

Informe 17/2000-A

Castelldefels Projeccions, SA

Exercicis 1998–1999



**Sindicatura de Comptes
de Catalunya**



Sindicatura de Comptes
de Catalunya

El secretari general

JOSEP RAMON DUESO i PARATGE, secretari general de la Sindicatura de Comptes de Catalunya,

C E R T I F I C O:

Que el dia 29 de maig de 2001, reunit el Ple de la Sindicatura de Comptes, sota la presidència del síndic major en funcions, Il·ltre. Sr. Xavier Vela i Parés, amb l'assistència dels síndics Srs. Jacint Ros i Hombravella, Josep M. Carreras i Puigdemongas, Marià Nicolàs i Ros, Jordi Petit Fontserè, Manuel Barrado i Palmer i la síndica Sra. Montserrat de Vehí i Torra actuant-hi com a secretari el secretari general de la Sindicatura, Sr. Josep Ramon Dueso i Paratge, i com a ponent el síndic Sr. Jacint Ros i Hombravella, amb deliberació prèvia, s'acordà aprovar l'informe de fiscalització 17/2000-A relatiu a Castelldefels Projeccions, SA, exercicis 1998 i 1999.

I perquè així consti i tingui els efectes que corresponguin, signo aquest certificat, amb el vistiplau del síndic major en funcions.

Barcelona, 21 de juny de 2001

Vist i plau
El síndic major (e.f.)



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

ÍNDEX

ABREVIACIONS	7
1. INTRODUCCIÓ.....	9
1.1. INTRODUCCIÓ A L'INFORME	9
1.1.1. Objecte i abast	9
1.1.2. Metodologia.....	9
1.2. INTRODUCCIÓ A L'ENS FISCALITZAT	10
1.2.1. Creació i naturalesa jurídica	10
1.2.2. Objecte social	10
1.2.3. Activitat	10
1.2.4. Òrgans rectors	13
1.2.5. Normativa bàsica aplicable.....	14
2. FISCALITZACIÓ.....	14
2.1. INFORME D'AUDITORIA. CONTROL FINANCER. CONTROL INTERN	14
2.1.1. Informe d'auditoria	14
2.1.2. Control financer	15
2.1.3. Control intern.....	15
2.2. ESTATS FINANCERS.....	15
2.2.1. Estats financers comparatius 1992-1999	15
2.2.2. Estats financers 1998 i 1999.....	17
2.3. ACTIU.....	18
2.3.1. Immobilitzat material.....	18
2.3.2. Immobilitzat financer.....	20
2.3.3. Existències	22
2.3.4. Deutors	27
2.3.5. Tresoreria	28
2.4. PASSIU.....	29
2.4.1. Fons propis.....	29
2.4.2. Ingressos a distribuir en diversos exercicis.....	30
2.4.3. Deutes a llarg termini	30
2.4.4. Deutes a curt termini amb entitats de crèdit	32
2.4.5. Creditors comercials	32
2.4.6. Altres deutes no comercials	33
2.5. INGRESSOS.....	33
2.5.1. Import net de la xifra de negocis	33
2.5.2. Altres ingressos d'explotació	37
2.5.3. Ingressos extraordinaris.....	37
2.6. DESPESES	38
2.6.1. Consums d'explotació	38

2.6.2.	Despeses de personal.....	38
2.6.3.	Altres despeses d'exploració.....	39
2.6.4.	Despeses extraordinàries	40
2.6.5.	Impost sobre societats	41
2.7.	ANÀLISI DE LA GESTIÓ	42
2.7.1.	Terrenys aportats per l'Ajuntament.....	42
2.7.2.	Diferències entre contractes d'obres i certificacions d'execució	43
2.7.3.	Diferències entre pressupostos i execució de les promocions.....	44
2.7.4.	Marge brut vendes 1998 i 1999.....	44
2.7.5.	Anàlisi cost/ m ² de les promocions realitzades en 1998 i 1999.....	44
2.8.	PRESSUPOST	45
2.9.	CONTRACTACIÓ	49
2.10.	FETS POSTERiors	50
3.	CONCLUSIONS: OBSERVACIONS I RECOMANACIONS	51
4.	TRÀMIT D'AL·LEGACIONS.....	54
5.	ANNEXOS.....	92
5.1.	BALANÇ DE SITUACIÓ A 31.12.1998 I A 31.12.1999	92
5.2.	COMPTE DE PÈRDUES I GUANYS. EXERCICIS 1998 I 1999	94

ABREVIACIONS

BOICAC	Boletín Oficial del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas
ICAC	Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas
INCASOL	Institut Català del Sòl
MPTA	Milions de pessetes
mPTA	Milers de pessetes
PAIF	Programa d'actuacions, inversions i finançament
PGC	Pla general de comptabilitat
REGESA	Societat Urbanística de Rehabilitació i Gestió, SA
SAC	Societat d'Aparcaments de Castelldefels, SA

1. INTRODUCCIÓ

1.1. INTRODUCCIÓ A L'INFORME

1.1.1. Objecte i abast

De conformitat amb la normativa vigent, la Sindicatura de Comptes emet el present informe de fiscalització corresponent a Castelldefels Projeccions, SA. En concret, els aspectes fiscalitzats han estat els següents:

- a) Anàlisi dels estats financers per a verificar que representen d'una manera raonable la situació patrimonial i financera de la Societat, incloent-hi la informació necessària i suficient per a la seva adequada comprensió i interpretació.
- b) Avaluació del control intern i dels procediments comptables i de gestió seguits per la Societat.
- c) Anàlisi de la legalitat que és aplicable a la Societat en l'àmbit econòmico-financer i de contractació.
- d) Anàlisi del compliment dels objectius per als quals va ser creada la Societat.

A més, al llarg de l'informe es posaran de manifest aquells aspectes relatius a la gestió i a la legalitat en altres àmbits diferents dels indicats en el punt c) que han estat observats durant la realització del treball.

1.1.1.1. *Abast temporal*

Aquest informe es refereix als exercicis 1998 i 1999. Malgrat això, alguns dels aspectes de la fiscalització esmentats en l'apartat anterior obliguen a remuntar-se a anys anteriors per fer-ne un correcte seguiment comparatiu i evolutiu. La informació continguda en el present informe abasta fins al 15 de juliol de 2000.

1.1.2. Metodologia

El treball de fiscalització s'ha realitzat d'acord amb els principis i normes d'auditoria de l'Organització Internacional de les Entitats Fiscalitzadores Supremes (INTOSAI) i ha inclòs totes aquelles proves amb l'abast que s'ha considerat necessari per a obtenir evidència suficient i adient, amb l'objectiu d'aconseguir una base raonable que permeti manifestar les conclusions que es desprenen del treball realitzat.

1.2. INTRODUCCIÓ A L'ENS FISCALITZAT

1.2.1. Creació i naturalesa jurídica

Castelldefels Projeccions, SA va ser constituïda el 19 d'octubre de 1989 en compliment de l'acord del Ple de l'Ajuntament de Castelldefels, de 29 de setembre del mateix any, per a la gestió del servei municipal de promoció, suport i participació en activitats econòmiques i socials que contribueixin al desenvolupament de l'entorn socioeconòmic de la ciutat.

1.2.2. Objecte social

D'acord amb els seus estatuts, "l'objecte de l'entitat consistirà en:

- a) La gestió d'actuacions municipals en matèria d'ordenació urbanística, obres públiques, pàrquings, infraestructura i serveis.
- b) Programació, foment, promoció, canalització i gestió, directa i indirecta de qualsevol tipus d'ajuts, subvencions i crèdits d'entitats, plans d'ocupació i la formació ocupacional.
- c) Participació en altres societats i promoció d'altres empreses, l'activitat a desenvolupar de les quals sigui anàloga als objectius d'interès públic exposats en els paràgrafs a) i b) anteriors.
- d) Desenvolupar, per compte propi o de tercers l'adquisició i transmissió, per qualsevol títol, de sòl i edificacions de tot tipus, l'arrendament, gestió, promoció, venda i administració de qualsevol bé immoble."

1.2.3. Activitat

Des de la seva constitució, a part d'algunes actuacions en el camp de la formació en els primers anys, l'activitat fonamental de Castelldefels Projeccions, SA ha estat la urbanització, edificació i comercialització d'habitatges a preus assequibles. En alguns casos aquestes actuacions s'han portat a terme a través de dues empreses mixtes participades per Castelldefels Projeccions, SA i per socis privats, Prociutat, SA i Prociutat Muntanyeta, SA.

A continuació es fa esment de les actuacions més destacades realitzades per la Societat així com de la forma de gestió aplicada:

- Can Vinader

Es tracta d'un nou barri desenvolupat entre els anys 1993 i 1998 per l'empresa mixta Prociutat, SA. L'Ajuntament va aportar una part dels terrenys a Castelldefels Projeccions, SA que els va aportar a Prociutat, SA perquè fos aquesta Societat l'encarregada de la promoció. En total, es van construir 410 habitatges, places d'aparcament i locals comercials. Aquesta actuació no ha estat objecte de fiscalització.

- Ca la Quela

Es va construir un edifici de 8 habitatges amb 30 places d'aparcament i trasters i es va urbanitzar una plaça pública en un barri de gran densitat. Aquesta actuació, realitzada de forma directa per Castelldefels Projeccions, SA en l'any 1994 no ha estat fiscalitzada.

