 1992) **(Vegeu recomanació núm. 3).**

2.4. PASSIU

Està format per les partides següents:

PARTIDES	Milers de PTA SALDO A 31-12-92
Fons Propis	388.308
Creditors a llarg termini	1.000.661
Creditors a curts termini	2.277.652
TOTAL	3.666.621

2.4.1. FONS PROPIS

Està integrat per:

COMPTES	Milers de PTA SALDO A 31-12-92
Capital subscrit	967.518
Resultats d'exercicis anteriors	(292.985)
Pèrdues i Guanys	(286.225)
TOTAL	388.308

2.4.1.1. Capital subscrit

El Capital subscrit a 31-12-92 és de 967.518 MPTA, està constituït per quatre sèries d'accions nominatives:

- Sèrie A: La componen 55 accions numerades de 100.000 PTA de valor nominal cadascuna, totalment subscrites i desemborsades mitjançant les aportacions en efectiu fetes per l'Excm. Ajuntament de Sant Cugat del Vallès a la constitució de la societat (16 de desembre de 1988).

- Sèrie B: La formen 3.816 accions de 160.000 PTA de valor nominal cadascuna, amb les que s'amplia el capital de la societat en 610.560 mPTA, en data 29 de desembre de 1989, íntegrament subscrites i desemborsades mitjançant l'aportació a la societat de dues finques urbanitzables que pertanyen a l'Excm. Ajuntament de Sant Cugat del Vallès, al barri de Torreblanca, de Sant Cugat, d'una superfície de 3.810 m² i 11.238,75 m², sobre les que PROMUSA ha edificat les promocions "Edifici de Serveis" i "Habitatges Torreblanca".

Els terrenys figuren valorats en l'Escriptura d'Ampliació de Capital segons valoració efectuada per un tècnic qualificat. Segons l'empresa els valors escripturats resultaven molt propers als de mercat.

- Sèrie C: comprèn 102 accions de 425.669 PTA cadascuna, totalment subscrites i desemborsades mitjançant l'aportació a la Societat per part de l'Excm. Ajuntament de Sant Cugat del solar situat a la confluència dels carrers La Mina i Castillejos d'una extensió de 491,4 m² i valorat en 43,4 MPTA. Aquesta tercera ampliació fou realitzada en data de 28 de desembre de 1990.

- Sèrie D: Amb data 10 de novembre de 1992 s'efectua una quarta ampliació de capital, emetent-se 7.701 accions de 40.000 PTA de valor nominal cadascuna, les quals queden totalment subscrites i desemborsades per l'Ajuntament de Sant Cugat del Vallès, que aporta a la societat dues finques del Municipi: la parcel·la 16 del Pla d'Ordenació "Sant Domènec-El Colomer", d'una superfície de 3.584 m², valorada en 89,6 MPTA i tretze parcel·les pertanyents al Projecte de Compensació del Pla Parcial de "Can Gatxet", valorades en 218,44 MPTA, d'una superfície de 8.010,9 m² i de 8.736 m² de sostre.

El Capital social de PROMUSA, doncs, es pot detallar com segueix:

ORIGEN DEL CAPITAL	ANY	IMPORT
Capital Inicial	1988	5.500
1a Ampliació de Capital	1989	610.560
2a Ampliació de Capital	1990	43.418
3a Ampliació de Capital	1992	308.040
TOTAL		967.518

(Imports en milers de PTA)

2. FISCALITZACIÓ REALITZADA

2.4.1.2. Resultats d'exercicis anteriors

Aquest compte, d'un saldo a 31-12-92 de 292,98 MPTA recull pèrdues que ha tingut l'empresa en els exercicis de 1990 i 1991, amb el detall següent:

	1989	1990	1991	TOTAL
Base Imposable	-	(28.356)	(422.067)	(450.423)
Diferències Permanents	-	(74)	-	(74)
-Impost s/societats (35%)	-	9.925	147.588	157.513
Resultat	-	(18.505)	(274.479)	(292.984)

(imports en milers de PTA)

A l'exercici 1989 totes les despeses d'explotació es porten a Existències. A finals de l'exercici de 1990 es regularitzen aquestes Existències, carregant-se al compte de Pèrdues i Guanyos.

Els resultats negatius de 1990 i 1991 són els que presenta l'empresa un cop ha deduït el 35 % de l'Impost de Societats, el qual considera Crèdit Fiscal a compensar, carregant al compte "Crèdit per pèrdues a compensar" i abonant a "Impost sobre beneficis".(vegeu crèdit fiscal en l'apartat 2.3.4.2 d'aquest Informe).

2.4.1.3. Pèrdues i Guanyos

L'empresa presenta unes pèrdues de 286.225 mPTA després de considerar com a crèdit fiscal per pèrdues a compensar el 35 % sobre la Base Imposable de l'exercici, de 440.159 mPTA. El resultat comptable de l'exercici i el resultat fiscal (base imposable per l'Impost de Societats) divergeixen per les Diferències Permanents, que consisteixen en unes despeses de representació, no deduïbles, per un import de 122 mPTA. El resultat comptable doncs, sense considerar aquest crèdit fiscal s'eleva a 440.281 mPTA. El detall del resultat de l'exercici auditat és el següent:

	1992
Base imposable	(440.159)
Diferències permanents	(122)
- Impost s/societats	154.056
RESULTAT	(286.225)

(imports en mPTA)

2.4.2. CREDITORS A LLARG TERMINI

Està format pels següents comptes:

COMPTES	Milers de PTA SALDO A 31-12-92
Pòlissa de crèdit a llarg termini	467.568
Préstecs hipotecaris subrogables	533.093
TOTAL	1.000.661

2.4.2.1. Pòlissa de crèdit a llarg termini

Aquesta pòlissa de crèdit presenta un saldo disposat a 31-12-92 de 655.069 mPTA, dels quals, segons l'empresa, 467.568 mPTA s'han de retornar a més d'un any. La diferència entre l'import disposat i l'import considerat com a llarg termini, l'empresa la té comptabilitzada com a préstecs a curt termini (vegi's punt 2.4.3.1. d'aquest informe). L'esmentada pòlissa es formalitzà amb Caixa d'Estalvis i Pensions de Barcelona el 5 de març de 1992 per un import de 750 MPTA, amb el següent pla de reducció del disponible:

5 setembre 1993:	Capital màxim (límit):	562,5 MPTA
5 març 1994:	Capital màxim (límit):	375,0 MPTA
5 setembre 1994:	Capital màxim (límit):	187,5 MPTA
5 març 1995:	Capital màxim (límit):	0 MPTA

Els interessos es liquiden trimestralment, essent el tipus d'interès inicial nominal del 14,5 %.

La societat formalitzà aquesta pòlissa amb l'objectiu de finançar les obres d'urbanització del Polígon II de Sant Domènec-El Colomer. L'esmentada pòlissa està avalada per l'Ajuntament de Sant Cugat del Vallès.

2.4.2.2. Préstecs hipotecaris subrogables

Els préstecs hipotecaris subrogables s'utilitzen usualment en la promoció immobiliària. Aquests préstecs es concedeixen, en principi, a l'empresa promotora, per finançar les obres de construcció. L'empresa va disposant del préstec a mesura que avancen les obres.

2. FISCALITZACIÓ REALITZADA

Existeix un període de carència, en el qual només es paguen interessos, sense amortitzar el principal, coincidint amb la fase de construcció. El préstec es divideix assignant la seva part corresponent a cada vivenda, local, aparcament, etc... L'adquirent se subroga, si així ho desitja, per la part que li correspon del préstec dividit. Des d'aquesta subrogació, moment en què els préstecs subrogats desapareixen del Passiu de l'empresa promotora, l'adquirent és qui ha d'atendre el pagament dels interessos i la devolució del préstec. En el cas de PROMUSA la subrogació del client es pacta en el contracte privat de compra-venda.

Aquest compte, d'un saldo a 31-12-92 de 533.093 mPTA, recull l'import dels préstecs amb garantia hipotecaria que encara són a càrrec de PROMUSA perquè no s'ha produït el lliurament material de l'objecte de la venda.

Els préstecs hipotecaris que manté l'empresa el 31-12-92 són els següents:

a)Préstec amb garantia dels locals comercials de la Promoció de "Can Magí"

Formalitzat el 31 de juliol de 1990 amb Banc Hipotecari d'Espanya per un import de 141.250 mPTA. Té una durada de deu anys i amortitzacions semestral iguals, amb un any de carència. El tipus d'interès nominal a 31-12-92 és del 13,15 % anual. Presenta un saldo en aquesta data de 102.247 mPTA dels que 54.130 mPTA resten pendents de disposar (vegeu punt 2.3.4.5. d'aquest Informe).

b)Préstec amb garantia de les oficines i locals comercials de la Promoció Edifici de Serveis

Formalitzat el 21 de setembre de 1990 amb Caixa d'Estalvis i Pensions de Barcelona per un import de 892.296 mPTA. Té una data de venciment 2 d'octubre de 2002 i amortitzacions mensuals d'igual import, amb una carència compresa entre el 21-9-90 i el 2-10-92. El tipus d'interès a 31-12-92 és del 14 % nominal anual, amb un saldo en aquesta data de 276.601 mPTA.

c)Préstec amb garantia de les places d'aparcament de la Promoció "Edifici de Serveis"

Préstec formalitzat el 21 de setembre de 1990 amb la Caixa d'Estalvis i Pensions de Barcelona, per un import de 148.702 mPTA.

Té un venciment 2 d'octubre de 2002 i amortitzacions mensuals d'igual import, amb un període de carència del 21-9-90 al 2-10-92. El tipus d'interès, variable, és del 15 % nominal anual a 31-12-92. El saldo a aquesta data és de 15.128 mPTA.

d)Préstecs Promoció d'"Habitatges Torreblanca": Habitatges lliures.

Préstec formalitzat el 31 de juliol de 1990 amb Caixa d'Estalvis i Pensions de Barcelona, per un import de 710.186 mPTA, amb data de venciment de 2 d'agost de 2007 i amortitzacions mensuals de quota fixa i tipus d'interès variable i renovable cada any, després d'un període de carència de dos anys. El tipus d'interès nominal a 31-12-1992 és del 14,0 % anual, amb un saldo de 110.505 mPTA.

e)Préstec Promoció "Habitatges Torreblanca": Places d'aparcament.

Préstec formalitzat el 31 de juliol de 1.990 amb la Caixa d'Estalvis i Pensions de Barcelona, per un import de 297.296 mPTA; aquest préstec té data de venciment 2 d'agost de 2.007. S'aplica una quota d'import fix amb un tipus d'interès variable, el qual és de 15,0 % a 31-12-1992, després d'haver-se fixat un període de carència de 2 anys. El saldo a final de 1992 és de 28.616 mPTA.

L'evolució dels préstecs hipotecaris subrogables durant l'exercici fiscalitzat és pot apreciar en el següent quadre:

PROMOCIÓ	IMPORT PRÉSTEC	SDO PENDENT 31-12-91	SUBROGAT DURANT 1992	AMORTITZACIÓ 1992	PENDENT DE SUBROGAR
CAN MAGÍ locals	141.250	119.960	11.050	6.663	102.247
total	141.250	119.960	11.050	6.663	102.247
TORREBLANCA					
V.P.O.(1)	147.840	147.840	147.840	0	0
V.P.LL.(2)	710.186	710.186	597.853	1.828	110.505
locals	94.790	94.790	89.529	5.265	(4)
pàrkings	297.296	297.296	130.321	138.359	28.616
total	1.250.112	1.250.112	965.543	145.452	139.117
EDIF.SERVEI					
of. i locals	892.297	892.297	483.662	132.034	276.601
pàrkings	148.703	148.703	133.026	548	15.128
total	1.041.000	1.041.000	616.688	132.583	291.729
TOTAL	2.432.362	2.411.072	1.593.281	284.698	533.093

(Imports en mPTA)

(1) vivendes de protecció oficial

(2) vivendes de preu lliure

2. FISCALITZACIÓ REALITZADA

Dels 2.411,07 MPTA de saldo a fi d'any 1991, s'han subrogat préstecs per un import de 1.593,28 MPTA durant l'exercici de 1992 i s'han amortitzat préstecs per un import de 284,698 MPTA.

Els préstecs subrogables tenen un saldo a 31-12-92 de 533,093 MPTA dels quals 430,846 MPTA estan formalitzats amb la Caixa d'Estalvis i Pensions de Barcelona i 102,247 MPTA amb el Banc Hipotecari d'Espanya.

Proves realitzades i resultats

Les proves fetes en aquesta àrea han consistit en comprovar:

- a) L'existència dels deutes a llarg termini a 31-12-92 i l'autenticitat dels mateixos.
- b) L'autorització de la formalització dels préstecs a través de l'examen de les Actes de la Junta General.
- c) Que la seva comptabilització i presentació estigui d'acord amb els principis de comptabilitat generalment acceptats.
- d) El compliment de tots els requisits i clàusules estipulades en la documentació d'aquests deutes.
- e) La correctesa de la subrogació o cancel·lació de préstecs.
- f) La correctesa de les despeses financeres, per tal de comprovar si hi ha préstecs no registrats.

El resultat de les proves realitzades ha estat satisfactori, no gensmenys cal assenyalar:

1) L'empresa ha presentat incorrectament el saldo de la pòlissa de crèdit, classificant com a exigible a curt termini el 25 % del límit concedit, que és l'import en que s'ha de reduir el límit segons contracte de 5-9-93, el qual quedarà en 562,5 MPTA. És aquest, el saldo que s'ha de considerar com exigible a llarg termini, tenint en compte la diferència entre aquesta xifra i la del saldo disposat a 31-12-92, de 655,068 MPTA que és de 92,568 MPTA, com a passiu exigible a curt termini **(Vegeu recomanació núm. 5)**.

2) La Societat comptabilitza els préstecs hipotecaris subrogables, considerant-los com a passiu en el moment en el qual són concedits, quan hauria d'ésser en el moment de la seva disposició, d'acord amb les disposicions del Pla General de

Comptabilitat.

A 31-12-92 el saldo dels préstecs hipotecaris subrogables de 533,09 MPTA hauria d'ésser de 478,963 MPTA perquè els 54,130 MPTA de préstecs no disposats no haurien de figurar ni com a passiu, en no estar disposats, ni com a "Retencions condicionades de Préstecs Hipotecaris", en l'Actiu. En canvi, aquesta circumstància hauria d'estar recollida en la Memòria (vegi's punt 2.3.4.5. d'aquest informe) **(Vegeu recomanació núm. 4)**.