- La Muntanyeta

En una altra zona de nova urbanització l'empresa mixta Prociutat Muntanyeta, SA va promoure dos edificis amb un total de 112 habitatges dels quals un 64% es van vendre a preu taxat. Aquestes promocions no han estat fiscalitzades.

- Aparcament Joan XXIII

La Societat va promoure la construcció d'un aparcament soterrani de 228 places al centre de la ciutat. Per això va constituir una empresa mixta, Societat d'Aparcaments de Castelldefels, SA (SAC) (vegeu apartat 2.3.2.1). Aquesta empresa mixta va acumular pèrdues significatives a causa de diversos problemes en la construcció i del ritme de venda de les places, inferior a l'esperat. L'any 1998 Castelldefels Projeccions, SA va adquirir al soci privat la seva participació i SAC va passar a ser 100% municipal. SAC no ha estat fiscalitzada.

- Can Bou

Es tracta d'una altra zona de nova urbanització a la ciutat. Castelldefels Projeccions, SA hi ha promogut de forma directa la construcció de 66 habitatges, 48 dels quals es van vendre a preu taxat i la resta (plantes baixes amb jardins de fins a 265 m² i àtics) es van vendre a preus assequibles, inferiors als de mercat. Aquesta actuació ha estat parcialment fiscalitzada.

A més, la Societat va rebre de l'Ajuntament alguns terrenys del polígon de Can Bou, que va vendre a tercers.

- Actuacions industrials al polígon Camí Ral

El polígon Camí Ral és un polígon industrial promogut per l'Institut Català del Sòl (INCASOL) on la Societat ha adquirit diverses parcel·les destinades a la construcció de naus industrials, un edifici d'usos mixtos i un edifici d'oficines. Fins a 31 de desembre de 1999 s'hi havia construït i venut una promoció de 12 naus adossades i s'hi estava construint una altra promoció de 9 naus adossades que estava pràcticament venuda. La resta d'actuacions es portaran a terme en l'exercici 2000 i següents. La promoció en construcció ha estat fiscalitzada, però no ho ha estat la promoció ja acabada.

Amb aquestes actuacions s'ha possibilitat la reubicació de moltes indústries i petits tallers situats dins la zona urbana del municipi. La major part de les naus venudes ho han estat a indústries de la localitat.

- Edifici de l'Ajuntament

La Societat ha construït el nou edifici de l'Ajuntament de Castelldefels sobre un terreny que va ser aportat com a capital pel mateix Ajuntament. L'edifici es va acabar el maig de l'any 2000. A la data de realització del treball de fiscalització les noves instal·lacions estaven en funcionament. Encara no s'havia formalitzat el contracte de lloguer entre la Societat i l'Ajuntament. Aquesta actuació ha estat fiscalitzada.

- Edifici carrer Església, 24

Es tracta d'un edifici de 15 habitatges de lloguer en règim de protecció oficial destinats a joves i famílies monoparentals construït per Castelldefels Projeccions, SA de forma directa. Les obres s'han acabat en l'any 2000. Aquesta actuació ha estat fiscalitzada.

A més, en aquest edifici s'han construït 5 locals comercials que estaven venuts a 31 de desembre de 1999.

- Gestió urbanística

La Societat ha participat activament en la definició i redacció dels Plans Parciais de Can Vinader, Canyars i Ca N'Alaió. En aquest últim, a més, la Societat actua com a gestora de la Junta de Compensació.

- Gestió de la zona blava

Des de l'any 1992 fins a 1998 la Societat va gestionar el servei d'aparcament horari regulat (zona blava). L'any 1999 aquest servei va ser traspassat a SAC.

1.2.4. Òrgans rectors

D'acord amb els estatuts, els òrgans socials de Castelldefels Projeccions, SA són:

- La Junta general
- El Consell d'Administració
- La Gerència

1.2.4.1. La Junta General

El Ple de l'Ajuntament de Castelldefels exerceix les funcions de Junta General de la Societat.

1.2.4.2. El Consell d'Administració

D'acord amb els estatuts, el Consell d'Administració estarà format per un mínim de cinc i un màxim de nou membres.

La Junta General de 25 de juny de 1997 va nomenar consellers les persones següents:

President: Il·lm. Sr. Agustín Marina Pérez

Vocals: Sr. Francisco-José Bercero Margalef
Sra. Àfrica Lorente Castillo
Sr. José Manuel Patón Bernés
Sr. Miguel Yepes Castillo
Sr. Santiago Barona Garcia
Sr. Joan Malagarriga Figa
Sr. Domingo Morilla Ribelles

Secretari no conseller: Sr. José Antonio Andrés Hernández

La Junta General, en sessió de 30 de setembre de 1999, va designar membres del Consell d'Administració les persones següents:

President: Il·lm. Sr. Agustí Marina Pérez

Vocals: Sr. José Manuel Pavón Mitadiez
Sra. Àfrica Lorente Castillo
Sr. Antonio Padilla Reche
Sra. Pilar Abascal Herreros
Sr. Juan Manuel Patón Bernés
Sr. Joan Malagarriga Figa
Sr. Domingo Morilla Ribelles

Secretari no conseller: Sr. José Antonio Andrés Hernández

1.2.4.3. La Gerència

Des de l'1 de novembre de 1989 el càrrec de gerent és ocupat per la Sra. Lola Irun Ruiz.

1.2.5. Normativa bàsica aplicable

La normativa bàsica aplicable a la Societat és la següent:

- Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases de règim local.
- Reial decret legislatiu 781/1986, de 18 d'abril, pel qual s'aprova el text refós de les disposicions legals vigents en matèria de règim local.
- Llei 8/1987, de 15 d'abril, municipal i de règim local de Catalunya.
- 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.
- Reial decret legislatiu 500/1990, de 20 d'abril, pel qual es desplega el capítol primer del títol 6è de la Llei reguladora de les hisendes locals.
- Llei 6/1984, de 5 de març, de la Sindicatura de Comptes, modificada per la Llei 15/1991, de 4 de juliol.
- Normes d'adaptació del Pla general de comptabilitat a les empreses immobiliàries de 28 de desembre de 1994.
- Disposició addicional 6a de la Llei 13/1995, de 18 de maig, de contractes de les administracions públiques.
- Decret 179/1995, de 13 de juny, Reglament d'obres, activitats i serveis dels ens locals.
- Normativa mercantil, fiscal i laboral general.

2. FISCALITZACIÓ

2.1. INFORME D'AUDITORIA. CONTROL FINANCER. CONTROL INTERN

2.1.1. Informe d'auditoria

La Societat ha sotmès els seus comptes anuals a auditoria voluntària en els anys 1998 i 1999, realitzada per la societat auditora Audihispana, SA.

Amb data 23 de març de 1999 i 31 de març de 2000 els auditors van emetre els informes d'auditoria corresponents als exercicis 1998 i 1999, respectivament, en què expressen una opinió favorable.

S'han revisat els papers d'auditoria i s'han utilitzat en alguns aspectes del treball.

2.1.2. Control financer

D'acord amb l'article 185.2 de la Llei 39/1988, de 28 de desembre, reguladora de les hisendes locals, correspon a la Intervenció de l'Ajuntament de Castelldefels la inspecció de la comptabilitat de Castelldefels Projeccions, SA d'acord amb els procediments que estableixi el Ple. L'article 201 de la mateixa Llei estableix que el control financer de les societats mercantils dependents d'una entitat local es realitzarà per procediments d'auditoria del sector públic i se n'emetrà un informe escrit que serà enviat al Ple per al seu examen.

Amb data 20 de maig de 1999 l'interventor va emetre el seu informe relatiu als comptes de 1998 segons el qual els comptes anuals de Castelldefels Projeccions, SA s'ajusten "als principis de comptabilitat generalment acceptats en el sector públic i compleix els requisits preceptuats pels articles 194 i següents de la Llei 39/1988, de 28 de desembre, reguladora de les hisendes locals". En el moment de realització del treball, l'informe corresponent a l'exercici 1999 encara no havia estat redactat.

2.1.3. Control intern

Els sistemes i procediments de la Societat en l'àmbit economicofinancer garanteixen raonablement que totes les transaccions realitzades es registren comptablement de forma adequada en el moment oportú.