2.4.3. CREDITORS A CURT TERMINI

Integra els següents comptes:

COMPTES	Milers de PTA SALDO A 31-12-92
Deutes amb entitats de crèdit a curt termini	197.303
Deutes amb empreses associades	107
Creditors comercials	505.755
Altres deutes no comercials	11.489
Compromisos amb clients	1.562.998
TOTAL	2.277.652

2.4.3.1. Deutes amb entitats de crèdit a curt termini

El desglossament per comptes d'aquest apartat és el següent:

DENOMINACIÓ	Milers de PTA SALDO A 31-12-92
Préstecs a curt term. amb entitats de crèdit	187.500
Deutes per interessos amb entitats de crèdit	9.803
TOTAL	197.303

a) Préstecs a curt termini.

Es tracta de la diferència entre l'import disposat de la Pòlissa de Crèdit de 750 MPTA oberta amb La Caixa d'Estalvis i Pensions

2. FISCALITZACIÓ REALITZADA

i l'import que la societat considera com exigible a llarg termini (vegi's punt 2.4.2.1. d'aquest informe) **(Vegeu recomanació núm. 5)**.

b) Deutes per interessos.

Aquest compte fa referència a la periodificació dels interessos dels préstecs hipotecaris subrogables corresponents al mes de desembre de 1992 que han estat pagats durant el mes de gener de 1993. D'aquests, 5,079 MPTA corresponen a interessos de préstecs subrogables amb la Caixa d'Estalvis i Pensions de Barcelona i 4,724 MPTA a interessos de préstecs subrogables amb el Banc Hipotecari d'Espanya.

A finals de l'any 1992 la societat carrega al compte "Interessos de préstecs hipotecaris" i abona el compte aquí tractat. A l'exercici de 1993, quan es fa efectiu el pagament, aquest compte es carrega, amb abonament al compte de "Tresoreria".

S'ha comprovat la correcta comptabilització d'aquests assentaments amb resultat satisfactori.

2.4.3.2. Deutes amb empreses associades

Amb un saldo de 107 mPTA corresponen a cobraments fets per compte de la Junta de Compensació del Pla Parcial Sant Domènec-El Colomer, Polígons II i III i que PROMUSA haurà de liquidar a l'esmentada Junta.

2.4.3.3. Creditors comercials

L'integren els següents comptes:

COMPTES	Milers de PTA SALDO A 31-12-92
Avançament de clients	2.060
Proveïdors	148.463
Proveïdors-Efectes comercials a pagar	145.472
Contractistes-Fras. pendants de rebre	175.903
Creditors per prestació de serveis	29.724
Provisions de fons	4.133
TOTAL CREDITORS COMERCIALS	505.755

a) "Proveïdors"

Els saldo d'aquest compte és, a 31-12-92, de 148,463 MPTA i està format per Cubiertas y MZOV, S.A., amb un saldo de 106,875 MPTA, OSHSA-OSHA E, UTE, amb 38,239 MPTA i Ferrovial, S.A. amb 3,349 MPTA.

b) "Proveïdors, efectes comercials a pagar"

Amb un saldo de 145,47 MPTA a 31-12-92 recull l'import dels deutes formalitzats en lletres acceptades.

Per proveïdors, el saldo queda desglossat com segueix: 84,279 MPTA corresponents a efectes a pagar a Cubiertas y MZOV, S.A. i 61,193 MPTA d'efectes a pagar a Ferrovial, S.A.

c) "Contractistes-Factures pendents de rebre"

Amb un saldo de 175,9 MPTA, recull les certificacions d'obra realitzada a l'exercici 1992, la factura de les quals no ha arribat a 31-12-92. Aquest saldo està compost pels següents: 153,751 MPTA corresponents a Factures pendents de rebre de Ferrovial, S.A. i 22,233 MPTA corresponents a Cubiertas y MZOV, S.A.

d) "Creditors per prestació de serveis"

Amb un saldo de 29,724 MPTA corresponen a creditors diversos que no són contractistes d'obres. Entre ells, els saldos més importants són els de Saur, S.A. amb 24,88 MPTA, Intecasa amb 1,768 MPTA, El Corte Inglés, S.A. amb 0,781 MPTA i Manbar, S.L. amb 0,685 MPTA.

e) "Provisions de fons"

Amb un saldo de 4,133 MPTA mostra les operacions fetes per diferents creditors realitzades durant l'exercici 1992, la factura de les quals no ha arribat a l'exercici fiscalitzat.

Proves de Creditors Comercials realitzades i resultats

S'ha verificat la raonabilitat d'aquest epígraf, "Creditors Comercials", comprovant que tots els comptes significatius són els que figuren en el Balanç i que tots els saldos d'aquests comptes representin deutes reals. També s'ha verificat la seva correcta comptabilització i presentació. Així mateix, s'ha comprovat que aquelles factures, pendents de rebre, hagin estat

2. FISCALITZACIÓ REALITZADA

rebudes dins l'exercici de 1993.

El resultat d'aquestes proves ha estat satisfactori, si bé s'ha de fer constar que hi ha dues factures: una de 48,026 MPTA corresponent a la certificació núm. 30 de Cubiertas Y MZOV, S.A. d'"Habitatges Torreblanca" que va ser anul·lada posteriorment (1993) i regularitzada, éssent substituïda per una altra de 33,509 MPTA, i una altra de 10,946 MPTA corresponent a la certificació núm. 10 de Cubiertas y MZOV, S.A. de la urbanització d'"Habitatges Torreblanca" que va ser anul·lada i substituïda l'any 1993 per una altra de 9,55 MPTA. Això ho fem constar exclusivament per calcular el resultat comptable i la situació econòmica a 31-12-92.

2.4.3.4. Altres deutes no comercials

Integra els següents comptes:

COMPTES	Milers de PTA SALDO A 31-12-92
Remuneracions pendents de pagament	1.398
H.P. creditora per conceptes fiscals	7.383
Organismes de la S.S. creditors	902 8.285
Dipòsits rebuts a curt termini	1.806
TOTAL	11.489

a) Remuneracions pendents de pagament

En aquest compte hi figuren les pagues extraordinaries meritades a 31-12-92, a pagar el 1993.

S'han revisat els càlculs efectuats per comprovar si són correctes, obtenint un resultat satisfactori.

b) H.P. creditora per conceptes fiscals

El saldo d'aquest compte, 7,383 MPTA, recull l'IRPF retingut als treballadors propis i als professionals independents que han realitzat treballs per PROMUSA durant el darrer trimestre de 1992 i que s'han de liquidar amb data 20 de gener de 1993.

S'han analitzat les liquidacions corresponents a les retencions fetes el 1992 i s'ha comprovat que l'import liquidat hagi estat

el correcte i que s'hagi fet en la data escaient.

El resultat de la comprovació ha estat satisfactori.

c) Organismes de la Seguretat Social creditors

El saldo d'aquest compte, de 0,902 MPTA inclou les quotes a liquidar a la Seguretat Social corresponents al mes de desembre de 1992.

S'ha comprovat que les liquidacions a la Seguretat Social es corresponguessin amb els saldos comptables i que s'haguessin presentat dintre del termini fixat per efectuar el pagament.

El resultat ha estat satisfactori.

d) Dipòsits rebuts a curt termini

Amb un saldo d'1,806 MPTA recull els fons lliurats a PROMUSA per diversos clients per a pagar l'impost de plus-vàlua, a favor de l'Ajuntament de Sant Cugat del Vallès.

S'han comprovat els cobraments per part de l'empresa amb resultat satisfactori.

2.4.3.5. Compromisos amb clients

En aquest compte PROMUSA comptabilitza els compromisos de venda dels edificis, fins que aquells es lliuren, quan s'acaben de construir. La venda es realitza sobre plànol, signant-se un contracte privat de compra-venda. És en aquest moment quan PROMUSA comptabilitza els compromisos, abonant el compte "Compromisos amb clients" amb càrrec al compte "Clients per compromisos contrets", per l'import contractat més l'IVA corresponent al total de la venda. (vegi's apartat 1) del punt 2.3.4.2. d'aquest informe).

El saldo d'aquest compte a 31-12-92 és de 1.562.998 mPTA i correspon a les vendes contractades sobre plànol de les promocions 92, tal i com es pot veure en el següent quadre:

2. FISCALITZACIÓ REALITZADA

PROMOCIÓ	Milers de PTA SALDO A 31-12-92
Habitatges Torreblanca	6
Sant Domènec-El Colomer I	383.109
Sant Domènec-El Colomer II	414.486
Sant Domènec-El Colomer III	64.023
Can Gaxet	701.374
TOTAL	1.562.998

Proves efectuades i resultats

Les proves efectuades han estat realitzades conjuntament amb les de "Clients" de les Promocions 92 (Sant Domènec-El Colomer I, II, III i Can Gaxet) i "Vendes" corresponents a les Promocions 89 (Can Magí, Habitatges Torreblanca i Edifici de Serveis). El resultat de les proves ha estat satisfactori.

2.5. COMPTE DE PÈRDUES I GUANYES

El compte de Pèrdues i Guanyes, corresponent a l'exercici 1992, objecte de fiscalització és el següent:

DEURE**DESPESES**

Reducció d'existències		2.371.531
Compres		2.001.646
- Certificacions d'obres	1.216.318	
- Obres en curs	76.494	
- Terrenys i solars	708.834	
Despeses de personal		46.681
- Sous i salaris	38.903	
- Càrregues socials	7.778	
Dotacions amortització		7.949
Altres despeses d'explotació		69.496
- Serveis exteriors	68.648	
- Tributs	848	
Despeses financeres		195.722
Despeses extraordinaries		1.624
Impost sobre societats (crèdit fiscal)		(154.056)
TOTAL DESPESES		4.540.593

HAYER**INGRESSOS**

Import net de la xifra de negocis		2.771.840
Augment d'existències		984.826
Treballs realitzats per a l'immobilitzat		69.990
Altres ingressos d'explotació		401.068
Ingressos financers		10.016
Ingressos extraordinaris		16.628
TOTAL INGRESSOS		4.254.368
Resultat de l'exercici (pèrdues)		286.225
		4.540.593

(imports en milers de pessetes)
Font: PROMUSA

2. FISCALITZACIÓ REALITZADA

2.6. INGRESSOS

Els comptes que componen el total d'ingressos de PROMUSA a 31-12-92 són:

COMPTES	Milers de PTA SALDO A 31-12-92
Import net de la xifra de negocis	2.771.840
Augment d'existències de p. en curs i acabats	984.826
Treballs per a l'immobilitzat	69.990
Altres ingressos d'explotació	401.068
Ingressos financers	10.016
Ingressos extraordinaris	16.628
TOTAL INGRESSOS	4.254.368

2.6.1. IMPORT NET DE LA XIFRA DE NEGOCIS

L'import d'aquest compte, d'un saldo a 31-12-92 de 2.771,84 MPTA suposa el 65 % dels ingressos totals de l'exercici. Correspon al lliurament d'edificis de les Promocions 89, segons el detall següent:

Locals "Can Magí"	18.383
Aparcaments "Can Magí"	1.850
Vivendes "Habitatges Torreblanca"	1.103.606
Locals "Habitatges Torreblanca"	136.566
Aparcaments "Habitatges Torreblanca"	391.614
Locals "Edifici de Serveis"	932.804
Aparcaments "Edifici de Serveis"	185.337
Trasters "Edifici de Serveis"	1.680
TOTAL	2.771.840

Normalment, PROMUSA ven els edificis que promou als seus clients amb les següents condicions de pagament:

10 % del preu total en el moment de la signatura del contracte
10 % del preu total als 6 mesos de la signatura del contracte
10 % del preu total a l'any de la signatura del contracte
70 % del preu total al lliurament de les claus.

En aquest darrer moment, es formalitza l'escriptura pública de compra-venda i el client se subroga el Préstec Hipotecari.

Els preus de venda dels habitatges de Protecció Oficial, tant de Règim General com de Règim Especial, són els màxims que estableix el "Real Decreto 224/1989, de 3 de marzo, sobre medidas de financiación de actuaciones protegibles en materia de vivienda", d'aplicació als habitatges de Protecció Oficial de PROMUSA, Promocions 1989.

Els preus màxims per m² resultants són de 82.186 PTA/m² en el cas de Règim General i 58.215 PTA/m² en el de Règim Especial, ambdós casos sobre superfície útil.

En el cas de les vivendes de Règim Lliure, dels habitatges de Torreblanca, el preu de venda mig és d'unes 105.000 PTA/m² de superfície útil. Aquest preu el fixà PROMUSA de tal manera que la hipoteca resultant (70 % de l'import total de la vivenda) fos assequible als joves de Sant Cugat, que eren els destinataris de les vivendes d'aquesta Promoció.

Tots aquests preus se situen clarament per sota dels de mercat.

Els preus mitjos dels locals de la Promoció d'Habitatges Torreblanca era de 170.000 PTA/m², mentre que els dels locals de l'Edifici de Serveis resulta a 242.000 PTA/m² i 170.000 PTA/m² els d'oficines de la mateixa Promoció.

Els preus mitjos de venda dels aparcaments de la Promoció "Habitatges Torreblanca" va ésser de 1.250.000 PTA/per plaça, mentre que el preu promig resultant dels aparcaments de l'Edifici de Serveis va ésser de 900.000 PTA/plaça. Aquest preu pot resultar baix amb relació als de mercat, però es justifica, segons l'empresa, pel fet que en aquesta zona calia fer aparcaments públics.

- Proves de vendes i resultats:

Les proves realitzades en aquesta àrea han estat les suficients i necessàries per revisar el control intern de clients-vendes, analitzant la documentació elaborada per la Societat per al seu

2. FISCALITZACIÓ REALITZADA

control.

Del total de les vendes de les diferents promocions, de 2.771,84 MPTA, s'ha comprovat una àmplia sèrie d'expedients de clients.

El resultat de la prova ha estat satisfactori.

Nogensmenys, en l'anàlisi dels expedients dels clients s'ha pogut observar el següent:

- PROMUSA va vendre amb data 3-4-92 a Parc 93, S.A., la planta semisòtan 1a. de la Promoció "Edifici de Serveis" amb 3.099 m², per un import de 95,207 MPTA. Aquesta xifra és inferior al seu preu de cost, que és, segons l'empresa de 110,242 MPTA i per sota la taxació feta per la Caixa de Barcelona, de 108,610 MPTA, però cal tenir en compte que prèviament, el desembre de 1989, PROMUSA va convocar una subhasta pública que es va realitzar el 25 de gener del 1990 i va quedar deserta.

Aquesta venda es va realitzar amb la condició que la superfície d'aparcament fos destinada com aparcament públic, durant 10 anys. Per la qual cosa, en aquest període de temps Parc 93, S.A. no podia transmetre a tercers places individualitzades d'aparcament. Aquesta societat es comprometria, a més, a posar en funcionament la planta d'aparcament en el termini de 6 mesos, a partir que tingués la autorització necessària per part del Departament d'Indústria i Energia de la Generalitat de Catalunya.

En cas d'incompliment sense causa justificada, PROMUSA podria resoldre el contracte de compra-venda i tornar a adquirir l'immoble venut pel mateix import.

2.6.2. AUGMENT I REDUCCIÓ D'EXISTÈNCIES

Aquestes partides cal analitzar-les conjuntament ja que PROMUSA les situa en el compte de Pèrdues i Guanys de manera diferenciada segons els moviments efectuats durant l'exercici i en canvi, malgrat que el resultat és el mateix, el Pla General de Comptabilitat els contempla en un sol saldo resultat de la diferència entre ambdues i amb signe positiu o negatiu segons correspongui.

Així doncs, s'hagués hagut de presentar en el Deure de Pèrdues i Guanys la diferència resultant entre la reducció d'existències per 2.371.531 mPTA i l'augment d'existències per 984.826 mPTA, és a dir els 1.386,705 mPTA que és en definitiva l'autèntica variació d'existències de l'any **(Vegeu recomanació núm. 6)**.

El detall d'aquests moviments és el següent:

EXISTÈNCIES	31.12.91	1992		31.12.92	VARIACIÓ EXISTÈNC.
		ALTES	BAIXES		
Edificis construïts	139.531	459.419	12.965	585.985	446.454
Promocions en curs	2.251.723	1.449.338	3.380.771	320.290	(1.931.433)
Terrenys	610.560	708.834	610.560	708.834	98.274
	3.001.814	(*)2.671.591	(*)4.004.296	1.615.109	(1.386.705)

(imports en milers de pta)

NOTA: Vegi's quadre de l'apartat d'existències, punt 2.3.4.1. d'aquest informe

(*) Dins d'aquestes xifres hi ha en altes els 984.826 mPTA que figuren com augment d'existències i en baixes els 2.371.531 mPTA que figuren com a disminució d'existències.

EL detall dels augments és el següent:

PROMOCIÓ	Milers de PTA INCREMENTS DURANT 1992
Urbanització St. Domènec-El Colomer	328.118
Parcel·la - C.1	6.540
St. Domènec-El Colomer I	267.054
St. Domènec-El Colomer II	100.905
St. Domènec-El Colomer III	39.710
Can Gatxet	237.429
Parcel·la - C.2	5.070
TOTAL	984.826

El detall de les disminucions és el següent:

PROMOCIÓ	Milers de PTA DISMINUCIONS DURANT 1992
Habitatges Torreblanca	1.405.759
Edifici de Serveis	952.808
Can Magí	12.964
TOTAL	2.371.531

2.6.3. TREBALLS PER A L'IMMOBILITZAT

Aquest compte recull les Existències que l'empresa ha incorporat a l'Immobilitzat, com a conseqüència de destinar l'oficina núm. 1-H, de l'"Edifici de Serveis", una plaça d'aparcament, un local i un traster, per a ús propi (seu social), i dues oficines del mateix "Edifici" per a l'arrendament.

2. FISCALITZACIÓ REALITZADA

El saldo d'aquest compte, de 69,99 MPTA, es desglossa en:

Edificis per a ús propi:	29.027 MPTA
Edificis per arrendament:	40.963 MPTA
TOTAL	69.990 MPTA

S'han comprovat els moviments i la valoració d'aquestes existències, essent el resultat satisfactori.

2.6.4. ALTRES INGRESSOS D'EXPLOTACIÓ

Aquest compte recull les facturacions fetes per PROMUSA a càrrec de la Junta de Compensació per les obres d'urbanització del projecte del Pla Parcial de Sant Domènec-El Colomer. Pel mateix import hi figuren comptabilitzades les compres de terrenys facturades per la Junta de Compensació a PROMUSA. (Vegi's punts 1.2.7. apartat 5), 2.3.4.1. apartat 3) i 2.7.2.3. d'aquest informe).

El desglossament d'aquests ingressos és el següent:

	Milers de PTA
Parcel·la B del Polígon II de St.Domènec-El Colomer	250.524
Parcel·la H del Polígon II de St.Domènec-El Colomer	37.270
Parcel·la E4 del Polígon II de St.Domènec-El Colomer	28.412
Parcel·la E5 del Polígon II de St.Domènec-El Colomer	30.572
Parcel·la F6 del Polígon II de St.Domènec-El Colomer	27.008
Parcel·la F7 del Polígon II de St.Domènec-El Colomer	27.008
SUBTOTAL	400.794
Lloguers de vivendes i locals	170
Altres ingressos	104
T O T A L	401.068

S'han comprovat l'existència i la correcta comptabilització d'aquestes factures amb resultat satisfactori.

2.6.5. INGRESSOS FINANCERS

Corresponen als interessos que PROMUSA ha rebut pels comptes que manté a les entitats financeres, en concret a Caixa d'Estalvis i Pensions de Barcelona i Banco Hipotecario de España. Els imports corresponents a cadascuna d'aquestes institucions ha estat de 2,973 MPTA i 6,832 MPTA, respectivament.

A aquest import s'ha d'afegir els interessos que PROMUSA ha ingressat per haver ajornat el cobrament corresponent als clients de la Promoció "La Mina". Els interessos per aquest concepte han estat de 0,211 MPTA.

S'ha comprovat la correcta comptabilització i periodificació dels interessos amb resultat satisfactori.

2.6.6. INGRESSOS EXTRAORDINARIS

Aquest compte, d'un saldo de 16,628 MPTA, inclou els ingressos produïts per la penalització de 15 MPTA aplicada a la UTE OHSAE/OSHSA, constructora de les obres de la Promoció "Edifici de Serveis" per incompliment dels terminis d'execució previstos en el contracte. També inclou els corresponents al cobrament de 500 PTA per cadascun dels impresos de sol·licitud de les vivendes de Protecció Oficial de les Promocions 92.

S'ha analitzat la indemnització per incompliment del contracte d'OSHA/OSHA amb resultat satisfactori.

2.7. DESPESES

El total de les despeses a 31-12-1992 es desglossa de la següent manera:

COMPTES	Milers de PTA SALDO A 31-12-92
Reducció d'existències	2.371.531
Compres	2.001.646
Despeses de personal	46.681
Dotacions amortització	7.949
Altres despeses d'explotació	69.496
Despeses financeres	195.722
Despeses extraordinaries	1.624
Impost sobre Societats (crèdit fiscal)	(154.056)
TOTAL	4.540.593

2. FISCALITZACIÓ REALITZADA

2.7.1. REDUCCIÓ D'EXISTÈNCIES

Vegeu punt 2.6.2. d'aquest informe

2.7.2. COMPRES

Inclou els següents comptes:

COMPTES	Milers de PTA SALDO A 31-12-92
Certificacions d'obres	1.216.318
Despeses d'obres en curs	76.494
Terrenys i solars	708.834
TOTAL	2.001.646

2.7.2.1. Certificacions d'obres

Corresponen a despeses relacionades amb l'execució de les obres corresponents a les Promoció següents:

	Milers de PTA SALDO A 31-12-92
Certificacions Cubiertas y MZOV, S.A. "Habitatges Torreblanca"	489.677
Certificacions FERROVIAL, S.A. "St.Domènec-El Colomer"	497.103
Certificacions PREUS CONTRADICTORIS "Habit.Torreblanca"	75.302
Certificacions REVISIÓ PREUS "Habitat. Torreblanca"	22.202
Treballs varis "Habitatges Torreblanca"	45.583
Treballs varis "Edifici Serveis"	45.058
Treballs varis "Sant Domènec-El Colomer"	36.613
Altres	4.780
TOTAL	1.216.318

- Certificacions "Cubiertas y MZOV, S.A." "Habitatges Torreblanca"

Amb un saldo de 489,677 MPTA recull les factures per l'obra executada en aquesta Promoció, corresponents a les certificacions mensuals de gener a agost 92, data en què s'acaba l'obra. La darrera certificació, d'agost, comptabilitzada per un import de

45,308 MPTA, va ser anul·lada posteriorment (1993) i regularitzada, essent substituïda per una altra de 33,509 MPTA. Això ho fem constar exclusivament per calcular el resultat comptable a 31-12-92.

- Certificacions d'obra de "St. Domènec-El Colomer"

Amb un saldo de 497,1 MPTA, correspon a les certificacions mensuals de les obres d'urbanització de la citada Promoció a càrrec de Ferrovial, S.A., segons contracte, realitzades durant l'exercici.

- Certificacions per Preus contradictoris, "Habitatges Torreblanca"

Els 75,3 MPTA, corresponen a treballs efectuats per la constructora "Cubiertas y MZOV, S.A.", no previstos inicialment, i que estan d'acord amb les especificacions que figuren en el contracte d'obra.

- Certificacions per revisió de preus "Habitatges Torreblanca"

Amb un saldo de 22,2 MPTA correspon a les certificacions mensuals de l'exercici produïdes per les revisions mensuals dels preus originals, les quals s'estableixen en el Contracte d'execució de l'obra.

- Treballs varis "Habitatges Torreblanca", "Edifici de Serveis" i "Sant Domènec-El Colomer".

Els treballs varis de les promocions d'"Habitatges Torreblanca", "Edifici de Serveis" i "Sant Domènec-El Colomer", d'un import de 45,5 MPTA, 45,0 MPTA i 36,6 respectivament, recullen els imports de les certificacions d'urbanització, no previstos inicialment, a "Habitatges Torreblanca" i "Edifici de Serveis", i altres treballs com són instal·lacions elèctriques i drets d'escomesa d'electricitat, gas i aigua d'aquestes obres.

2.7.2.2. Despeses d'obres en curs

En aquest compte, d'un saldo de 76,49 MPTA s'inclouen les despeses dels projectes, honoraris d'arquitectes i aparelladors i sondeigs de les diverses obres de PROMUSA, que a 31-12-92 la

2. FISCALITZACIÓ REALITZADA

Societat té en curs (Urbanització Sant Domènec-El Colomer i Promocions 92).

2.7.2.3. Terrenys i solars

Recull aquest compte l'import del valor dels solars adquirits per PROMUSA a la Junta de Compensació del Pla Parcial de Sant Domènec-El Colomer, fins a 31-12-92, citats en l'apartat d'ingressos, (vegeu punt 2.6.4.) i també els solars aportats per l'Ajuntament de Sant Cugat, en la 3a ampliació de Capital de PROMUSA. Els detall de tots els solars és el següents:

	Milers de PTA
Solar parcel·la núm 2 St Domènec-El Colomer	89.600
Solar Can Ganxet	218.440
Solar parcel·la B St. Domènec-El Colomer	250.523
Solar parcel·la H St. Domènec-El Colomer	37.271
Solar parcel·la E4 St. Domènec-El Colomer	28.412
Solar parcel·la E5 St. Domènec-El Colomer	30.572
Solar parcel·la F6 St. Domènec-El Colomer	27.008
Solar parcel·la F7 St. Domènec-El Colomer	27.008
TOTAL	708.834

Els dos primers d'aquests solars, són els aportats per l'Ajuntament de Sant Cugat, i la resta són els procedents de la Junta de Compensació del Pla Parcial de Sant Domènec-El Colomer.

La Societat comptabilitza les ampliacions de Capital amb aportació de terrenys, carregant al compte de "Compres", amb abonament al compte de "Capital Social".

Donat que aquestes aportacions no són compres de l'empresa i que el destí d'aquests terrenys és el de promoure edificis per a la venda, i no el de destinar-los al propi immobilitzat de PROMUSA, la Sindicatura creu que fora millor que llur comptabilització es fés directament al compte d'Existències malgrat que aquest procediment no estigui expressament contemplat en el Pla General de Comptabilitat (**Vegeu recomanació núm. 7**).

S'han revisat els solars adjudicats i aportats, així com la seva valoració, éssent el resultat satisfactori.

Així mateix, el resultat de les proves efectuades tant en les certificacions d'obra com en les factures de les despeses de promocions en curs, ha estat satisfactori.

2.7.2.4. Compliment de la normativa referent a la Contractació d'Obres

En la contractació de les obres corresponents a totes les seves promocions, PROMUSA ha seguit els principis de publicitat i concurrència, propis de la contractació administrativa, assenyalats en l'article 240.3 de la Llei 8/1987, de 15 d'abril, Municipal i de Règim Local de Catalunya i la Disposició Transitòria segona del Reglament General de Contractació de l'Estat, d'aplicació a les empreses de l'Administració Local.

2.7.3. DESPESES DE PERSONAL

Inclouen els següents comptes:

COMPTES	Milers de PTA SALDO A 31-12-92
Sous i salaris	36.910
Càrregues socials	7.778
Altres despeses	1.993
TOTAL DESPESES PERSONAL	46.681

La plantilla mitjana de PROMUSA a 31-12-92 va ésser de 9,04 persones. Si tenim en compte que les despeses de personal anuals durant el mateix exercici han estat de 44,688 MPTA, es pot deduir que les despeses per persona en aquest exercici han estat de 4,943 MPTA.

A l'exercici 1991 la plantilla mitjana de PROMUSA fou de 6,87 persones, i les despeses anuals de personal de 26,974 MPTA, el que suposa unes despeses per persona/any de 3,926 MPTA.

El cost mig per persona ha augmentat el 1992 respecte del 1991 en un 25,9 %.

Els sous els aprova anualment el Consell d'Administració de la Societat.

El compte "Altres despeses de personal" recull els imports pagats

2. FISCALITZACIÓ REALITZADA

en concepte de dietes per assistència al Consell d'Administració. Les dietes per dia i assistent són de 21.429 PTA. El total pagat per aquest concepte en l'exercici de 1992 ha estat de 1,993 MPTA.

D'aquesta àrea s'han efectuat proves de la nòmina de novembre de 1992. Un cop comprovat que les xifres globals quadren amb les del resum de nòmnes i estan correctament comptabilitzades, s'han verificat els rebuts de nòmina individuals, comprovant la correctesa de les retencions i deduccions, així com els càlculs dels líquids de les nòmnes.