2.2. ESTATS FINANCERS

2.2.1. Estats financers comparatius 1992-1999

A continuació es presenta l'evolució que ha seguit el Compte de pèrdues i guanys de la societat dels exercicis 1992 a 1999:

SINDICATURA DE COMPTES DE CATALUNYA — INFORME 17/2000-A

Compte de pèrdues i guanys comparatiu	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999
Import net de la xifra de negocis	22.195	35.640	65.494	232.638	388.406	556.221	602.308	585.238
Altres ingressos d'explotació	105	24.227	17.606	26.485	32.513	37.108	21.689	26.893
INGRESSOS D'EXPLOTACIÓ	22.300	59.867	83.100	259.123	420.919	593.329	623.997	612.131
Consums d'explotació	642	449	401	143.420	269.076	419.189	488.404	562.159
Despeses de personal	31.413	27.436	37.978	41.658	46.979	50.586	57.725	45.261
Dotacions amortització immob.	3.065	2.792	7.884	4.978	6.220	8.406	17.011	10.116
Variació provisions de tràfic	0	0	0	1.583	0	4.036	0	0
Altres despeses d'explotació	33.142	49.628	34.225	38.451	67.742	44.337	53.855	39.587
DESPESES D'EXPLOTACIÓ	68.262	80.305	80.488	230.090	390.017	526.554	616.995	657.123
RESULTATS D'EXPLOTACIÓ	(45.962)	(20.438)	2.612	29.033	30.902	66.775	7.002	(44.992)
Ingressos financers	34.762	27.222	12.580	5.535	1.207	1.218	12.954	6.980
Despeses financeres	2.102	1.616	880	2.626	7.199	14.914	723	36.866
RESULTATS FINANCERS	32.660	25.606	11.700	2.909	(5.992)	(13.696)	12.231	(29.886)
RESULTAT DE LES ACTIVITATS ORDINÀRIES	(13.302)	5.168	14.312	31.942	24.910	53.079	19.233	(74.878)
Ingressos extraordinaris	28.701	46	2.465	2.640	10.990	1.910	24.898	219.941
Despeses extraordinàries	0	0	342	4.534	9.402	21.760	5.595	0
RESULTATS EXTRAORDINARIS	28.701	46	2.123	(1.894)	1.588	(19.850)	19.303	219.941
Impost sobre societats	5.355	1.390	4.217	9.947	4.485	4.108	18.542	52.811
RESULTAT DE L'EXERCICI	10.044	3.824	12.218	20.101	22.013	29.121	19.994	92.252

Imports en milers de pessetes.

Font: Elaboració pròpia a partir dels Comptes de pèrdues i guanys facilitats per la Societat.

L'aspecte més destacable del quadre anterior és el deteriorament del resultat d'explotació i del resultat de les activitats ordinàries en l'exercici 1999. Aquest últim és una pèrdua equivalent al 12,23% dels ingressos d'explotació, a causa del reduït marge obtingut en les promocions i del fet que l'empresa constructora de les naus industrials va presentar suspensió de pagaments, el que va provocar un endarreriment en l'execució de les obres i va impedir el lliurament de les naus i el reconeixement del benefici generat en l'exercici 1999, tal com s'havia previst. Això ha fet que no s'hagin pogut absorbir les despeses d'estructura de la Societat.

Tanmateix, el resultat de l'exercici 1999 és el més elevat de la història de la Societat a causa dels beneficis extraordinaris obtinguts en la venda de les accions de Prociutat, SA (vegeu apartat 2.5.3).

2.2.2. Estats financers 1998 i 1999

A continuació es presenten els estats financers de 1998 i 1999:

ACTIU	Saldo a 31.12.98	Saldo a 31.12.99
Immobilitzat material	489.084	876.264
Immobilitzat financer	265.392	240.551
Total Immobilitzat	754.476	1.116.815
Existències	1.263.878	1.559.948
Deutors	134.608	360.785
Inversions financeres temporals	24.028	(16)
Tresoreria	15.098	36.017
TOTAL ACTIU	2.192.088	3.073.549

PASSIU	Saldo a 31.12.98	Saldo a 31.12.99
Fons propis	1.222.377	1.314.629
Ingressos a dist. en div. exercicis	2.465	7.492
Creditors a llarg termini	436.332	1.229.304
Deutes a curt termini amb entitats de crèdit	3.638	78.773
Creditors comercials	471.591	397.360
Altres deutes no comercials	55.685	45.991
TOTAL PASSIU	2.192.088	3.073.549

Imports en milers de pessetes.

Font: Comptes anuals de la Societat resumits per la Sindicatura. Els estats financers retuts per la Societat es reproduïxen en l'apartat 5.1 d'aquest informe.

COMPTE DE PÈRDUES I GUANYS	Saldo a 31.12.98	Saldo a 31.12.99
Import net de la xifra de negocis	602.308	585.238
Altres ingressos d'exploració	21.689	26.893
Total ingressos d'exploració	623.997	612.131
Consums d'exploració	(488.404)	(562.159)
Despeses de personal	(57.725)	(45.261)
Dotacions amortitzacions	(17.011)	(10.116)
Altres despeses d'exploració	(53.855)	(39.587)
Total despeses d'exploració	(616.995)	(657.123)
Resultat d'exploració	7.002	(44.992)
Ingressos financers	12.954	6.980
Despeses financeres	(723)	(36.866)
Resultat financer	12.231	(29.886)
Resultat de les activitat ordinàries	19.233	(74.878)
Ingressos extraordinaris	24.898	219.941
Despeses extraordinàries	(5.595)	0
Resultat extraordinari	19.303	219.941
Impost sobre societats	18.542	52.811
RESULTAT DE L'EXERCICI	19.994	92.252

Imports en milers de pessetes.

Font: Comptes anuals de la Societat resumits per la Sindicatura. Els comptes anuals retuts per la Societat es reproduïxen en l'apartat 5.2 d'aquest informe.

2.3. ACTIU

2.3.1. Immobilitzat material

La composició de l'immobilitzat material a 31 de desembre de 1999 i els moviments haguts durant l'exercici 1998 i l'exercici 1999 són els següents:

Concepte	31.12.97	Altes	Baixes i traspassos	31.12.98	Altes	Baixes i traspassos	31.12.99
Terrenys i béns naturals	89.437	62.000	80	151.517	0	0	151.517
Construccions	129.572	29.324	(80)	158.816	2.680	0	161.496
Instal·lacions tècniques	16.615	3.522	0	20.137	0	0	20.137
Mobiliari	16.095	2.102	0	18.197	1.533	0	19.730
Equip informàtic	4.930	971	0	5.901	827	0	6.728
Construccions en curs	28.466	141.098	0	169.564	412.352	(20.483)	561.433
Immobilitzat brut	285.115	239.017	0	524.132	417.392	(20.483)	921.041
Amortitz. acumulada	(25.971)	(9.077)	0	(35.048)	(9.729)	0	(44.777)
Immobilitat material net	259.144	229.940	0	489.084	407.663	(20.483)	876.264

Imports en milers de pessetes.

Font: Comptes anuals de la Societat.

Els elements principals que formen part de l'immobilitzat de Castelldefels Projeccions, SA són els següents:

- Edifici Projeccions, amb un cost de 111,95 MPTA. El terreny va ser aportat per l'Ajuntament com a capital social (vegeu apartat 2.4.1). Una part d'aquest edifici és utilitzat per la mateixa empresa i la resta està llogat a SAC i a una empresa privada. Fins a mitjans de 1999 també va haver-hi una part llogada a Prociutat, SA i una altra a Prociutat Muntanyeta, SA.
- Edifici de l'Ajuntament, en curs a 31 de desembre de 1999. Les obres han acabat el maig de 2000. El cost incorregut fins a 31 de desembre de 1999 era de 476,2 MPTA. El terreny va ser aportat com a capital per l'Ajuntament (vegeu apartat 2.4.1). Es tracta d'un edifici de 1.865,76 m² més 760,76 m² d'aparcament. Aquest edifici està hipotecat en garantia d'un préstec a llarg termini obtingut per la Societat per al finançament de les obres (vegeu apartat 2.4.3). Un cop acabades les obres es preveu establir un contracte de lloguer entre Castelldefels Projeccions, SA i l'Ajuntament. Les partides més importants del cost són les d'obra civil, 217,6 MPTA; instal·lacions, 86,8 MPTA dels quals 43,4 MPTA corresponen a climatització, i imprevistos per 87,2 MPTA, a causa d'unitats d'obra no previstes, substitució d'unes unitats d'obra per altres, ampliacions, etc.
- Edifici del carrer de l'Església, 24, destinat a habitatges protegits de lloguer, en curs a 31 de desembre de 1999 i amb un cost incorregut de 200,2 MPTA. El terreny va ser aportat com a capital per l'Ajuntament (vegeu apartat 2.4.1).
- Dos locals a Can Vinader, adquirits a Prociutat, SA i llogats a l'Ajuntament, amb un cost total de 59,4 MPTA (40,7 MPTA corresponen al cost d'adquisició i 18,7 MPTA a les obres d'adequació).
- Un local al sector de La Muntanyeta valorat en 24 MPTA, que va ser lliurat a Castelldefels Projeccions, SA per la Societat Urbanística Metropolitana de Rehabilitació i Gestió, SA (REGESA) com a indemnització per incompliment d'un contracte que aquesta Societat havia subscrit amb l'Ajuntament en l'any 1993. Castelldefels Projeccions, SA era titular dels drets i deures derivats de l'esmentat contracte segons acord del Ple de l'Ajuntament de 22 de desembre de 1997 (vegeu apartat 2.5.3). Aquest local està en venda, per la qual cosa seria més correcta la seva classificació com a Existències.
- La Societat amortitza el seu immobilitzat d'acord amb un criteri lineal en els anys estimats de vida útil, essent els coeficients aplicats els següents:

Concepte	Coeficient (%)
Construccions	2
Instal·lacions	8-10
Mobiliari	10-25
Equips informàtics	25

Font: Elaboració pròpia a partir dels fulls d'immobilitzat de la Societat.