Així mateix, s'han comprovat les liquidacions de les retencions de la Seguretat Social.

El resultat de les proves en aquesta àrea ha estat satisfactori.

2.7.4. DOTACIONS PER A AMORTITZACIONS

Aquest epígraf inclou els següents comptes:

COMPTES	Milers de PTA SALDO A 31-12-92
Dotació amortit. despeses d'ampliació	2.398
Dotació amortit. immobilitzat immaterial	5
Dotació amortit. immobilitzat material	1.316
Dotació amortit. despeses d'establiment	4.230
TOTAL DOTACIONS AMORTITZACIONS	7.949

La dotació per amortitzacions de despeses d'ampliació de Capital recull les de les tres ampliacions que ha hagut en l'empresa: 1989, 1990 i 1992. La composició del saldo a 31-12-92 és la següent:

AMORTITZACIÓ	Milers de PTA
Despeses 1a ampliació de Capital:(29-12-89)	1.440
Despeses 2a ampliació de Capital:((28-12-90)	132
Despeses 3a ampliació de Capital:(10-11-92)	826
TOTAL	2.398

2. FISCALITZACIÓ REALITZADA

La societat aplica un coeficient d'amortització a aquestes despeses del 20 % anual.

Les dotacions per a amortitzacions de l'immobilitzat material a 31-12-92 són 1,316 MPTA i recullen el següent detall:

	Milers de PTA
Dotació per a amortització d'edificis propis	740
Dotació per a amortització de mobiliari	220
Dotació per a amortització d'equips procés inform.	272
Dotació per a amortització altre immob. material	84
TOTAL DOTACIONS PER A AMORTITZACIÓ IMMOB. MATERIAL	1.316

La dotació per a amortització de despeses d'establiment, d'un saldo a 31-12-92 de 4,230 MPTA, recull les de l'amortització de les despeses de 1989 de posada en marxa, de 19,644 MPTA, i de publicitat.

La Societat aplica a aquestes despeses un coeficient anual d'un 20 %.

S'ha comprovat que la comptabilització d'aquestes dotacions hagi estat la correcta, obtenint un resultat satisfactori.

2.7.5. ALTRES DESPESES D'EXPLOTACIÓ-SERVEIS EXTERIORS

Formen aquest epígraf els següents comptes:

COMPTES	Milers de PTA SALDO A 31-12-92
Reparació i conservació	160
Serveis de professionals independents	14.953
Primes d'assegurances	6.702
Publicitat, propaganda i rel. públiques	8.081
Subministraments	622
Altres serveis	38.130
TOTAL	68.648

2. FISCALITZACIÓ REALITZADA

2.7.5.1. Serveis de professionals independents

Aquest compte recull el següent desglossament:

	Milers de PTA SALDO A 31-12-92
Assessor laboral	142
Assessor econòmic	786
Assessor jurídic	779
Despeses notarials	1.921
Auditor	836
Registre mercantil i propietat	192
Control de qualitat d'obres	5.191
Servei de neteja	1.058
Professionals diversos	4.048
TOTAL DESPESES DE SERVEIS	14.953

S'han efectuat proves d'auditoria comprovant la documentació suport i la seva comptabilització amb resultat satisfactori.

2.7.5.2. Primes d'assegurances

El saldo d'aquest compte de 6,702 MPTA inclou les despeses per primes d'assegurances per quantitats avançades pels clients, per les primes d'assegurança de les oficines pròpies i per les assegurances dels edificis acabats.

S'ha revisat la comptabilització d'aquestes primes, essent el seu resultat satisfactori.

2.7.5.3. Publicitat i propaganda i despeses de representació

El saldo d'aquest compte recull les despeses de publicitat i propaganda, que és de 7,959 MPTA, i les despeses de representació, que presenta un saldo de 122 mPTA a 31-12-92.

S'han fet proves selectives de despeses d'aquest epígraf amb resultat satisfactori.

2.7.5.4. Altres serveis

Amb un saldo de 38,130 MPTA, recull tots els serveis no compresos en els comptes anteriors. Especialment important és el saldo d'indemnitzacions, que puja 20,245 MPTA. Aquest import és causat per l'expropiació d'unes finques incloses en el Projecte de Compensació del Pla Parcial de Sant Domènec-El Colomer.

Les restants despeses d'aquest epígraf són les següents:

Material d'oficina	2,239 MPTA
Subscripcions	0,989 MPTA
Locals PROMUSA	2,530 MPTA
Material fotogràfic	1,126 MPTA
Comunicacions	0,645 MPTA
Missatgers	0,593 MPTA
Diversos	9,763 MPTA

S'han fet proves selectives de l'existència i correctesa de la comptabilització d'aquestes despeses, obtenint-se un resultat satisfactori.

2.7.6. TRIBUTS

Amb un saldo de 0,848 MPTA aquest compte inclou:

Llicència fiscal	0,045 MPTA
Taxes de la Generalitat de Catalunya per expedients d'instal·lació de baixa tensió	0,463 MPTA
Impost sobre activitat econòmiques	0,066 MPTA
Impost Municipal sobre l'increment de valor dels terrenys de naturalesa urbana	0,274 MPTA

2.7.7. DESPESES FINANCERES

Les despeses financeres presenten un saldo a final de 1992 de 195,722 MPTA, que suposa un percentatge important sobre la xifra d'ingressos de la Societat.

Les despeses financeres apareixen en els següents comptes:

2. FISCALITZACIÓ REALITZADA

COMPTES	Milers de PTA SALDO A 31-12-92
Interessos de Deutes amb entitats financeres	187.815
Altres despeses financeres	7.803
Interessos per descompte d'efectes	104
TOTAL DESPESES FINANCERES	195.722

La Societat comptabilitza els interessos per deutes amb entitats financeres per promocions, a fi d'activar aquestes despeses. A final d'any, va efectuar una redistribució d'aquestes despeses segons les necessitats financeres que, al seu parer, aquelles diferents obres havien provocat.

La presentació final de les despeses financeres a 31-12-92, per centres de cost, va ésser la següent:

Despeses financeres d'estructura	78,388 MPTA
Despeses financeres "Habitatges Torreblanca"	67,394 MPTA
Despeses financeres "St. Domènec-El Colomer"	41,193 MPTA
Despeses financeres "Parcel·la C-1"	0,840 MPTA
INTERESSOS DE DEUTES AMB ENTITATS FINANCERES	187,815 MPTA

S'ha comprovat la correctesa d'aquestes xifres amb les liquidacions d'interessos de Caixa d'Estalvis i Pensions de Barcelona i del Banc Hipotecari, essent el resultat satisfactori.

S'ha revisat el procediment de redistribució entre els diferents centres de cost, resultant raonable.

2.7.8. DESPESES EXTRAORDINARIES

Aquest compte, que presenta un saldo a 31-12-92 de 1,624 MPTA, recull principalment les pèrdues procedents de l'immobilitzat material, per valor d'1,537 MPTA, produïdes amb motiu del trasllat de la seu social de PROMUSA a la nova oficina d'Edifici

de Serveis, en ser donades de baixa diverses instal·lacions.

Així mateix inclou altres despeses extraordinàries per 0,087 MPTA.

2.7.9. IMPOST SOBRE SOCIETATS (Crèdit fiscal)

Aquest compte recull el crèdit impositiu generat en l'exercici com a conseqüència de l'existència de base imposable negativa a compensar. El saldo, creditor, és de 154,056 MPTA. Prové del càlcul de l'Impost sobre Beneficis relatiu a l'exercici fiscalitzat, calculat de la manera següent:

Resultat Comptable 1992 abans d'impostos	(440.281) mPTA
Diferències permanents	122 mPTA
BASE IMPOSABLE	(440.159) mPTA
Impost de Societats (35%)	154.056 mPTA

La Societat comptabilitza aquest crèdit fiscal, quan es conegut el resultat final de l'exercici, carregant el seu import al compte "Crèdit per pèrdues a compensar", a l'Actiu del Balanç, i abonant-lo al compte d'"Impost sobre beneficis" a Pèrdues i Guanyos.

Les bases imposables negatives fins a 31.12.92 són les següents:

ANY	Milers de PTA BASE IMPOSABLE
1990	(28.356)
1991	(421.673)
1992	(440.159)
TOTAL	(890.588)

El crèdit fiscal a compensar en els cinc exercicis immediats i successius és el següent:

2. FISCALITZACIÓ REALITZADA

ANY	Milers de PTA CRÈDIT FISCAL
1990	9.924
1991	147.588
1992	154.056
TOTAL	311.568

(Vegi's apartat 3.1) del punt 2.3.4.2. d'aquest informe.

3.COMPLIMENT D'OBJECTIUS I FETS POSTERIORIS

3.1. COMPLIMENT D'OBJECTIUS

En la Memòria de creació de PROMUSA (any 1988) es diu que l'Ajuntament de Sant Cugat del Vallès es plantejava la necessitat de realitzar actuacions encaminades a facilitar vivendes a preus accessibles als habitants del Municipi i també a actuacions per ajudar a seguir la política urbanística de l'Ajuntament.

Es diu, també, que juntament amb aquests tipus de vivendes, es construïrien altres tipus d'edificacions que es vendrien a preu de mercat, ajudant al finançament de les vivendes socials. Es pretén que el conjunt d'aquestes promocions s'autofinanci; per tant, es busca el benefici en els immobles comercials de les esmentades promocions, oficines, locals i places d'aparcament, així com vivendes de renda lliure. També es busca un equilibri financer entre les diferents promocions, de manera que els possibles superàvits d'algunes d'elles contrarestin els dèficits que puguin esdevenir-se en d'altres.

Cal preguntar-se si aquests objectius previstos per l'Ajuntament de Sant Cugat del Vallès s'han complert fins a 31-12-92.

A la vista de les dades que tenim fins a la data hem de dir que els objectius només s'han complert en part. Efectivament, PROMUSA, des de la seva creació, ha promogut la construcció de 88 habitatges de Règim General de Protecció Oficial i 12 de Règim Especial, 96 de Règim Lliure, 4.502 m² útils de locals comercials, 4.678 m² útils d'oficines i 676 places d'aparcament per a cotxes, 15 per a motos i 50 trasters, en les Promocions de 1989 (La Mina, Can Magí, habitatges Torreblanca i Edifici de Serveis). Les promocions de 1992 consisteixen en 136 habitatges, dels quals 35 són de Règim General de Protecció Oficial, 22 de Règim Especial i 79 Lliures a Preu Taxat, 1.752,8 m² útils de locals comercials, 1.405,9 m² útils d'oficines i 260 places d'aparcament per a cotxes, 2 places per a motos i 6 trasters, properes a acabar-se.

En l'àmbit de la gestió i promoció de sòl urbà, PROMUSA ha participat en la Junta de Compensació del Pla Parcial Sant Domènec-El Colomer, polígon 2 i 3 de Sant Cugat del Vallès, com a empresa gestora i urbanitzadora. En conjunt, ha suposat la urbanització d'unes 15 Ha, de les que 3 Ha s'han destinat per a fer el Parc Central.

Però, per una altra banda, la Societat presenta un desequilibri

3. COMPLIMENT D'OBJECTIUS

patrimonial, produït per les pèrdues acumulades fins a 31-12-1992.

Les pèrdues abans d'impostos han estat, segons dades de la pròpia empresa, per centres de cost, les següents:

PROMOCIONS 89	EXERCICI 1990	EXERCICI 1991	EXERCICI 1992	TOTAL 31.12.92
La Mina	-	(72)	-	(72)
Can Magí	-	(305)	7	(298)
Habitatges Torreblanca	-	-	(491)	(491)
Edifici Serveis	-	-	197	197
Despeses d'estructura	(28)	(45)	(153)	(226)
TOTAL RESULTAT ACUMULAT	(28)	(422)	(440)	(890)

(imports en milions de pessetes)

En els propers anys, de 1993 a 1997, la Societat estima que, obtindrà uns beneficis que compensaran part d'aquestes pèrdues, i que es poden valorar segons previsions de la pròpia empresa, en 243,9 MPTA (Vegi's punt 2.3.4.2., apartat 3.3) d'aquest informe).

Aquestes estimacions són, en la nostra opinió, molt optimistes, donada la situació del mercat immobiliari a Sant Cugat del Vallès i l'actual ritme de vendes de l'empresa.

Acceptant, però, aquesta hipòtesi, encara ens trobaríem davant d'unes pèrdues per aquestes Promocions molt elevades.

Analitzant els costos de les diferents promocions 89 s'observa:

La Mina

Aquesta promoció consisteix en un edifici de 12 vivendes de Protecció Especial de Règim Especial amb una superfície total construïda de 1.452 m², 4 locals comercials de 363 m² en total, 19 places d'aparcament per a cotxes d'una superfície global de 469 m² i 6 places d'aparcament per a moto de 22,75 m².

Tenint en compte que el preu oficial màxim de venda autoritzat d'aquestes vivendes està fixat per llei en 58.000 pta/m², els ingressos per vendes no cobreixen ,la totalitat de les despeses

d'aquesta promoció, donat que el cost material d'execució i d'altres despeses no financeres per m² construït de les vivendes és de 76.700 pta/m², essent aquest valor més propi d'una vivenda de renda normal que d'un habitatge de renda de tipus social.

A aquest cost de construcció s'hi ha d'afegir el del solar de 493 m², aportat per l'Ajuntament de Sant Cugat en ampliació de Capital i valorat en 43,4 MPTA, xifra molt propera al seu valor de mercat segons l'empresa.

D'altra banda els beneficis dels locals comercials i places d'aparcament són clarament insuficients per a compensar la pèrdua produïda pels habitatges.

Can Magí

La Promoció de Can Magí consisteix en 56 vivendes de Protecció Oficial de Règim General d'una superfície total construïda de 5.764 m², 13 locals amb un total de 1.841 m², 57 places d'aparcament d'una superfície construïda de 1.981 m² i 34 trasters d'una superfície de 176 m².

El cost material d'execució i d'altres despeses no financeres de les vivendes resulten a un preu per m²/construït de 88.300 PTA/m², degut entre d'altres causes a l'existència de nombrosos canvis en el projecte de l'obra (64 MPTA) i costos d'urbanització, que inicialment estava previst que els assumís l'Ajuntament de Sant Cugat (30 MPTA).