2.3.2. Immobilitzat financer

El detall de l'immobilitzat financer a 31 de desembre de 1998 i 1999 i el moviment en aquests anys és el següent:

Concepte	31.12.97	Altes	Baixes	31.12.98	Altes	Baixes	31.12.99
Participacions empreses del grup	247.400	49.000	0	296.400	50.000	(181.400)	165.000
Crèdits a llarg termini	0	0	0	0	106.559	0	106.559
Provisions per depreciació	(27.274)	(3.734)	0	(31.008)	0	0	(31.008)
Immobilitat financer	220.126	45.266	0	265.392	156.559	(181.400)	240.551

Imports en milers de pessetes.

Font: Comptes anuals de la Societat.

El detall de Participacions en empreses del grup a 31 de desembre de 1998 i 1999 era el següent:

A 31 de desembre de 1998:

Societat	Cost de la participació	Provisió per depreciació	Capital social	Percentatge participació
SAC	100.000	31.009	100.000	100
Prociutat,SA	181.400	0	362.800	50
Prociutat Muntanyeta,SA	15.000	0	30.000	50
Total	296.400	31.009		

Imports en milers de pessetes.

A 31 de desembre de 1999:

Societat	Cost de la participació	Provisió per depreciació	Capital social	Percentatge participació
SAC	150.000	(31.009)	150.000	100
Prociutat Muntanyeta,SA	15.000	0	30.000	50
Total	165.000	(31.009)		

Imports en milers de pessetes.

2.3.2.1. Societat d'Aparcaments de Castelldefels, SA (SAC)

Societat d'Aparcaments de Castelldefels, SA (SAC) va ser constituïda l'any 1994 com una empresa mixta per Castelldefels Projeccions, SA (51%) i Ferroviàl Aparcamientos, SA (49%).

Des de la seva constitució fins a 31 de desembre de 1999 la seva activitat es va centrar en la construcció i venda de les places de l'aparcament Joan XXIII a Castelldefels.

El desembre de 1998 Castelldefels Projeccions, SA va adquirir a Ferrovial Aparcamientos, SA la seva participació a SAC pel seu valor nominal, essent des d'aleshores l'accionista únic de la Societat.

El Ple de l'Ajuntament de 17 de desembre de 1998 va acordar encarregar a SAC, a partir de l'1 de gener de 1999, la gestió i control de la zona blava a la ciutat. Aquesta gestió la portava fins aleshores Castelldefels Projeccions, SA.

Durant 1999 es va ampliar el capital de SAC en 50 MPTA, que van ser íntegrament subscrits i desemborsats per Castelldefels Projeccions, SA.

El valor teoricocomptable de la participació a SAC era de 42,8 MPTA a 31 de desembre de 1998 i de 102,6 MPTA a 31 de desembre de 1999.

Fins a 31 de desembre de 1998 SAC va generar resultats negatius a causa del cost de les obres de l'aparcament i del baix ritme de vendes de les places d'aparcament. A 31 de desembre de 1998, d'un total de 228 places, se n'havien venut 133 i 18 estaven llogades.

Durant l'exercici 1999 SAC va augmentar les seves activitats amb la gestió de la zona blava i l'adquisició a Prociutat, SA de 95 places d'aparcament en el sector de Can Vinader destinades a la venda. En l'exercici 1999 s'han venut un total de 55 places d'aparcament (32 a Joan XXIII i 23 a Can Vinader). El resultat de SAC en aquest exercici ha estat positiu en 9,6 MPTA.

La Sindicatura no ha fiscalitzat SAC. La informació facilitada ha estat obtinguda dels comptes anuals auditats de la Societat.

Castelldefels Projeccions, SA té una provisió per depreciació de la participació en SAC, de 31 MPTA. Aquesta provisió no és suficient per reduir el valor de la participació al seu valor teoricocomptable. La Societat no ha registrat cap provisió addicional perquè considera que els resultats futurs de SAC li permetran recuperar la inversió realitzada.

2.3.2.2. Participació en Prociutat, SA

Prociutat, SA va ser constituïda el 1992 amb un capital de 30 MPTA. La participació de Castelldefels Projeccions, SA va ser del 50%, i l'altre 50% pertanyia a l'empresa Mollet Building, SA i al Sr. Manuel Martín López. En l'any 1993 es va ampliar el capital en 332,7 MPTA. Castelldefels Projeccions, SA hi va aportar un conjunt de terrenys a Can Vinader (vegeu 2.4.1) valorats en

205,9 MPTA i la seva participació va passar a ser del 60,9%. A l'abril de 1996 es va augmentar el capital en 100.000 PTA que van ser aportades per un nou soci, Inversiones Train, SL. El març de 1996 Castelldefels Projeccions, SA va vendre una part de la seva participació a Inversiones Train, SL i a M-90, SL, quedant reduïda la seva participació al 50%. Prociutat, SA ha estat l'instrument utilitzat per Castelldefels Projeccions, SA per a portar a terme moltes de les actuacions encarregades per l'Ajuntament. Entre una part dels accionistes privats existeixen vinculacions per raó del seu accionariat.

El 25 de març de 1999 Castelldefels Projeccions, SA va vendre la seva participació en Prociutat, SA per un preu de 400 MPTA a les societats Inversiones Giromar, SA i Oro 92, SL a cobrar en quatre terminis essent l'últim venciment el març de 2001. D'acord amb l'informe de valoració encarregat per Castelldefels Projeccions, SA a un expert independent, el valor de la participació era de 343,5 MPTA. La Societat va registrar un benefici de 218,6 MPTA per aquesta venda (vegeu apartat 2.5.3).

2.3.2.3. *Altres crèdits*

El concepte Altres crèdits correspon a la part a cobrar a llarg termini (venciment març 2001) per la venda de les accions de Prociutat, SA. Les quantitats ajornades meriten un interès d'un 4%.

2.3.3. Existències

El detall de les Existències de la Societat a 31 de desembre de 1998 és el següent:

Concepte	Promoció Can Bou 4-5	Promoció Ca N'Alaió	Promoció habitatge assistit	Promoció Camí Ral	Altres	Total
Diversos obra	11.146	0	0	0	0	11.146
Edificacions	145.240	0	0	0	0	145.240
Urbanització i valor sòl	153.552	0	0	0	0	153.552
Costos notariais	1.009	0	0	0	0	1.009
Impostos i llicències	9.351	0	0	0	0	9.351
Costos financers	1.831	0	0	0	0	1.831
Honoraris tècnics	11.450	0	0	0	0	11.450
Publicitat	2.292	0	0	0	0	2.292
Altres projectes en curs	0	840	561	3.703	0	5.104
Solars i terrenys edificables	0	0	0	0	905.464	905.464
Productes acabats	0	0	0	0	12.335	12.335
Prov. depreciaió	0	0	0	0	(6.036)	(6.036)
Bestretes a proveïdors	0	0	0	0	11.140	11.140
Saldo a 31.12.98	335.871	840	561	3.703	922.903	1.263.878

Imports en milers de pessetes.

El detall d'aquest epígraf a 31 de desembre de 1999 és el següent:

SINDICATURA DE COMPTES DE CATALUNYA — INFORME 17/2000-A

Concepte	Promoció Ca N'Alaió	Promoció habitatge assistit	Promoció Camí Ral	Altres	Total
Diversos obra	0	0	916	0	916
Edificacions	0	0	22.169	0	22.169
Urbanització i valor sòl	0	0	211.489	0	211.489
Costos notariais	0	0	3.104	0	3.104
Impostos i llicències	0	0	8.503	0	8.503
Costos financers	0	0	398	0	398
Honoraris tècnics	0	0	10.265	0	10.265
Publicitat	0	0	1.576	0	1.576
Altres projectes en curs	9.061	604	30.023	0	39.688
Solars i terrenys edificables	0	0	0	1.165.519	1.165.519
Productes acabats	0	0	0	30.781	30.781
Prov. depreciació	0	0	0	(4.036)	(4.036)
Bestretes a proveïdors	0	0	0	69.576	69.576
Saldo a 31.12.99	9.061	604	288.443	1.261.840	1.559.948

Imports en milers de pessetes.

El moviment hagut en els comptes d'existències en els exercicis 1998 i 1999 és el següent:

Promoció	31.12.97	Altes i traspassos	Baixes i traspassos	31.12.98	Altes i traspassos	Baixes i traspassos	31.12.99
Solar Can Bou, Finca 21	31.653	0	(31.653)	0	0	0	0
Solar Passeig del Bosc	1.827	35	(1.862)	0	0	0	0
Solar Ca N'Alaió	20.247	0	0	20.247	0	0	20.247
Parcel·la 7 Z. Industrial	0	0	0	0	111.086	0	111.086
Parcel·la 35 Z. Industrial	0	106.308	0	106.308	0	0	106.308
Parcel·la 36 Z. Industrial	0	110.846	0	110.846	0	(110.846)	0
Parcel·la 37 Z. Industrial	0	103.655	0	103.655	0	0	103.655
Parcel·la 38 Z. Industrial	0	99.408	0	99.408	0	(99.408)	0
Parcel·la 51 Z. Industrial	0	0	0	0	100.517	0	100.517
Parcel·la 52 Z. Industrial	0	0	0	0	136.700	0	136.700
Parcel·la 53 Z. Industrial	0	0	0	0	122.006	0	122.006
Solar Canyars, 277 A	0	156.000	(156.000)	0	0	0	0
Solar Canyars, 277 B	0	465.000	0	465.000	0	0	465.000
Solars i terrenys edific.	53.727	1.041.252	(189.515)	905.464	470.309	(210.254)	1.165.519
Can Bou, 4-5	175.807	160.238	(174)	335.871	159.173	(495.044)	0
Can Bou, 9	162.206	93.536	(255.742)	0	0	0	0
Can N'Alaió	0	840	0	840	8.221	0	9.061
Habitatge assistit	0	561	0	561	43	0	604
Camí Ral	0	3.703	0	3.703	285.796	(1.056)	288.443
Altres	25.961	0	(13.626)	12.335	32.525	(14.079)	30.781
Promoció	363.974	258.878	(269.542)	353.310	485.758	(510.179)	328.889
Prov. depreciació	(4.036)	(2.000)	0	(6.036)	0	2.000	(4.036)
Bestretes a proveïdors	0	246.461	(235.321)	11.140	619.308	(560.872)	69.576
Total	413.665	1.544.591	(694.378)	1.263.878	1.572.572	(1.276.502)	1.559.948

Imports en milers de pessetes.

Assenyalem a continuació els trets principals d'algunes d'aquestes actuacions:

- Promoció Polígon Can Bou V parcel·les 4 i 5

Es tracta d'una promoció de 34 habitatges, 10 places d'aparcament i 14 trasters. 24 habitatges es van vendre a preu taxat i 10 en règim de renda lliure. El terreny va ser adquirit a una promotora privada per un preu de 36.182,47 PTA/m² de sostre. El cost total va ser de 495,04 MPTA (vegeu 2.6.1).

- Promoció Polígon Can Bou V parcel·la 9

Es tracta d'una promoció de 12 habitatges i trasters a preu taxat i 4 habitatges i trasters en règim de renda lliure més 19 places d'aparcament. El terreny va ser adquirit a una promotora privada a un preu de 35.793,34 PTA/m² de sostre. El cost total va ser de 255,74 MPTA (vegeu 2.6.1).

- Parcel·les zona industrial

Es tracta d'un conjunt de parcel·les situades al Polígon industrial Camí Ral amb una superfície total edificable de 38.711,18 m² que han estat adquirides a l'INCASOL i destinades en part a la construcció de naus industrials i petits tallers i en part a la construcció d'un edifici d'oficines.

- Solars Canyars

El Ple de l'Ajuntament de 26 de novembre de 1998 va acordar ampliar el capital de Castelldefels Projeccions, SA en 621 MPTA mitjançant l'aportació de dues finques propietat de l'Ajuntament al sector Riera dels Canyars. També va acordar que en el seu moment serien cedits a la Societat els terrenys que l'Ajuntament rebés de la cessió del 10% de l'aprofitament mitjà del sector i qualsevol altre que esdevingués de propietat municipal.

Les dues finques aportades, de 17.507 m² i 24.256 m² de superfície i 8.503 m² de sostre i 11.781 m² de sostre, respectivament, van ser resultat de la segregació feta per l'Ajuntament el 25 de novembre de 1998 i van ser valorades en 154,76 MPTA i 466,53 MPTA, respectivament, per un expert independent. En la certificació de l'Alcaldia que s'adjunta a l'escriptura d'ampliació de capital es fa constar el compromís municipal que el sostre resultant de la finca de 17.507 m² es destinarà a la construcció d'habitatges declarats protegits en l'àmbit del Pla de l'Habitatge 1998-2001. Això fa que aquesta finca fos valorada a un preu de 18.200 PTA/m² de sostre i l'altra finca es valorés a 39.600 PTA/m² de sostre, segons consta en l'informe de valoració realitzat per expert independent nomenat pel Registre Mercantil de Barcelona.

El Consell d'Administració de 15 de desembre de 1998 va acordar vendre a Prociutat, SA el terreny de 17.507 m² per un preu de 158 MPTA (vegeu apartat 2.5.1) i condicionar la venda al fet que la compradora destinés efectivament la totalitat del sostre edificable de la finca (8.503 m²) a habitatges nous declarats protegits pel Pla de l'Habitatge. Aquest compromís va ser recollit en l'escriptura de venda de 16 desembre de 1998. El Consell d'Administració, en sessió de 30 de novembre de 1999, va acordar la modificació de l'esmentada venda a Prociutat, SA alliberant la compradora,

de l'obligació de construir habitatges assequibles i reconvertint l'operació en una permuta per la qual Castelldefels Projeccions, SA rebria 23 habitatges i 23 places d'aparcament gravats amb una hipoteca de 158 MPTA, equivalent al 26,5% del sostre edificable de la parcel·la (vegeu 2.10). Pel que fa a la manifestació sobre la voluntat municipal abans esmentada, segons la resposta del Secretari de l'Ajuntament a la consulta plantejada per la Sindicatura, "consultats els arxius de la Secretaria Municipal, no hi consta cap acord del Ple ni de la Comissió de Govern, ni resolució de l'Alcaldia, anterior al 6 de novembre de 1998, que condicioni expressament l'aportació dels terrenys de propietat municipal de Canyars a la construcció d'habitatges declarats protegits". Això no obstant, en la Memòria de l'expedient de modificació del Pla General Metropolità del Sector, consta com a finalitat de l'actuació "millorar l'oferta d'habitatges a preus assequibles (protegits i taxats)".

El Consell d'Administració en sessió de 15 de desembre de 1998 va acordar permutar amb Prociutat, SA la finca de 24.256 m² per un 26,5% de l'obra construïda i 6 MPTA. A més, les despeses d'urbanització i indemnitzacions que es derivin de l'execució del planejament seran assumides íntegrament per Prociutat, SA. L'escriptura de permuta va ser atorgada el 14 de febrer de 2000 (vegeu apartat 2.10).

La Junta General en sessió de 30 de març de 2000 va acordar l'ampliació de capital de la Societat per aportació del 10% de l'aprofitament mitjà (vegeu 2.10).

- Ca N'Alaió

L'any 1997 la Societat va adquirir en permuta dues meitats indivises d'una parcel·la de 6.467 m² en el sector de Ca N'Alaió, al centre de la ciutat de Castelldefels. La Societat es compromet a lliurar als venedors un 20% i un 25%, respectivament, de la superfície total edificable de les finques que resultin del projecte de compensació de l'esmentat sector. En garantia del compliment de l'obligació contreta amb un dels venedors Castelldefels Projeccions, SA va fer entrega de 20 MPTA que li seran retornats en el moment del lliurament dels habitatges. Les despeses d'urbanització i les indemnitzacions seran a càrrec de la part venedora. Únicament ha estat escripturada la part de la permuta d'un dels propietaris; amb l'altre existeix un contracte privat.

D'acord amb el projecte de compensació, s'adjudiquen a Castelldefels Projeccions, SA 3.792,05 m² de sostre. Per tant, la superfície total a lliurar als propietaris del terreny serà de 1.706 m² de sostre.

Castelldefels Projeccions, SA ha valorat els terrenys per l'import lliurat en garantia del compliment de les seves obligacions amb un dels propietaris. Aquesta forma de valoració no s'ajusta al criteri manifestat per l'ICAC en la resposta a la Consulta núm. 8 publicada al BOICAC núm. 15, de desembre de 1993, segons el qual la valoració dels solars adquirits a canvi de construccions futures es farà d'acord amb la millor estimació del cost de les construccions futures, amb el límit del valor de mercat dels solars. La contrapartida serà un compte creditor que posi de manifest el deute contret. Els 20 MPTA lliurats en garantia del compliment del compromís de Castelldefels Projeccions, SA s'haurien d'haver registrat com a Dipòsits a llarg termini dins l'Immobilitzat financer de la Societat.

- Productes acabats

El compte Productes acabats a 31 de desembre de 1999 inclou 6 places d'aparcament a la promoció anomenada Ca la Quela, amb un valor de 8 MPTA; un habitatge a Can Vinader, valorat en 8,15 MPTA; 4 trasters a Can Vinader, amb un valor d'1,2 MPTA, i dos locals a Can Vinader, amb un valor de 13,42 MPTA. L'habitatge, locals i trasters a Can Vinader van ser adquirits a Prociutat, SA en l'any 1999, amb posterioritat a la venda de la participació de Castelldefels Projeccions, SA. D'acord amb les escriptures de compra els immobles adquirits estaven lliures d'arrendataris i ocupants; tanmateix, hi havia un llogater i Castelldefels Projeccions, SA es va subrogar en el contracte de lloguer del pis.

A més, Castelldefels Projeccions, SA també va adquirir a Prociutat, SA un altre local a Can Vinader per un preu de 9,76 MPTA. Tot i que en l'escriptura de compra consta que el local estava lliure d'arrendataris i ocupants, hi havia un llogater que tenia una opció de compra que va exercir el desembre de 1999. Castelldefels Projeccions, SA es va subrogar en el contracte de lloguer amb opció de compra. La venda d'aquest local es va fer al preu fixat en l'opció de compra, 6,85 MPTA (vegeu 2.5.1), generant-se una pèrdua de 2,9 MPTA per a Castelldefels Projeccions, SA.

D'acord amb el Pla general de comptabilitat (PGC) per a empreses immobiliàries el pis llogat de Can Vinader s'hauria de reclassificar com a immobilitzat material i amortitzar-lo.

Sobre les places d'aparcament de Ca la Quela la Societat té registrada una provisió de 4 MPTA. Tenint en compte que els preus de les places venudes en 1999 han estat d'1,3 MPTA existeix un excés de provisió. Tanmateix, la Societat vol mantenir la provisió en previsió que les vendes futures es poguessin fer a un preu substancialment més baix que el de 1999.