S'ha de dir, així mateix, que la durada de l'obra va ésser molt més llarga del que s'havia previst, amb la clara incidència negativa de les despeses financeres que aquest fet provoca, i també que el solar en què es va edificar aquesta Promoció es va adquirir al mercat a un preu elevat, amb un cost global de 170 MPTA.

Per totes aquestes causes i tenint en compte que les vivendes són de Règim General i que per tant, el preu màxim de venda està fixat per llei (en 82.000 PTA/m²), les pèrdues provocades per la venda de les vivendes (298 MPTA) no poden ser compensades pels previsibles beneficis dels locals, quan es venguin, donat que el preu de venda previst per unitat i les existències no ho permeten i també perquè els preus de venda de les places d'aparcament no superen els costos de les mateixes, no produint beneficis que compensin les pèrdues de les vivendes.

Habitatges Torreblanca

Aquesta Promoció, que consisteix en l'edificació i venda de 32 habitatges de Protecció Oficial de Règim General, 96 vivendes de Règim Lliure, 20 locals comercial i 346 places d'aparcament per a cotxes, presenta una pèrdua propera als 500 MPTA. Aquesta pèrdua és deguda a unes causes semblants a les de la Promoció de Can Magí:

- El preu de venda, 82.000 pta/m², fixat per llei, cas de les 32 vivendes de P.O.R.G. (Protecció Oficial de Règim General). Els preus de venda fixats en torn de les 100.000 PTA/m², cas de les 96 vivendes de Règim Lliure, que no arriba a la meitat dels preus de mercat.
- Costos de construcció i altres despeses molt elevats (vivendes a 87.800 PTA/m² construït) degut, entre d'altres causes, a l'existència de molts "preus contradictoris" (modificacions introduïdes en el projecte, tals com canvi de sistema de calefacció, etc...), per un import global de 125 MPTA; urbanització no prevista inicialment per un import proper als 40 MPTA, la construcció d'una Estació Transformadora i d'altres despeses tals com assegurances, notari, Registre de la Propietat, Impost de Transmissions Patrimonials, etc.
- Despeses financeres molt elevades (126,8 MPTA) degut en part, a que les obres d'edificació d'una durada prevista de 18 mesos, es van perllongar fins a 30 mesos.
- El solar edificat, d'11.238 m², aportat per l'Ajuntament de Sant Cugat del Vallès es va valorar en 492,8 MPTA. L'empresa estima que aquesta valoració era propera al preu de mercat.

Per tot això, el valor dels ingressos ha estat molt inferior a les despeses, pel que les pèrdues d'aquesta Promoció han estat molt elevades.

Edifici de Serveis

Aquest edifici suposa una superfície total construïda de 15.277 m², dels quals 6.402 m² corresponen a oficines, en 32 mòduls, 1.988 m² corresponen a locals comercials, en 16 mòduls, 6.400 m² corresponents a 254 places d'aparcament per a cotxes, 32 m² a 9 places d'aparcament per a motos i 344 m² a 16 trasters.

Aquesta obra, que es va adjudicar a OSHA/OHSAE, S.A., en 825,6 MPTA, finalment va resultar per un cost material d'execució de 962,4 MPTA. Aquests 136,8 MPTA de diferència són deguts a:

- 78,2 MPTA de variacions de contracte pactats amb el contractista, per modificacions de projecte, tant en unitats d'obra com en preus.
- 29,4 MPTA de despeses d'urbanització.
- 29,1 MPTA de revisió de preus.
- A aquell import cal afegir 35,4 MPTA de serveis contractats directament per PROMUSA a industrials, tals com: Sulzer (aire condicionat) 8,6 MPTA, Tallers Inox (portes locals i bústies) 7,5 MPTA, Electroclimava (instal·lacions elèctriques, incendis) 2,4 MPTA, Diseños Urbanos (rètols) 1,5 MPTA, Revi(control de presència en l'Edifici) 8,9 MPTA, Cometal (baranes i serralleria) 1,6 MPTA i escomeses per 4,2 MPTA.

Un altre factor que ha suposat un encariment de l'obra respecte al seu cost previst ha estat la seva durada de 26 mesos, que ha superat en 8 la durada prevista.

Per tots aquests motius els costos de l'edifici han estat molt superiors als previstos en un inici.

Així mateix, els preus de venda, han estat subjectes a la recessió general de l'economia i particularment, del sector immobiliari a Sant Cugat, i no han pogut ser tan alts com s'esperava.

Per altra banda els preus mitjos de venda de les places d'aparcament de cotxes, de 892 mPTA, amb prou feines superen els seus preus de cost.

Per totes aquestes causes, els marges obtinguts per aquesta Promoció no han estat tan elevats com l'empresa havia previst.

Càrregues d'Estructura

Les càrregues d'estructura, en els anys 1990, 1991 i 1992 han suposat un total de 226 MPTA. D'aquesta xifra, una gran part són despeses financeres molt elevades, ja que l'empresa ha necessitat fons de finançament alienes per al seu funcionament, degut a la seva descapitalització per pèrdues, així com per la càrrega financera que representen els immobles acabats i no venuts.

Conclusió:

Totes aquestes causes han motivat l'elevada xifra de pèrdues

3. COMPLIMENT D'OBJECTIUS

d'exploitació de PROMUSA a 31-12-1992. La situació patrimonial és de desequilibri i no s'estan complint, doncs, els objectius inicials de l'Ajuntament d'obtenir un equilibri financer entre les diferents promocions, així com cercar l'autofinançament amb el conjunt de les mateixes (**Vegeu recomanació núm. 8**).

3.2. FETS POSTERIORIS

De cara als propers exercicis però, es constata que des de l'exercici 1992 s'estan produint una sèrie de fets que poden millorar els resultats obtinguts fins ara per la Societat:

1)En les Promocions 92, i com a conseqüència, en part, de la crisi del sector de la Construcció, s'han adjudicat les obres d'execució material per un import que ha suposat un estalvi important respecte als pressupostos inicials de licitació.

2)Els contractes d'execució de les obres de les Promocions 92, formalitzats el 10 de març de 1993, per un import total de 1.223,3 MPTA pacten contractualment l'execució de les obres pel sistema de forfait o preu tancat, reduint conseqüentment el risc de produir-se desviacions en el pressupost final d'execució.

3)A primers de 1993 es va signar un expedient de regularització de finques entre l'Ajuntament de Sant Cugat i PROMUSA, en virtut del qual aquesta transmet a l'Ajuntament 12 habitatges i 12 places d'aparcament de la Promoció "Habitatges Torreblanca" per compensacions urbanístiques i rep a canvi quatre parcel·les per edificar d'una superfície total de 4.844 m². La venda durant 1993, de part d'aquestes parcel·les ha suposat un marge de contribució positiu de 85 MPTA, segons dades de l'empresa.

4)Durant 1993 van finalitzar les obres d'urbanització del Polígon 2 i 3 del Pla Parcial de Sant Domènec-El Colomer. La venda durant 1993 de part d'aquest polígon ha representat per PROMUSA un marge de contribució positiu de 125,9 MPTA, segons dades de l'empresa.

5)Com a conseqüència, fonamentalment, d'aquestes dues operacions, PROMUSA ha obtingut durant l'exercici 1993 un benefici abans d'impostos de 36'3 MPTA el qual, un cop deduït l'impost com a crèdit fiscal, es converteix en un benefici comptable de 22,1 MPTA.

6)Les despeses financeres s'estan reduint respecte de les dels anys anteriors, en part degut a una millora en la gestió i en part degut a que el preu del diner en el mercat hipotecari està baixant considerablement.

7) En relació a la comercialització de les existències (locals comercials, oficines i aparcaments) i davant l'atonía del mercat immobiliari, s'han revisat els preus de venda a la baixa, cosa que pot facilitar llur venda.

8) La major experiència del personal i de l'equip directiu, afavoreix l'obtenció d'uns millors resultats per a la Societat.

9) Les pèrdues comptables acumulades fins a 31.12.92 pugen a 579,2 MPTA que afegit als 226,2 MPTA de crèdit fiscal a regularitzar (vegi's punt 2.3.4.2 apartat 3.3) d'aquest informe) i restat el resultat comptable positiu de l'any 1993 per 22,1 MPTA, fa que PROMUSA, d'acord amb el contingut dels articles 163.1 i 260.4 de la Llei de Societats Anònimes, hagi hagut de reduir el seu Capital Social i ampliar-lo en la mesura suficient per possibilitar la recuperació de l'equilibri patrimonial.

En aquest sentit, la Junta General de PROMUSA reunida en sessió Ordinària i Extraordinària el dia 21 de juny del 1994, aprovà la reducció del capital social en 557,08 MPTA (import de les pèrdues comptables acumulades fins a 31.12.93) i al mateix temps la seva ampliació en 206,137 MPTA.

Per tant, el capital social de PROMUSA a 21.6.94 és de 616,576 MPTA.

10) Aquesta ampliació de Capital ha estat feta mitjançant l'aportació per part de l'Ajuntament de Sant Cugat de 8.525 m² totals en tres parcel·les del sector de Coll Favà-Pont de Can Vernet. En aquests solars s'hi edificaran habitatges de protecció oficial, locals comercials i aparcaments, que proporcionaran, junt amb d'altres, (Promocions 94) un marge positiu de 228 MPTA, segons dades de l'empresa.

La valoració dels solars, ha estat realitzada pels Serveis Tècnics Municipals, essent assumida pel Ple Municipal, així com pel Tècnic nomenat pel Registre Mercantil. Aquesta valoració s'ha fet a petició de PROMUSA, d'acord amb la lletra D de l'article 1er. del Decret 3148/78, de 10 de novembre, de valorar els terrenys i obres d'urbanització necessàries per a la construcció d'habitatges de Protecció Oficial en una xifra que no superi el 15 % del resultat de multiplicar el preu de venda per m² ponderat pel total de m² destinats a vivendes protegides, però considerant també zona protegida la part destinada a locals comercials.

Aquest sistema de valoració suposa un canvi de criteri respecte del que s'ha aplicat en les anteriors ampliacions de capital, que consistia en valorar els solars segons el preu de mercat. Aquest

3. COMPLIMENT D'OBJECTIUS

nou criteri, el que significa en realitat, és que l'aportació d'aquests terrenys, per part de l'Ajuntament es fa a un preu subvencionat, fórmula equivalent, com s'ha vist, a l'anterior, donada l'existència de pèrdues acumulades a PROMUSA que repercutien negativament en el valor comptable de l'empresa i per tant en el Patrimoni de l'Ajuntament, pèrdues provocades només en part, per la valoració dels terrenys a preu de mercat la repercussió dels quals en els preus de venda no era possible en la seva totalitat a les Vivendes de Protecció Oficial, donada la taxació dels preus de venda.

Cal dir però, que en aquesta darrera ampliació no s'ha tingut en compte que els locals comercials es poden vendre a preu lliure i per tant la repercussió proporcional del solar en ells, s'hagués pogut fer a preu de mercat. D'aquesta manera s'haguessin respectat les valoracions patrimonials de l'Ajuntament al màxim i els costos de la promoció estarien més en consonància amb la finalitat de cada un dels objectius. No obstant això, cal tenir present en aquest cas que , donat que PROMUSA és una societat mercantil íntegrament propietat de l'Ajuntamentde Sant Cugat, en consolidar el balanç d'ambdues entitats, el resultat obtingut fóra el mateix.

4. CONCLUSIONS, OBSERVACIONS I RECOMANACIONS.

Per a que els comptes de PROMUSA corresponents a 1992 mostrin la seva realitat econòmica més adequadament, cal tenir en compte les següents observacions i recomanacions:

1) Existències

A "Obres en curs" figuren les despeses corresponents al Projecte d'Edificació d'un complex esportiu, oficines i aparcaments a construir en la Parcel·la C-1, del Polígon 2 Sant Domènec-El Colomer, per import d'11,8 MPTA que no es va dur, ni es durà a terme. Durant 1993 aquesta parcel·la es va vendre i el cost del projecte es va traslladar a l'obra Sant Domènec-El Colomer.

Pel que fa a la Promoció "Sant Domènec-El Colomer 3" amb data 31.12.1992 figura en "Obres en Curs" per un import de 2,4 MPTA i "Terrenys i Solars" per 37,27 MPTA. En aquesta partida hi manca el valor de part de terreny adquirit en permuta de dos pisos com s'explica més avall. La Societat ja coneixia en aquella data que el valor de venda dels edificis a construir (79,6 MPTA) més 20 MPTA corresponents a la permuta per dos pisos de part del terreny on es va construir aquesta promoció, seria inferior als costos, ja que solament el cost material d'execució contractat d'aquesta obra s'eleva a 79,99 MPTA. Per tant, d'acord amb el principi de prudència, cal provisionar la pèrdua ja coneguda en finalitzar l'exercici de 1992, que és, com a mínim, equivalent a 39,1 MPTA.

Recomanació:

Cal que PROMUSA regularitzi el saldo d'Existències a 31-12-92 seguint les següents recomanacions:

a) L'import d'11,8 MPTA de la Parcel·la C-1, que no es realitzable, ja que no es durà a terme el Projecte, ha d'esser considerat una pèrdua i procedeixi a l'anul·lació del càrrec fet durant el 1993 a l'obra Sant Domènec-El Colomer.

b) Respecte de la Promoció "Sant Domènec-El Colomer 3", seguint els principis de prudència, cal provisionar la pèrdua ja coneguda, en finalitzar l'exercici 1992, que és com a mínim equivalent a 39,1 MPTA.

4. CONCLUSIONS, OBSERVACIONS I RECOMANACIONS

2) Crèdit per pèrdues a compensar

El saldo d'aquest compte a 31-12-92, de 311,568 MPTA, correspon al crèdit fiscal degut a les pèrdues registrades de 1990 a 1992, a compensar amb els resultats positius, amb el següent detall:

<u>ANY</u>	<u>CRÈDIT FISCAL</u>
1990	9,924
1991	147,588
1992	154,055
Total a 31.12.92	311,567
1993	(14,178)
<u>TOTAL A 31.12.93</u>	<u>297,389</u>
(Imports en MPTA)	

D'acord amb la legislació fiscal vigent, la comptabilització d'aquestes pèrdues compensables només pot ser feta sempre que existeixi la seguretat, fora de tot dubte raonable, que els beneficis dels exercicis següents seran suficients per a permetre llur compensació. Donat que, segons previsions de l'empresa, els beneficis abans d'impostos pels propers anys són els següents:

<u>ANY</u>	<u>BENEFICI ABANS IMPOSTOS</u>
1994	11,409
1995	144,000
1996	48,000
1997	-
<u>TOTAL</u>	<u>203,409</u>
(imports en MPTA)	

Això comporta un crèdit fiscal màxim de 71,2 MPTA, inferior al comptabilitzat per l'empresa. El Consell d'Administració de PROMUSA de 6 de juny de 1994 va aprovar la seva regularització.

Recomanació:

El Consell d'Administració de 6 de juny de 1994 ha acordat regularitzar el saldo del crèdit fiscal (297,4 MPTA a 31-12-93) deixant-lo establert en 71,2 MPTA, que és el màxim de crèdit per pèrdues que l'empresa pot compensar, segons les seves previsions.

Així mateix, cal que PROMUSA, en el futur, d'acord amb la legislació vigent, comptabilitzi les possibles pèrdues compensables sempre que existeixi la seguretat que els beneficis

següents seran suficients per a permetre compensar-los.

3) Retencions condicionades de Préstecs Hipotecaris subrogables

PROMUSA recull en aquest compte d'Actiu els préstecs hipotecaris subrogables concedits i no disposats, seguint el que s'estableix en l'Ordre d'1 de juliol de 1980 d'adaptació del Pla General de Comptabilitat de 1973 per a les Societats Immobiliàries.

Recomanació:

Tenint present que en el Pla General de Comptabilitat de 1990 no hi figura aquest compte, fóra recomanable no utilitzar-lo, indicant la part dels préstecs hipotecaris subrogables no disposats a la Memòria.

4) Préstecs hipotecaris subrogables

La Societat comptabilitza en aquest compte els préstecs hipotecaris subrogables, considerant-los com a passiu pel nominal en el moment en el qual són concedits, quan ho haurien de ser en el moment de la seva disposició i només per la quantitat disposada.

Recomanació:

Es recomana que la societat comptabilitzi la part disposada com a exigible en el moment de la seva disposició. La informació sobre la part no disposada dels préstecs hipotecaris subrogables concedits. s'hauria de donar en la Memòria.

5) Deutes amb entitats de crèdit (Pòlisses de crèdit)

La Pòlissa de crèdit que PROMUSA té amb la Caixa d'Estalvis i Pensions de Barcelona, concedida per un import de 750 MPTA, ha estat disposada a 31-12-92 per 655,07 MPTA, dels quals 467,57 MPTA han estat classificats per la Societat com "Exigible a Llarg Termini" i, la resta de 187,5 MPTA com a "Exigible a Curt Termini". Aquesta darrera xifra, que és el 25 % del límit concedit, és l'import en què s'ha de reduir aquell límit, segons el contracte, el 5 de setembre de 1993.

Aquesta classificació és incorrecte pel fet que l'empresa, segons

4. CONCLUSIONS, OBSERVACIONS I RECOMANACIONS

el contracte de la pòlissa, pot disposar a més d'un any en 562,5 MPTA, per això, s'hauria de considerar aquesta xifra com a exigible a llarg termini, havent-se de considerar la diferència fins els 655,07 MPTA disposats com a exigible a curt termini (92,57 MPTA).

Recomanació:

Cal que PROMUSA segueixi el que s'estableix en el Pla General de Comptabilitat i classifiqui com a llarg termini la part de la Pòlissa que l'empresa pot disposar en un termini superior a un any; classificant la resta fins el total disposat com a Exigible a curt termini, ja que la Societat l'haurà de reestablir en un termini inferior a 12 mesos.

6) Augments i disminucions d'Existències

PROMUSA presenta les variacions d'existències (augments i disminucions) d'una manera incorrecta, ja que el saldo del compte "Variació d'Existències" no és el mateix que el que presenta en el compte de Pèrdues i Guanyos, on es mostren els moviments de les existències i no els saldos dels comptes de les variacions d'aquelles.

Recomanació:

Cal que en el futur, PROMUSA presenti en els seus Comptes Anuals, en finalitzar l'exercici, els saldos de variació d'existències de productes acabats i en curs i variació d'existències de primeres matèries, tal com s'estableix en el Pla General de Comptabilitat.

7) Ampliacions de Capital (Comptabilització)

La Societat ha comptabilitzat de forma inadequada les ampliacions de Capital amb aportació de terrenys, carregant el compte de "Compres" amb abonament al Compte de Capital Social.

Recomanació:

Donat que aquestes aportacions no són compres de l'empresa i que el destí d'aquests terrenys és el de promoure edificis per a la venda, i no el de destinar-los al propi immobilitzat de PROMUSA,

la Sindicatura creu que fora millor que llur comptabilització es fes directament al compte d'Existències malgrat que aquest procediment no estigui expressament contemplat en el Pla General de Comptabilitat.

8) Compliment d'objectius econòmics

L'empresa no ha assolit fins aquests moments, els objectius econòmics que es va proposar l'Ajuntament de Sant Cugat en la creació de la Societat, ja que no ha aconseguit l'equilibri financer entre les diferents Promocions, ni l'autofinançament en el seu conjunt.

Això ha estat així perquè el Marge Brut d'Explotació del conjunt d'aquestes Promocions ha estat negatiu, donat que les despeses han estat superiors als ingressos. A aquest import, se li ha d'afegir les càrregues d'estructura.

Aquesta situació pot millorar d'acord amb les expectatives que aporten els fets posteriors detectats per aquesta Sindicatura i exposats en el cos de l'informe.

Recomanació:

Amb la finalitat que l'empresa assoleixi els objectius econòmics abans esmentats, cal que aquesta, seguint el que ja s'ha detectat en els fets posteriors exposats en el cos de l'informe, realitzi les seves activitats tenint en compte que en el seu conjunt, la xifra d'ingressos de les diferents Promocions superi les despeses corresponents, així com les càrregues d'estructura.

Aquest procés no seria complert sense l'existència d'un bon sistema de comptabilitat analítica, a implantar per l'empresa, que permeti seguir el compliment d'objectius.

5. AL·LEGACIONS

S'adjunten les al·legacions que l'empresa ha enviat a la Sindicatura en resposta a la nostra tramesa del Projecte d'Informe, als efectes previstos en l'article 6 de la Llei 6/1984, de 5 de març, de la Sindicatura de Comptes de Catalunya, modificada per la Llei 15/1991, de 4 de juliol.

La Sindicatura les ha estudiat detingudament i ha comprovat que, com a conseqüència de les mateixes, només calia anul·lar la referent a Hisenda Pública deutora de l'IVA, i modificar algun aspecte de les referents a Crèdits per pèrdues a compensar i al Compliment d'objectius econòmics, cosa que ja s'ha dut a terme.



Sindicatura de Comptes
de Catalunya

SINDICATURA DE COMPTES DE CATALUNYA REGISTRE	
09.11.94	
ENTRADA	SORTIDA
Núm. _____	Núm. 2860

PROMUSA	
10 NOV. 1994	
ENTRADA	SORTIDA
N.º 736	N.º _____

Barcelona, 9 de novembre de 1994.

Il·lm. Sr. Joan Aymerich i Aroca
President del Consell d'Administració de
Promocions Municipals de Sant Cugat del Vallès, S.A. (PROMUSA)
Av. Torreblanca, 2-8
Edifici de Serveis Torreblanca
Oficina 1 H
08190 SANT CUGAT DEL VALLÈS

Il·lm. Sr.,

Com a conseqüència de la fiscalització duta a terme per aquest Departament Sectorial A, em plau trametre-li fotocòpia del Projecte d'Informe de Fiscalització 11/94-A referit a Promocions Municipals de Sant Cugat del Vallès, S.A. (PROMUSA), corresponent a l'exercici 1992, als efectes per l'article 6 de la Llei 6/1984 de 5 de març, de la Sindicatura de Comptes de Catalunya, modificada per la llei 15/1991, de 4 de juliol.

Li agrairé que enviïn les seves alegacions per escrit al més aviat possible i en tot cas abans del 25 d'aquest mes de novembre. En el cas que no en tinguessin cap, igualment li agrairé que m'ho faci saber per escrit.

Quedo a la seva disposició per a qualsevol aclariment que considerés oportú.

Molt atentament,

Manuel Cardena i Coma.
Síndic Departament Sectorial A.

SINDICAT DE COMPTES DE CATALUNYA	
05.12.94	
ENTRADA	SORTIDA
Núm. 2010	Núm.

SPM Promocións
Municipals
de Sant Cugat
del Vallès

SINDICATURA DE COMPTES DE CATALUNYA
Sr. Manuel Cardeña i Coma
Síndic Responsable Departament Sectorial A
Plaça de Catalunya 20
08002 Barcelona

PROMUSA

Registri's i passi
AL SÍNDIC SR. CARDEÑA
5 / 12 / 94
núm. interior 61

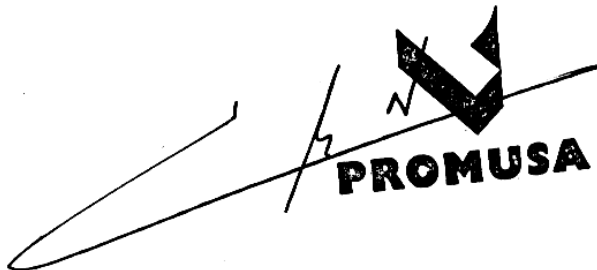
Av. Torreblanca 2-
Edifici de Serveis
Torreblanca
Oficina 1 H
08190 Sant Cugat
del Vallès

Telèfon 589 17 32
Fax 589 17 92

Senyor,

En resposta al seu escrit de 9 de novembre de 1994, us remetem les Al·legacions al Projecte d'Informe de Fiscalització 11/94-A que fa referència a la nostra Societat, Promocións Municipals de Sant Cugat del Vallès, S.A. (PROMUSA).

Molt atentament,


PROMUSA

Joan Aymerich i Aroca
President de PROMUSA

Sant Cugat del Vallès, 5 de desembre de 1994.

PROMUSA	
- 5 DES. 1994	
ENTRADA	SORTIDA
N.º	N.º 1666

Registre Mercantil
de Barcelona:
foli 1, tom 10.859,
llibre 9803, secció 2a.,
inscripció 1a.,
full 127.859
CIF A-58-618968



**AL·LEGACIONS A L'INFORME DE FISCALITZACIO 11/1994-A
RELATIU A LA GESTIO ECONOMICO-FINANCERA I
COMPTABLE DE PROMOCIONS MUNICIPALS DE SANT CUGAT
DEL VALLES S.A. (PROMUSA)**

Sant Cugat del Vallès, desembre de 1994

AL.LEGACIONS A L'INFORME DE FISCALITZACIO 11/1994-A RELATIU A LA GESTIO ECONOMICO-FINANCERA I COMPTABLE DE PROMOCIONS MUNICIPALS DE SANT CUGAT DEL VALLES S.A. (PROMUSA)



En relació a l'Informe de Fiscalització 11/1994-A relatiu a la gestió econòmico-financera i comptable de PROMOCIONS MUNICIPALS DE SANT CUGAT DEL VALLES S.A. (PROMUSA) es presenten les següents **AL.LEGACIONS I PUNTUALITZACIONS** a les excepcions al resultat satisfactori de les proves practicades, a les conclusions, observacions, recomanacions i a algunes manifestacions que recull l'esmentat informe de la Sindicatura de Comptes de Catalunya.

1. Al.legacions a les observacions i recomanacions sobre "EXISTENCIES"

- a) En "obres en curs" apareixen en els comptes anuals de 1992 les despeses corresponents al projecte d'edificació d'un complex esportiu, locals comercials, places d'aparcament i, opcionalment, oficines o habitatges, a construir en la parcel·la C-1 del Polígon 2-3 del Pla Parcial Sant Domènec-Colomer. L'esmentada parcel·la era en aquells moments propietat de l'Ajuntament de Sant Cugat i s'havia previst d'adjudicar-la a PROMUSA juntament amb la resta de l'aprofitament mig del pla parcial abans nomenat ja que el projecte de compensació, el projecte d'urbanització i execució de les obres havien estat assumits per PROMUSA.

La retirada dels inversors previstos per al complex esportiu juntament amb les dolentes expectatives del mercat de locals comercials i oficines van aconsellar l'aplaçament del projecte fins que les expectatives canviessin. L'Ajuntament de Sant Cugat va vendre aquesta parcel·la a mitjans de 1993 i va ser en aquell exercici quan PROMUSA el va considerar com a projecte no realitzable i per tant passà a ser considerat com una pèrdua. Creiem que amb això hem preservat el principi de prudència comptable. D'acord amb aquest principi únicament es comptabilitzaran els beneficis realitzats a la data de tancament de l'exercici i els riscos previsibles i les pèrdues eventuais amb origen en l'exercici o en un altre anterior hauran de comptabilitzar-se tan aviat com siguin coneguts. Per això, com l'Ajuntament de Sant Cugat del Vallès no va vendre la parcel·la C-1 fins a mitjans de 1993, varem considerar que no era aconsellable considerar la partida abans citada com a pèrdua en l'exercici de 1992, i sí en canvi en l'exercici 1993, com així es va fer, un cop perfeccionada la venda de l'esmentada parcel·la.

Per tot això considerem que PROMUSA no ha de regularitzar el saldo de existències a 31-12-92 per l'import de 11,8 milions de pessetes de la parcel·la C-1.



- b) En la Promoció Colomer 3, en data 31-12-92, figura "Obres en curs" per un import de 2,4 milions de pessetes i "Terrenys i solars" per 37,27 milions de pessetes. Segons criteri manifestat per la Sindicatura de Comptes de Catalunya en aquest informe, com PROMUSA ja coneixia en aquesta data, 31-12-92, que el valor de venda dels edificis a construir (79,6 milions de pessetes) seria inferior als costos, ja que només el cost material d'execució a contractar per aquesta obra s'elevava a 79,99 milions de pessetes, hauria de provisionar la pèrdua ja coneguda -seguint el principi de prudència comptable- al finalitzar l'exercici de 1992. Aquesta provisió hauria de ser, com a mínim, equivalent al valor del solar (37,27 milions de pessetes) i això suposaria regularitzar el saldo d'existències a 31-12-92.