- Bestretes a proveïdors

Del saldo total de bestretes a proveïdors a 31 de desembre de 1999, 57,4 MPTA corresponen al lliurament a compte a l'INCASOL per a l'adquisició d'una parcel·la al polígon industrial del Camí Ral. Aquesta compra ha estat escripturada en l'any 2000.

2.3.4. Deutors

El detall per conceptes de l'epígraf Deutors a 31 de desembre de 1998 i 1999 és el següent:

Concepte	31.12.1998	31.12.1999
Clients	47.333	45.050
Clients, efectes a cobrar	22.902	20.580
Deutors	1.676	106.583
Hisenda pública	43.881	179.035
Fiances i dipòsits a curt termini	18.445	9.465
Altres	371	72
Total	134.608	360.785

Imports en milers de pessetes.

Font: Llibres de comptabilitat de la Societat

D'aquests conceptes assenyallem el següent:

- Dins el saldo de Clients a 31 de desembre de 1998 hi ha 21,98 MPTA de deute de l'Ajuntament i 21,2 MPTA corresponents a una previsió de vendes d'un pis a l'edifici de la promoció Can Bou V parcel·la 9 que finalment va ser venut a un altre comprador i va ser escripturat en 1999.

El saldo de Clients a 31 de desembre de 1999 inclou 9,9 MPTA de deute de l'Ajuntament i 31 MPTA corresponents a la previsió de venda d'un pis a la promoció Can Bou V parcel·les 4 i 5, que va ser escripturat el febrer de 2000.

- El saldo de Clients, efectes a cobrar, correspon en la seva major part a efectes amb venciment a l'any 2000 a càrrec dels compradors de la promoció de naus industrials al polígon Camí Ral.
- El saldo del compte Deutors inclou 103,28 MPTA amb venciment en l'any 2000 corresponent a la part ajornada de la venda de les accions de Prociutat, SA (vegeu apartat 2.3.2.2).

- El deute d'Hisenda pública té la següent composició:

Concepte	31.12.1998	31.12.1999
HP deutora per IVA	43.783	146.665
HP deutora per devolució d'impostos	432	8.984
HP IVA suportat	(334)	(297)
HP crèdit fiscal	0	23.683
Total	43.881	179.035

Imports en milers de pessetes.

El compte Hisenda pública deutora per IVA recull l'import de les quotes a recuperar d'Hisenda. La Societat ha optat per la compensació en l'exercici 2000.

El compte Hisenda pública crèdit fiscal recull el 35% de la base imposable negativa de l'impost sobre societats de l'exercici 1999, que la Societat compensarà en exercicis futurs (vegeu 2.6.5).

- El compte Fiances i dipòsits a curt termini inclou principalment quantitats lliurades a compte a notaris i a entitats financeres per a la formalització de diverses operacions. Dins el saldo a 31 de desembre de 1999 hi ha 2,9 MPTA que corresponen a partides de conciliació als comptes bancaris, principalment càrrecs bancaris de companyies subministradores que no han estat identificats per la Societat en no haver-se rebut la factura i es troben pendents de registrar comptablement. Al juliol de 2000 aquestes partides continuen pendents de regularització.

2.3.5. Tresoreria

El desglossament de l'epígraf Tresoreria a 31 de desembre de 1998 i 1999 és el següent:

Concepte	31.12.1998	31.12.1999
Caixa	596	2.672
Bancs	14.502	33.345
Total	15.098	36.017

Imports en milers de pessetes.

La Societat no té arqueig de caixa a 31 de desembre de 1999 ni a 31 de desembre de 1998. El 25 de juliol la Sindicatura va realitzar un arqueig juntament amb la caixa de la Societat. D'un total de 2,15 MPTA, 1,76 MPTA corresponien a vals de caixa, dels quals 1,37 MPTA eren lliuraments de l'any 1999. Segons manifestacions de la Societat, aquests vals corresponen a lliuraments a compte de despeses de gestió, quilometratge i desplaçament que en el moment de l'arqueig es trobaven en procés de ser degudament comptabilitzats com a despesa.

Les signatures en els comptes bancaris són mancomunades de la gerenta i del president per a imports superiors a 25 MPTA i indistintes per sota d'aquest import. Tanmateix, fóra convenient que existissin signatures mancomunades en tots els casos.

2.4. PASSIU

2.4.1. Fons propis

El moviment dels Fons propis en els exercicis 1998 i 1999 i la seva composició a 31 de desembre d'ambdós anys són els següents:

Concepte	Capital social	Reserva legal	Reserva voluntària	Resultat de l'exercici	Total
Saldo a 31.12.97	569.980	8.558	67.724	29.121	675.383
Ampliació capital	683.000	-	-	-	-
Reducció capital	(143.900)	-	(12.100)	-	-
Distribució resultat 1997	-	2.912	26.209	(29.121)	-
Saldo a 31.12.98	1.109.080	11.470	81.833	19.994	1.222.377
Distribució resultat 1998	-	2.000	17.994	(19.994)	-
Saldo a 31.12.99	1.109.080	13.470	99.827	92.252	1.314.629

Imports en milers de pessetes.

Font: Comptes anuals de la Societat.

D'acord amb el text refós de la Llei de societats anònimes ha de dotar-se un mínim del 10% del benefici de l'exercici a la reserva legal fins arribar a un 20% del capital social. La Societat encara no ha assolit aquest percentatge.

L'evolució del capital social des de l'inici de la Societat es mostra en el quadre següent:

Concepte	Import	Aportació
Capital social inicial	20.000	Efectiu
Ampliació capital 31.8.90	85.400	Terrenys
Ampliació capital 3.5.91	245.000	Terrenys
Ampliació capital 20.5.93 (1)	11.900	Terrenys
Ampliació capital 8.10.93	245.880	Terrenys
Ampliació capital 21.12.93 (2)	49.500	Terrenys
Reducció capital 8.3.96	(140.700)	Efectiu
Ampliació capital 18.6.97 (3)	53.000	Terrenys
Ampliació capital 25.11.98 (4)	62.000	Terrenys
Ampliació capital 11.12.98 (5)	621.000	Terrenys
Reducció capital 5.3.99	(143.900)	Efectiu
Total capital social	1.109.080	

Imports en milers de pessetes.

Font: escriptures d'ampliació i reducció de capital

(1): Terreny al C/Onze de setembre sobre el qual es va construir l'edifici d'oficines de la Societat.

(2): Subsòl de la Plaça Joan XXIII. Va ser aportat a SAC (vegeu 2.3.2).

(3): Terreny sobre el qual s'ha construït el nou edifici de l'Ajuntament.

(4): Terreny sobre el qual s'ha construït l'edifici del C/Església (vegeu 2.3.1).

(5): Terrenys a la Riera dels Canyars (vegeu 2.3.3).

En l'apartat 2.7 es mostra el detall dels terrenys i la seva destinació.

La Junta General en sessió de 29 de juny de 2000 va aprovar els comptes anuals de l'exercici 1999 amb la següent distribució del resultat:

Concepte	Import
A reserva legal	9.225
A reserva voluntària	83.027
Total distribuït	92.252

Imports en milers de pessetes.

Font: Actes de la Junta General de la Societat.

2.4.2. Ingressos a distribuir en diversos exercicis

Dels ingressos a distribuir en diversos exercicis 2,4 MPTA a 31 de desembre de 1998 i 1,6 MPTA a 31 de desembre de 1999 corresponen a la part pendent d'imputar a resultats d'una subvenció atorgada per l'Ajuntament en l'any 1989 que s'amortitza en 10 anys.

A 31 de desembre de 1999 hi ha 5,85 MPTA que corresponen als interessos a cobrar encara no vençuts per l'ajornament en el cobrament de la venda de les accions de Prociutat, SA (vegeu 2.3.2).

2.4.3. Deutes a llarg termini

El desglossament de Creditors a llarg termini és el següent:

Concepte	1998	1999
Deutes amb entitats de crèdit	436.332	1.142.567
Altres deutes a llarg termini	0	86.737
Total	436.332	1.229.304

Imports en milers de pessetes.

Font: Comptes anuals de la Societat.

2.4.3.1. Deutes a llarg termini amb entitats de crèdit

El detall dels préstecs vigents a 31 de desembre de 1998 i a 31 de desembre de 1999 és el següent:

SINDICATURA DE COMPTES DE CATALUNYA — INFORME 17/2000-A

ENTITAT	Descripció	31.12.98		31.12.99		Tipus d'interès	Inici	Últim venciment
		Límit concedit	Disposat	Límit concedit	Disposat			
La Caixa	Hipoteca Ed. Ajuntament	135.000	129.669	135.000	134.550	Mibor + 0,5	21.11.97	01.12.17
La Caixa	Hipoteca Ed. Ajuntament	-	-	285.000	269.157	4,5	20.04.99	01.05.18
Caixa de Sabadell	Hipoteca Can Bou 4 i 5 (2)	411.776	160.132	411.776	20.773	IRPH + 0,25	21.07.98	31.07.12 Variable
Caixa de Sabadell	Hipoteca Ca la Quela	10.800	8.019	10.800	5.409	IRPH + 0,25	22.03.95	31.07.07 Variable
La Caixa	Pagaré financer	-	-	58.000	58.000	4	17.09.99	14.01.00
Caixa de Sabadell	Hipoteca C/Església habitatges	-	-	104.259	88.146	(1)	10.11.99	10.11.27
Caixa de Sabadell	Hipoteca C/Església locals (2)	-	-	45.312	29.302	4,25	09.06.99	31.07.17
Caixa Penedès	Pòlissa crèdit	325.000	121.705	325.000	301.472	Mibor + 0,75	15.09.98	15.09.01
Caixa de Sabadell	Pòlissa crèdit	-	-	300.000	301.340	4,75	19.07.99	19.07.00
La Caixa	Hipoteca Can Bou, 9 (2)	17.205	16.807	-	-	Mibor + 0,5	22.11.97	01.12.20
La Caixa	Hipoteca Can Vinader (3)	-	-	17.205	13.190	N/D	N/D	N/D
Caixa de Sabadell	Pòlissa de crèdit	-	-	100.000	-	Euribor + 0,75	17.03.99	17.03.00
Total			436.332		1.221.339			

Imports en milers de pessetes excepte el tipus d'interès.

Font: Dades extretes de la Societat.

(1) Els tipus d'interès que s'apliquen són d'acord amb el Pla d'Habitatge.

(2) Posteriorment aquests crèdits se subroguen als compradors.

(3) Subrogació d'hipoteca de Prociutat, SA

Del total pendent a 31 de desembre de 1999, 78,8 MPTA són amb venciment durant l'any 1999 i estan classificats dins l'epígraf Creditors a curt termini i 1.142,5 MPTA ho són amb venciment a llarg termini.

La pòlissa de crèdit de 300 MPTA atorgada per Caixa de Sabadell el juliol de 1999 i amb venciment a un any, destinada a l'adquisició de tres parcel·les al polígon Camí Ral, està classificada com a Deute a llarg termini perquè, segons el comunicat del banc, "inicialment aquesta operació es va aprovar per un termini de 36 mesos, però a sol·licitud de la titular es va signar a 12 mesos per no incórrer en el còmput consolidat d'endeutament de la Corporació Municipal".

2.4.3.2. *Altres deutes a llarg termini*

El saldo d'Altres deutes a llarg termini correspon a l'impost diferit generat per les diferències temporals entre el resultat comptable i el resultat fiscal. Del saldo total, 10,24 MPTA corresponen a diferències generades per la llibertat d'amortització de certs elements de l'immobilitzat material a l'empara de la legislació vigent en els anys 1994 i 1995. La resta, de 76,5 MPTA, correspon a la diferència temporal produïda com a conseqüència de l'exempció per reinversió del benefici generat en la venda de les accions de Prociutat, SA i equival al 35% d'aquest (vegeu 2.5.3). La reinversió es materialitza en el nou edifici de l'Ajuntament, en curs a 31 de desembre de 1999 i acabat el maig de 2000. La diferència temporal per reinversió disminuirà proporcionalment a l'amortització de l'edifici de l'Ajuntament.

2.4.4. Deutes a curt termini amb entitats de crèdit

Els Deutes a curt termini amb entitats de crèdit a 31 de desembre de 1999 estaven formats per 58 MPTA d'un pagaré financer amb venciment 14 de gener de 2000 i renovat per sis mesos destinat al pagament d'una de les parcel·les del polígon Camí Ral, i 20,8 MPTA corresponent a la part no subrogada d'un préstec hipotecari de la promoció Can Bou 4 i 5.

2.4.5. Creditors comercials

El detall de Creditors comercials a 31 de desembre de 1998 i 1999 és el següent:

Concepte	31.12.1998	31.12.1999
Proveïdors	220.221	248.956
Creditors per prestació de serveis	158.934	1.394
Reserves de clients	3.721	9.725
Bestretes de clients	88.715	137.285
Total	471.591	397.360

Imports en milers de pessetes.

Dels saldos de Proveïdors els imports més importants (149 MPTA a 31 de desembre de 1998 i 156,3 MPTA a 31 de desembre de 1999) són els d'Armilar, SA, empresa constructora del grup Prociutat, SA que va construir l'edifici de l'Ajuntament i les promocions de Can Bou 9 i Can Bou 4 i 5.

El compte Creditors per prestació de serveis a 31 de desembre de 1998 inclou 156 MPTA a pagar a l'Ajuntament per la reducció de capital de 5 de març de 1999.

Els comptes Reserves de clients i Bestretes de clients recullen les quantitats lliurades a compte pels compradors d'immobles en construcció. Del total 110,4 MPTA corresponen a les bestretes per les naus del polígon Camí Ral.

De la resta cal destacar 13 MPTA corresponents a la totalitat del preu d'un local en la promoció del carrer Església, 24; l'escriptura de venda es va atorgar el 24 de desembre de 1999 i s'hi especifica que Castelldefels Projeccions, SA "ven i transmet" l'immoble. Tanmateix, segons la Societat, la propietat no es va transmetre fins l'any 2000 i, en conseqüència, la venda no forma part de la xifra d'ingressos de l'exercici 1999. Aquest immoble es trobava en curs a la data de tancament de l'exercici.

També hi ha 6,6 MPTA corresponents als pagaments a compte d'un habitatge a la promoció Can Bou 4 i 5 que es va escripturar l'any 2000 encara que el

lliurament de claus i el registre comptable de la venda es van fer en l'exercici 1999.

També formen part d'aquest saldo 6 MPTA lliurats per Prociutat, SA en concepte de bestreta per la permuta del terreny de Canyars (vegeu 2.7).

2.4.6. Altres deutes no comercials

El detall d'Altres deutes no comercials a 31 de desembre de 1998 i 1999 és el següent:

Concepte	31.12.1998	31.12.1999
Hisenda Pública creditora	19.523	3.436
Seg. Social creditora	1.180	951
Impost sobre beneficis diferit	10.244	0
Remuneracions pendents de pagament	1.661	1.739
Fiances i retencions	23.078	39.866
Total	55.686	45.992

Imports en milers de pessetes.

El saldo a pagar a la Hisenda pública a 31 de desembre de 1998 inclou 15,2 MPTA per la quota a pagar de l'impost de l'exercici 1998, que van ser ingressats el juliol de 1999.

El saldo d'impost sobre beneficis diferit a 31 de desembre de 1998 ha estat reclassificat com a deute a llarg termini a 31 de desembre de 1999.

Del saldo de Fiances i retencions, 20,4 MPTA a 31 de desembre de 1998 i 28 MPTA a 31 de desembre de 1999 corresponen a les retencions al contractista que feia les obres de l'edifici de l'Ajuntament i de les dues promocions de Can Bou.

2.5. INGRESSOS

2.5.1. Import net de la xifra de negocis

El detall de l'Import net de la xifra de negoci és el següent:

Concepte	31.12.98	31.12.99
Vendes de productes acabats	577.716	585.238
-Vendes Ca la Quela	8.550	6.000
-Venda solar Passeig del Bosc	8.000	0
-Venda solar Can Bou, Parcel·la 21	103.395	0
-Venda Can Bou 4 i 5	0	525.105
-Vendes Can Bou 5, Parcel·la 9	284.450	0
-Vendes Solar Canyars (vegeu 2.3.3)	158.000	0
-Vendes Can Vinader (vegeu 2.3.3)	0	6.850
-Obres Plaça Democràcia	15.321	5.741
-Obres espais Can Vinader	0	41.542
Prestació de serveis	24.592	0
TOTAL	602.308	585.238

Imports en milers de pessetes.

D'aquestes vendes assenyalen el següent:

- Vendes Ca la Quela

Aquesta promoció va ser acabada l'any 1994, quedant per vendre algunes places d'aparcament i trasters. L'any 1998 es van vendre 6 places d'aparcament i 8 trasters amb una pèrdua de 5 MPTA que ja havia estat provisionada per la Societat. L'any 1999 es van vendre 3 places d'aparcament amb una pèrdua de 0,3 MPTA que ja havia esta provisionada.

- Venda parcel·la 21 Can Bou

Aquesta parcel·la havia estat aportada al capital de la Societat per l'Ajuntament el 8 d'octubre de 1993 (vegeu 2.7). El Consell d'Administració de la Societat en sessió de 31 de març de 1998 va acordar vendre a Prociutat, SA aquesta parcel·la perquè edificués 3.412 m² entre habitatges de preu taxat i lliure, representant aquests entre un 30 i un 40% del total. El 17 de setembre de 1998 es va atorgar escriptura de venda, segons la qual "Prociutat, SA es compromet a destinar un percentatge situat entre el 45% i el 50% a habitatges de preu taxat. Això suposa que el comprador destinarà a habitatges de renda lliure entre el 50 i el 55% del total, cosa que incompleix l'acord del Consell d'Administració. En les actes del Consell d'Administració no consta cap rectificació de l'esmentat acord. Segons manifestacions de Castelldefels Projeccions, SA, Prociutat, SA hi va construir 30 habitatges, 16 dels quals són protegits. De la informació obtinguda del Registre de la Propietat es desprèn que els habitatges declarats protegits representen el 47,3% de la superfície total i els habitatges lliures són un 52,7% del total.

- Vendes Can Bou parcel·la 9

Es tracta d'una promoció de 16 habitatges, 19 places d'aparcament i 16 trasters. Dotze dels habitatges es van vendre a preu taxat i la resta en règim de renda lliure.