A 31-12-92 els ingressos esperats per vendes de la Promoció Colomer 3 pujaven a 99,7 milions de pessetes; 79,6 milions de pessetes que corresponien a 6 habitatges, 13 places d'aparcament per a cotxes i 5 trasters de les compra-vendes esperades i la resta pel contracte de permuta amb la copropietària de la parcel·la H, parcel·la en la qual s'ha executat el projecte abans esmentat. Per altra banda, a 31-12-92 PROMUSA no coneixia més que el pressupost de l'obra a contractar, però no el preu de la mateixa, ja que l'obra no va ser adjudicada l'any 1992, sinó a principis de 1993, i el contracte d'obres amb l'empresa constructora no va ser signat fins el dia 10 de març de 1993. Per tot això, i seguint el principi de prudència comptable, considerem que a 31-12-92 no hauríem de provisionar cap pèrdua de la promoció Colomer 3, i per tant no creiem necessari que PROMUSA regularitzi el saldo d'existències a 31-12-92.



2. Al·legacions a les observacions i recomanacions sobre "Hisenda pública deutora per IVA"

A 31-12-92 PROMUSA tenia un saldo creditor de 62,378 milions de pessetes amb Hisenda per IVA a compensar en exercicis anteriors, saldo acumulat per haver estat superior l'IVA suportat que el repercutit des dels inicis de l'activitat de l'empresa. Donada aquesta situació, l'Informe de la Sindicatura de Comptes de la Generalitat de Catalunya recull la recomanació de què PROMUSA sol·liciti la devolució de l'IVA, sempre que la societat no prevegi en el futur que l'IVA transferit superi l'IVA suportat a causa d'un major número de vendes que faci canviar el signe d'aquest compte.

Aquest assumpte va ser estudiat per la societat a l'hora de realitzar la declaració-liquidació corresponent a l'últim trimestre de l'exercici 1992 i un cop valorats els pros i contres, els responsables tècnics i assessors de PROMUSA van decidir no sol·licitar l'esmentada devolució. Aquesta decisió va ser fonamentada per les següents raons : en primer lloc, la sol·licitud de devolució que s'hauria realitzat durant el mes de gener de 1993 no s'hagués materialitzat fins pràcticament l'últim trimestre de l'esmentat exercici, estant per una altra banda aquesta devolució condicionada a una revisió de l'Administració Tributària.

En segon lloc, les previsions sobre el desenvolupament de les promocions de PROMUSA indicaven que un cop sol·licitada la devolució hauríem de procedir a realitzar ingressos a Hisenda en concepte d'IVA per liquidacions positives, i que aquests ingressos s'haurien de fer efectius abans de rebre per part d'Hisenda la devolució sol·licitada. En efecte, el saldo deutor en concepte d'IVA a 31 de desembre de 1993 es redueix quasi a la meitat del saldo a favor de PROMUSA per Hisenda pública deutora en data 31 de desembre de 1992. En el cas d'haver sol·licitat la devolució del Saldo de l'IVA a 31-12-92, PROMUSA hagués començat a pagar per aquest concepte el mes de gener de 1993 i els mesos successius de l'esmentat exercici. Malgrat haver arrossegat aquest saldo a favor de PROMUSA en les liquidacions anteriors, en la liquidació corresponent al mes de juny de 1994 la Societat comença a realitzar ingressos mensuals a Hisenda en concepte d'IVA.

Per tot això considerem que la decisió adoptada a l'hora de realitzar la declaració-liquidació de l'últim trimestre de 1992 fou encertada des del punt de vista econòmic-financer, ja que la sol·licitud de devolució hagués obligat a dessemborsaments en concepte d'IVA mentre s'esperava la devolució sol·licitada.

3. Al·legacions a les observacions i recomanacions sobre "Crèdit per pèrdues a compensar"

En "Crèdit per pèrdues a compensar" apareix a 31-12-92 un saldo de 311,568 milions de pessetes, corresponent al crèdit fiscal degut a les pèrdues registrades de 1990 a 1992, saldo a compensar amb resultats positius dels següents exercicis.

El punt 3 del capítol "Conclusions, observacions i recomanacions" del Projecte d'Informe de la Sindicatura de Comptes de Catalunya, recull les previsions realitzades per PROMUSA sobre els beneficis abans d'impostos per als anys 1994, 1995 i 1996, que s'estimaven en 203,409 milions de pessetes, la qual cosa comportaria un crèdit fiscal màxim de 71,2 milions de pessetes. D'això anterior, l'Informe infereix, en aquest punt, que donat que el crèdit fiscal acumulat a 31-12-92 era ja de 157,542 milions de pessetes, no procedia realitzar cap assentament que incrementés el crèdit per pèrdues a compensar en l'exercici 1992.

Hem de puntualitzar que aquestes previsions de beneficis abans d'impostos dels exercicis 1994, 1995 i 1996 no apareixia en l'informe de gestió de l'any 1992 aprovat juntament amb els Comptes Anuals i la Proposta d'Aplicació de Resultats a juny de 1993.

Aquesta estimació de beneficis de 203,409 milions de pessetes pel període 1994-1996 s'inclou en l'Informe de Gestió de l'any 1993, aprovat en la Junta General de Juny de 1994. Al tancament de l'exercici de l'any 1992 les expectatives de beneficis futurs preveia poder compensar una part d'aquestes pèrdues. A manera d'exemple direm que el Consell d'Administració de la Societat va aprovar, en la seva sessió del 16-11-92, la subhasta d'algunes parcel·les del Polígon 2-3 del Pla Parcial Sant Domènec-Colomer. La publicació de l'esmentada subhasta en els butlletins oficials es va dur a terme el mes de desembre de 1992, amb data prevista per a l'apertura d'ofertes al gener de 1993. Aquestes parcel·les van sortir a subhasta al preu fixat en les previsions inicials de l'operació i segons preus de mercat cotejats en aquest mateix polígon en les dates prèvies a la celebració de l'esmentat Consell d'Administració. La subhasta va quedar deserta i al llarg de l'any 1993 van ser realitzades vendes a preus que suposaven una disminució d'entre 15.000 i 20.000 ptes/m² de sostre sobre les previsions inicials, que per al conjunt total de les vendes realitzades en parcel·les de Sant Domènec-Colomer han suposat uns ingressos inferiors en uns 300 milions de pessetes. A això caldria sumar la ralentització de les vendes de locals comercials, oficines i places d'aparcament que han sumat menors resultats a l'exercici del 93 donada l'atonía general del mercat immobiliari en allò que fa referència a aquests productes.

En conseqüència, el coneixement per part de PROMUSA de no poder compensar, segons les xifres esperades, el crèdit fiscal conseqüència de les pèrdues d'exercicis anteriors es produeix en l'exercici 1993 i així ho fa constar l'Auditor en el seu informe corresponent a l'any 1993.

En el que fa referència a les recomanacions, el punt 3 del capítol "Conclusions, observacions i recomanacions" indica "cal que PROMUSA regularitzi el saldo del crèdit fiscal (297,4 milions de pessetes a 31-12-93) deixant-lo establert en 71,2 milions de pessetes que és el màxim de crèdit per pèrdues que l'empresa pot compensar segons les seves previsions".



Voldríem assenyalar que aquesta recomanació ja ha estat duta a la pràctica per la Societat amb anterioritat a la recepció d'aquest Informe de la Sindicatura de Comptes de Catalunya el passat 10 de novembre de 1994. En efecte, el passat dia 6 de juny de 1994 el Consell d'Administració de PROMUSA va incloure en el seu ordre del dia la proposta de regularització del crèdit per compensació de pèrdues quedant reflectida literalment en l'acta de l'esmentada sessió :

" Les estimacions de resultats de què disposa PROMUSA arriben fins a l'any 96 i consten en l'Informe de Gestió que acompanya els Comptes Anuals corresponents a 1993. Es preveu que pel període 94-96 es generin uns beneficis de 203.408.953 pessetes. El 35% d'aquest benefici, 71.193.133 pessetes, és l'Impost de Societats que PROMUSA podrà compensar raonablement fins a l'any 96. Fer previsions de resultats posteriors a l'any 96 és prematur en aquest moment ja que dependrà en gran manera dels projectes que es dissenyin a partir d'aquesta data.

En conseqüència, es proposa regularitzar la part del Crèdit Fiscal del qual no es pot justificar en aquests moments la seva recuperació ; és a dir, es proposa regularitzar 226.196.240 pessetes, que es deduirà a l'Actiu del Balanç i s'addicionarà com a pèrdues en el Passiu del Balanç".

" El Consell d'Administració, d'acord amb l'informe presentat pel Gerent, acorda amb la unanimitat de tots els assistents regularitzar el crèdit fiscal del qual no es pot justificar en aquests moments la seva recuperació (226.196.240 peessetes)."

4-5 Al·legacions a les observacions i recomanacions sobre "Retencions condicionades de Préstecs Hipotecaris subrogables" i "Préstecs hipotecaris subrogables"



Les conclusions de l'Informe de la Sindicatura de Comptes de Catalunya recollides en el punt 4 d'aquest capítol assenyalen que la comptabilització de les "Retencions condicionades de Préstecs hipotecaris subrogables" que realitza PROMUSA no està d'acord amb el contingut del Pla General de Comptabilitat de 1990 i per tant recomana no utilitzar aquest compte, indicant que hauria de recollir-se la part dels préstecs subrogables no disposats en la Memòria.

Així mateix en el punt 5 de l'esmentat capítol, el Projecte d'Informe considera que la Societat comptabilitza incorrectament els préstecs hipotecaris subrogables, considerant-los com a passiu en el moment de ser concedits, recomanant que la Societat comptabilitzi aquest exigible en el moment de la seva disposició, havent d'incloure la informació sobre els préstecs hipotecaris subrogables concedits en la Memòria.

Considerem que els préstecs hipotecaris no són assimilables a les pòlisses de crèdit, que efectivament han de comptabilitzar-se per la quantia disposada i no per la totalitat de les mateixes.

Si ens remetem al R.D. 1643/1990, de 20 de desembre pel qual s'aprova el Pla General de Comptabilitat veurem que el compte "Deutes a llarg termini amb Entitats de crèdit" (170) reflecteix els deutes contraïts amb entitats de crèdit per préstecs rebuts i altres dèbits, amb venciment superior a un any. Aquest compte s'abonarà a la formalització del préstec, per l'import d'aquest, amb càrrec, generalment a comptes del subgrup 57 i, en el seu càrrec, al compte 272. Es carregarà pel reintegrament anticipat, total o parcial, amb abonament a compte del subgrup 57 i, en el seu cas, al compte 272.

Així mateix el compte "Deutes a curt termini amb entitats de crèdit" (520) contempla els deutes contraïts amb entitats de crèdit per préstecs rebuts i altres dèbits amb venciment no superior a un any, i distingeix els següents comptes de quatre dígit, entre d'altres: "Préstecs a curt termini d'entitats de crèdit" (5200), com a quantitat que correspon per aquest concepte d'acord amb les estipulacions del contracte. Aquest compte s'abonarà a la formalització del préstec, per l'import d'aquest i amb càrrec a comptes del subgrup 57. Es carregarà per la cancel·lació total i parcial del deute, amb abonament a comptes del subgrup 57; "Deutes a curt termini per crèdit diposat" (5201), com a deutes per quantitats disposades en pòlisses de crèdit. Aquest compte s'abonarà per quantitats disposades, amb càrrec generalment a comptes del grup 57. Es carregarà per la cancel·lació total o parcial del deute, amb abonament a comptes del subgrup 57.

Per tant, considerem que PROMUSA comptabilitza de manera correcta les "Retencions condicionades de préstecs hipotecaris subrogables" i els "Préstecs hipotecaris subrogables" i estem en desacord amb la recomanació de què la part no disposada dels mateixos hauria de ser recollida en la memòria i no figurar com a passiu en tant en quant no hagin estat disposats els mateixos.



Pensem que el fet de què els préstecs hipotecaris siguin subrogables no modifica la naturalesa dels mateixos i que el sistema de comptabilització utilitzat per la Societat, a més d'atenir-se a les normes comptables vigents, facilita el control de les subrogacions dels préstecs al comprador.

Addicionalment hem de fer constar que aquests Comptes s'han comptabilitzat segons els criteris del Pla General de Comptabilitat de les empreses immobiliàries vigent i pendent d'adaptació al nou Pla General de Comptabilitat.



6. Comentaris a les observacions i recomanacions sobre " Deutes amb Entitats de crèdit (Pòlissa de crèdit)

Reconeixem correcta l'observació que emet l'Informe de la Sindicatura de Comptes de Catalunya sobre la classificació incorrecta dels imports que figuren com a "Exigible a curt termini" i "Exigible a llarg termini" de la pòlissa de crèdit subscrita amb la Caixa d'Estalvis i Pensions de Barcelona, segons les quantitats disposades a 31-12-92. La Societat havia classificat 467,57 milions de pessetes com a "Exigible a llarg termini" i 187,5 milions de pessetes com a "Exigible a curt termini", quan segons el contracte la Societat podia disposar a més d'un any de 562,5 milions de pessetes i per tant l'"Exigible a curt termini" hauria de tenir saldo de 92,57 milions de pessetes.

No obstant això, en aquests moments la classificació de les quantitats pendents de l'esmentada pòlissa estan comptabilitzades segons l'establert en el Pla General de Comptabilitat, havent-se amortitzat el 5 de setembre de 1993 la xifra prevista de 187,5 milions de pessetes.

7. Al·legacions a les observacions i recomanacions sobre "Augments i disminucions d'existències"



L'Informe de la Sindicatura de Comptes de la Generalitat de Catalunya assenyala que PROMUSA situa les partides de "Augment i disminució d'existències" en el compte de pèrdues i guanys de forma diferenciada segons els moviments efectuats durant l'exercici i, no obstant això, encara que el resultat és el mateix, el Pla General de Comptabilitat els contempla en un saldo resultant de la diferència d'ambdues i amb signe positiu o negatiu segons correspongui.

Per altra banda la recomanació 7 proposa que PROMUSA presenti en els seus Comptes Anuals els saldos de variació d'existències de productes realitzats i en curs i la variació d'existències de matèries primeres.

Respecte a la primera observació, la considerem encertada encara que en agradaria assenyalar que dita observació no afecta el Compte de Resultats i és de caràcter formal.

En quant a la recomanació 7, assenyalar que encara que comptablement és molt clara la distinció entre matèria primera i producte en curs, la seva comptabilització diferenciada per part de PROMUSA presenta dificultats ja que des del moment en què es realitza la primera despesa sobre el que comptablement s'anomena matèria primera per a la Societat, passa a ser producte en curs. Un bon exemple d'això serien els solars i terrenys, matèria primera per excel·lència per a la Societat. Les despeses que va associades a la transmissió a favor de PROMUSA d'aquests solars i terrenys, com són les taxacions o treballs topogràfics, ja canvia la naturalesa d'aquests, passant de matèria primera a producte en curs.

Per tant, considerem que el fet de què la Societat contempli la variació d'existències com un global no atenta contra cap principi comptable i, al nostre entendre, reflecteix la verdadera situació de la variació d'existències.

8. Al·legacions a les observacions sobre "Terrenys i solars" (Ampliació de capital-comptabilització)

 L'Informe de la Sindicatura de Comptes assenyala que PROMUSA comptabilitza les ampliacions de capital amb aportacions de terrenys, carregant-lo al compte de "Compres", amb abonament al compte de "Capital social". Donat que aquestes aportacions no són compres de l'empresa i que el destí d'aquests terrenys és el de promoure edificis per a la venda i no el destinar-los al propi immobilitzat de PROMUSA, l'informe assenyala que la millor manera de comptabilitzar-los és directament al compte d'existències encara que aquest procediment no estigui expressament contemplat en el Pla General de Comptabilitat.

En quant a la recomanació 8 de l'Informe que proposa la comptabilització de les ampliacions de capital directament al compte d'existències, creiem que aquest procediment no només no està contemplat en el Pla General de comptabilitat aprovat per RD 1643/1990, de 20 de desembre, sinó que va en contra d'allò establert en el mateix respecte al que contempla en el Grup 3. En el Pla General de Comptabilitat es diu que els comptes d'existències comercials, matèries primeres, productes acabats, productes semiacabats, etc., figuraran en l'Actiu del Balanç i només funcionaran amb motiu del tancament de l'exercici.

En aquest sentit, considerem que la manera de comptabilitzar les ampliacions de capital amb aportacions de terrenys i solars duta a terme per PROMUSA és l'única que pot fer-se donat que les esmentades aportacions, com bé assenyala l'Informe de la Sindicatura de Comptes, no són part de l'immobilitzat de la Societat sinó que són objecte de transformació per a efectuar les operacions per a les que fou creada, i, ja que no és possible realitzar l'entrada dels terrenys i solars tocant el compte d'existències, l'única alternativa és utilitzar el compte de compres, reflectint al tancament de l'exercici l'import de les compres per les esmentades aportacions com valor d'existències.

9. Al·legacions a les observacions i recomanacions sobre el compliment dels objectius econòmics

El punt 9 del capítol "Conclusions , observacions i recomanacions" de l'Informe de la Sindicatura de Comptes de Catalunya recull la recomanació de què PROMUSA ha de planificar millor les seves activitats per a assolir els objectius econòmics d'equilibri financer entre les diferents promocions, de manera que els ingressos superin les despeses corresponents, així com a les despeses d'estructura.

Entenem aquesta com una recomanació general pel present i pel futur, però que PROMUSA ja ha incorporat tal i com corroboren les decisions preses des de l'exercici 1992 i que són assenyalades amb detall en el punt 3.2 "Fets posteriors" del mateix Informe emès per la Sindicatura de Comptes de Catalunya. Com a exemple direm que en el punt 10 de l'apartat 2 del capítol 3r., l'Informe de la Sindicatura de Comptes esmenta que les últimes promocions de PROMUSA, les iniciades l'any 1994, preveuen proporcionar un marge positiu de més de 200 milions de pessetes. Ademés, pensem que estableixen uns objectius realistes, precisos i mesurables, ja que, seguint amb les mesures iniciades en els projectes de 1992 per a la reducció del risc comercial amb la limitació del número de m2 de locals comercials i oficines, per al control de l'execució de les obres amb contractes claus en mà, etc., un 91,5% dels ingressos esperats de les promocions de 1994 provenen de les vendes sobre plànol d'habitatges i aparcaments vinculats i del 8,5% restant d'ingressos esperats per locals comercials i places d'aparcament no vinculats quasi la meitat estan ja reservats per a la seva venda només iniciar la comercialització dels mateixos.

No obstant, aquests canvis en la planificació dels projectes iniciats en 1992 i 1994 no han de pressuposar que els projectes de 1989 no es planifiquessin de manera adequada, ja que les anàlisis econòmico-financeres elaborades el primer semestre de 1989 preveien un equilibri financer per al conjunt de les promocions LA MINA, CAN MAGI, HABITATGES TORREBLANCA, EDIFICI DE SERVEIS TORREBLANCA i SANT DOMENEC-COLOMER. Però van coincidir un número important de contratemps i problemes que van alterar les previsions : dificultat en la contractació i execució de les obres per coincidència amb el període de finalització de totes les obres olímpiques; modificació d'algunes partides importants dels projectes d'edificació; negociació complicada amb algunes companyies de serveis per servitud de pas en els solars que va suposar la modificació de projectes, treballs addicionals i retard en l'execució de les obres, tot això amb una repercussió econòmica important; perllongació del termini d'execució de les obres que va suposar majors despeses financeres; necessitat de completar la urbanització de l'entorn d'algunes obres no previst inicialment; caiguda del mercat immobiliari des del tercer trimestre de 1990, etc. Es cert que l'experiència acumulada pels problemes apareguts en les promocions de 1989 s'ha incorporat a la planificació dels nous projectes ja des de 1992 i això s'està notant en els resultats.

Per altra banda, entenem que l'equilibri financer entre les diferents promocions en cap moment ha posat un perill la marxa de la Societat ja que les pèrdues acumulades no han superat el valor dels terrenys i solars aportats pel l'Ajuntament i des de l'inici del seu funcionament el 1989 PROMUSA no ha patit fortes tensions de tresoreria. Ademés, tal i com indica aquest mateix informe de la Sindicatura de Comptes de Catalunya en el punt 9 de l'apartat 2 del capítol 3r., el passat 21 de juny de 1994 es va aprovar en la Junta Genral de PROMUSA una reducció i una posterior ampliació de capital per a restablir l'equilibri patrimonial i que per tant el valor del Capital Social s'ajustés al valor dels Fons Propis.

Així, per a concloure, en quant al compliment dels objectius econòmics PROMUSA al finalitzar l'exercici de l'any 1996 no haurà assolit l'equilibri financer (s'hauran comptabilitzat uns 600 milions de pèrdues acumulades) però estimem que la Societat tindrà uns Fons Propis d'uns 500 milions de pessetes, s'haurà assolit l'objectiu de promoure habitatge social essencialment per als joves de Sant Cugat (495 habitatges de protecció oficial del règim especial i general i lliures taxats), s'haurà arribat a l'objectiu de participar en els projectes urbanístics més importants per a la ciutat : zona d'oci i serveis de Torreblanca, Parc de Sant Domènec-Colomer, reserva d'habitatges per a compensacions urbanístiques (7.008 m2 de locals comercials, 6.074 m2 d'oficines, 1.117 places d'aparcament, etc.) i s'haurà assolit l'objectiu d'actuar com a catalitzador en la incorporació al mercat de sòl urbanitzat en els sectors de Sant Domènec-Colomer, C-2 Torreblanca, Can Magí-Ctra. de Roquetes, etc., obtenint al mateix temps sòl per a les nostres properes promocions. Tot això haurà suposat la construcció de gairebé 100.000 m2 de sostre i urbanitzar 175.008 m2 de sòl amb una inversió d'uns 10.772 milions de pessetes. Així mateix es tindrà programada una promoció per a 1998 en el Sector C-3, C-4, C-5 de Torreblanca, i iniciatdes les promocions de 1996 en el Sector Can Magí-Ctra. de Roquetes.

Per últim assenyalar respecte a l'última part de la recomanació 9, que des de l'inici de la seva activitat, PROMUSA disposa d'una comptabilitat amb els costos de cada promoció perfectament desglossats.

Comentari sobre el resultat de les proves de vendes i resultats

En les proves de "vendes i resultats" de l'Informe de la Sindicatura de Comptes de Catalunya apareix el següent comentari :

"El resultat de la prova ha estat satisfactori.

Nogenysmenys, en l'anàlisi dels expedients dels clients s'ha pogut observar el següent :

" PROMUSA van vendre amb data 3-4-92 a Parc 93 S.A., la planta semisòtan 1a. de la promoció "Edifici de Serveis" amb 3.099 m2, per un import de 95,207 milions de pessetes. Aquesta xifra és inferior al seu preu de cost, que és, segons l'empresa de 110,242 milions de pessetes i per sota la taxació feta per La Caixa de Barcelona, de 108,610 milions de pessetes, però cal tenir en compte que prèviament, el desembre de 1989, PROMUSA va convocar una subhasta pública que es va realitzar el 25 de gener i va quedar deserta.

Aquesta venda es va realitzar amb la condició que la superfície d'aparcament fos destinada com aparcament públic, durant 10 anys. Per la qual cosa, en aquest període de temps Parc 93 S.A. no podia transmetre a tercers places individualitzades d'aparcament. Aquesta societat es comprometria, a més, a posar en funcionament la planta d'aparcament en el termini de 6 mesos, a partir que tingués l'autorització necessària per part del Departament d'Indústria i Energia de la Generalitat de Catalunya.

En cas d'incompliment sense causa justificada, PROMUSA podria resoldre el contracte de compra-venda i tornar a adquirir l'immoble venut pel mateix import."

En referència al comentari anterior voldríem ressaltar la importància que tenia per a PROMUSA trobar una empresa que volgués comprar la planta -1 de l'Edifici de Serveis Torreblanca per a explotar-la com a parking d'ús públic les 24 hores del dia i tots els dies de l'any :

- PROMUSA havia promogut l'Edifici com un centre de serveis, aconseguint que s'hi instal·lessin, entre d'altres, un centre mèdic que ocupava 2.100 m2 de superfície.
- La promoció Edifici de Serveis Torreblanca s'ha ubicat juntament amb la promoció Habitatges Torreblanca, en una zona de nova centralitat de Sant Cugat, caracteritzada per la seva dotació de serveis : Mercat Municipal, 4 sales de cinema, teatre-auditori de 800 places, biblioteca municipal, Empresa Municipal d'Aigües, totes elles iniciatives municipals. L'únic parking d'ús públic vigilat que dona servei a tots aquests equipaments públics i privats és el parking del soterrani -1 de l'Edifici de Serveis Torreblanca i així va ser planificat des de l'inici quan es van dissenyar els equipaments que anaven a situar-se al voltant del mercat municipal ja existent.

Per acabar, assenyalar que aquesta operació de venda d'un parking d'ús públic que es considerava prioritària es va tancar amb pèrdues, éssent, no obstant, els beneficis abans d'impostos a 31-12-92 del conjunt de la promoció Edifici de Serveis Torreblanca de 197 milions de pessetes.

Comentari sobre el resultat de les despeses de personal

L'Informe de la Sindicatura de Comptes en les proves de "Despeses de personal" recull el següent comentari:

" La plantilla mitjana de PROMUSA a 31-12-92 va ésser de 9,04 persones. Si tenim en compte que les despeses de personal anuals durant el mateix exercici han estat de 44,688 milions de pessetes, es pot deduir que les despeses per persona en aquest exercici han estat de 4,943 milions de pessetes.

A l'exercici 1991 la plantilla mitjana de PROMUSA fou de 6,87 persones, i les despeses anuals de personal de 26,974 milions de pessetes, el que suposa unes despeses per persona/any de 3,926 milions de pessetes.

El cost mig per persona ha augmentat el 1992 respecte del 1991 en un 25,9%.

Els sous els aprova anualment el Consell d'Administració de la Societat."

En referència al comentari anterior voldríem deixar constància de :

- els 4,943 milions de pessetes de despeses de personal promig per persona per a l'any 1992 que s'assenyalen en l'Informe inclouen sou i salaris i seguretat social a càrrec de l'empresa d'una plantilla amb 5 administratius i 5 tècnics, dels qual 3 són titulats superiors i 2 titulats mitjos.
- entre el 3r. trimestre de 1991 i el 3r. trimestre de 1992 es van incorporar a la plantilla de l'empresa la Directora Tècnica i una aparelladora, la qual cosa ha elevat proporcionalment el cost salarial per persona el 1992.
- en el Consell d'Administració celebrat el gener de 1992 es va aprovar l'increment salarial de la plantilla de PROMUSA amb el criteri d'equiparar salarialment al personal de PROMUSA amb el de l'Ajuntament de Sant Cugat del Vallès, equiparació que seria proporcional a les hores setmanals treballades, la qual cosa posa en evidència que des de l'inici de l'activitat de la Societat el 1989 TOTA LA PLANTILLA DE PROMUSA TENIA UNA REMUNERACIO SALARIAL INFERIOR A LES CATEGORIES EQUIVALENTS DE LA PLANTILLA MUNICIPAL PER A UNA MATEIXA CATEGORIA I DEDICACIO.

ANNEX : Revisió de dades

En l'última revisió de dades efectuada per PROMUSA s'han observat els següents errors :

Pàgina 25 : Detall de distribució de les despeses directes per promocions des de 1989 fins a 1992 (Promocions en curs)

(Imports en milers de pessetes)

LA MINA COST TOTAL : 152.413 en lloc de 152.376
 ALTRES : 3.918 en lloc de 3.882

CAN MAGI COST TOTAL : 728.590 en lloc de 728.655
 PREUS CONTRADICTORIS: 64.528 en lloc de 65.064
 REV. DE PREUS : 17.470 en lloc de 17.052
 ALTRES : 9.418 en lloc de 9.365

Pàgina 38 : Resultats d'exercici anteriors

El Resultat d'exercicis anteriors en pessetes és de -292.984.559. Quan l'han expressat en milers de pessetes han posat -292.984 quan en realitat hauria de ser -292.985.

Pàgina 64

Cal puntualitzar que la presentació final de les despeses financeres a 31-12-92 per centres de cost fa referència en aquest cas únicament als interessos de deutes amb entitats financeres i no al total de despeses financeres com es diu en l'informe.

Sant Cugat del Vallès, desembre de 1994.



Sindicatura de Comptes
de Catalunya
El Síndic Major

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

C E R T I F I C O:

Que el present informe 11/94-A, referent sobre Promocions
Municipals de Sant Cugat del Vallès, S.A. (PROMUSA), exercici
1992, una còpia exacta de l'aprovat pel Ple de la Sindicatura de
Comptes en la reunió que va tenir lloc el dia 17 de gener de
1995.

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

Barcelona, 8 de febrer de 1995

Vist-i-plau
EL SÍNDIC MAJOR