En l'atorgament de la qualificació d'habitatges de preu taxat de data 22 d'abril de 1997 es fa constar que si algun dels referits habitatges era venut sense acollir-se als beneficis de Preu taxat la Societat ho havia de comunicar a la Direcció General d'Arquitectura i Habitatge. La documentació facilitada per la Societat no ens ha permès conèixer quins han estat els habitatges que s'han acollit al règim esmentat; en els expedients facilitats per la Societat no hi ha cap documentació sobre els adquirents relativa al compliment de les condicions per acollir-se al règim de preu taxat; en les escriptures de venda no hi ha cap clàusula sobre l'obligació del comprador de destinar l'habitatge a residència habitual durant un nombre anys determinat; la Societat disposa d'unes fitxes on figuren les dades del comprador i on consta el nivell de renda, el compromís de destinar l'habitatge a residència habitual i la manifestació de no tenir cap altre habitatge en propietat. Tanmateix, aquestes fitxes no tenen data ni estan signades pel comprador. Així mateix, no hi ha documentació suport de la informació continguda en les fitxes.

Un dels habitatges venuts a preu taxat (14 MPTA) va ser venut pel seu propietari el febrer de 2000 per 26.750.000 PTA, segons la informació registral obtinguda per la Sindicatura.

Els habitatges venuts en règim de renda lliure són plantes baixes amb jardí. Els preus de venda van oscil·lar entre 19,1 i 20,1 MPTA.

- Obres Plaça de la Democràcia

El Ple de l'Ajuntament en sessió de 2 d'octubre de 1997 va acordar encarregar a Castelldefels Projeccions, SA la gestió i execució de les obres dels espais públics a Can Vinader el cost de les quals seria suportat a parts iguals per l'Ajuntament i la Societat. El pressupost aprovat era de 45,7 MPTA. El cost total va ser de 42,3 MPTA dels quals 21,06 MPTA van ser facturats a l'Ajuntament (15,32 MPTA en 1998 i 5,74 MPTA en 1999).

- Vendes Can Bou parcel·les 4 i 5

Es tracta d'una promoció de 10 places d'aparcament, 24 trasters i 34 habitatges, 24 dels quals es van vendre a preu taxat i la resta en règim de renda lliure.

En l'atorgament de la qualificació d'habitatges de preu taxat de data 4 de novembre de 1997 es fa constar que si algun dels referits habitatges fos venut sense acollir-se als beneficis de Preu taxat la Societat ho havia de comunicar a la Direcció General d'Arquitectura i Habitatge. La documentació facilitada per la Societat no ens ha permès conèixer quins han estat els habitatges que s'han acollit al règim esmentat; en els expedients facilitats per la Societat no hi ha cap documentació sobre els adquirents relativa al compliment de les condicions per acollir-se al règim de preu taxat; en les escriptures de venda no hi ha cap clàusula sobre l'obligació del comprador de destinar l'habitatge a residència habitual durant un nombre anys determinat; la Societat disposa d'unes fitxes on figuren les dades del comprador i on consta el nivell de renda, el compromís de destinar l'habitatge a residència habitual i la manifestació de no tenir cap altre habitatge en propietat. Tanmateix, aquestes fitxes no tenen data ni estan signades pel comprador. Així mateix, no hi ha documentació suport de la informació continguda en les fitxes.

Els habitatges venuts en règim de renda lliure són plantes baixes amb superfícies entre 86,4 i 97,3 m² amb jardins d'entre 55 i 265 m² i àtics amb una superfície de 128,45 m². Els preus de venda de les plantes baixes va ser d'entre 18,8 MPTA i 20,7 MPTA; els preus de venda dels àtics van estar entre 27,3 MPTA i 28,8 MPTA. Una de les plantes baixes va ser adquirida per una societat limitada (assessors fiscals de la Societat).

La venda d'un dels habitatges es va escripturar en l'any 2000 encara que el lliurament de claus es va fer el 31 d'octubre de 1999. La Societat va suportar les despeses de la hipoteca fins a la subrogació en el moment de l'atorgament de l'escriptura.

- Obres espais Can Vinader

El Ple de l'Ajuntament en sessió de 29 d'abril de 1998 va encarregar a Castelldefels Projeccions, SA la gestió i execució de les obres dels Espais públics "A" i "B" de Can Vinader amb un pressupost de 72 MPTA (IVA inclòs) i finançades amb càrrec al pressupost municipal. El cost total va ser de 41,5 MPTA que van ser facturats a l'Ajuntament. La diferència entre l'adjudicació i l'import facturat correspon a obra no executada a causa de la suspensió de pagaments presentada per un dels membres de l'empresa que realitzava les obres.

- Ingressos per prestació de serveis

Els Ingressos per prestació de serveis són els provinents de les zones d'estacionament regulat amb horari limitat (zona blava).

El Ple de l'Ajuntament en sessió de 17 de desembre de 1998 va acordar encarregar la gestió d'aquest servei a partir de l'1 de gener de 1999 a l'empresa municipal Societat d'Aparcaments de Castelldefels, SA.

2.5.2. Altres ingressos d'explotació

El detall d'Altres ingressos d'explotació és el següent:

Concepte	31.12.98	31.12.99
Ingressos per arrendaments	10.383	10.720
Ingressos per serveis diversos	11.306	16.173
Total	21.689	26.893

Imports en milers de pessetes.

Del total d'Ingressos per arrendaments 4,7 MPTA en 1998 i 2,9 MPTA en 1999 provenen del lloguer a Prociutat, SA i Prociutat Muntanyeta, SA d'una part de l'edifici Projeccions. Ambdues empreses es van traslladar el juliol de 1999. També és significativa la xifra d'ingressos pel lloguer a l'Ajuntament de dos locals propietat de la Societat i de determinats elements d'immobilitzat per 5,6 MPTA en 1998 i 6,8 MPTA en 1999.

Dins els Ingressos per serveis diversos a 31 de desembre de 1998 hi ha 5,7 MPTA facturats a una promotora privada per la comercialització d'espais comercials; 4,4 MPTA són ingressos facturats a Prociutat, SA per la comercialització de Can Vinader. Encara que existeix un contracte subscrit per ambdues empreses no hem pogut verificar si la facturació realitzada s'adiu al que estableix el contracte. Aquests ingressos van ser de 0,7 MPTA en l'any 1999.

En l'any 1999 destaquen 13,9 MPTA facturats a la Junta de Compensació de Ca N'Alaió pels serveis de gestió i administració d'acord amb l'encàrrec efectuat per aquesta.

2.5.3. Ingressos extraordinaris

El detall dels Ingressos extraordinaris a 31 de desembre de 1998 i de 1999 és el següent:

Concepte	31.12.98	31.12.99
Beneficis en alienació d'immobilitzat financer (vegeu 2.3.2)	0	218.600
Subv. de capital transferides a resultats	813	813
Ingressos extraordinaris	24.000	209
Ingressos i beneficis d'altres exercicis	85	319
Total	24.898	219.941

Imports en milers de pessetes.

Els ingressos extraordinaris a 31 de desembre de 1998 són els derivats de la indemnització abonada per REGESA a Castelldefels Projeccions, SA (vegeu 2.3.1).

2.6. DESPESES

2.6.1. Consums d'exploració

El detall dels Consums d'exploració a 31 de desembre de 1998 i de 1999 és el següent:

Concepte	31.12.98	31.12.99
Execució i cost Plaça Democràcia (vegeu 2.5.1)	30.642	11.650
Execució i cost Zones A i B Can Vinader (vegeu 2.5.1)	0	41.542
Cost Can Bou parcel·la 9	254.621	0
Execució i cost Can Bou 4 i 5	0	494.888
Variació existències mercaderies	203.141	14.079
Total	488.404	562.159

Imports en milers de pessetes.

Nota: La diferència entre els imports que figuren en aquest quadre relatius al cost de les promocions Can Bou 9 i Can Bou 4 i 5 i els imports que apareixen en el quadre de moviment d'existències (vegeu 2.3.3) es deuen al fet que una part del cost ha estat registrat en altres comptes de despesa.

El desglossament del cost de les promocions de Can Bou és el següent:

Concepte	Can Bou 9		Can Bou 4 i 5	
	Import	% s/total	Import	% s/total
Terreny	64.837	25,35	153.552	31,03
Honoraris tècnics	10.656	4,17	19.963	4,03
Construcció	156.780	61,31	256.142	51,76
Imprevistos construcció	7.755	3,03	23.748	4,77
Escomeses	0	0,00	2.126	0,43
Despeses de formalització	1.514	0,60	2.996	0,60
Tributs	7.775	3,04	16.349	3,30
Despeses financeres	4.871	1,90	12.354	2,50
Publicitat	1.555	0,60	2.314	0,47
Despeses d'estructura	0	0,00	5.500	1,11
Total (vegeu 2.3.3)	255.743	100,00	495.044	100,00

Imports en milers de pessetes.

Font: Elaboració pròpia a partir dels comptes d'existències de la Societat.

2.6.2. Despeses de personal

El desglossament de les despeses de personal dels dos anys fiscalitzats és el següent:

Concepte	31.12.98	31.12.99
Sous i salaris	45.772	35.650
Seguretat Social a càrrec de l'empresa	10.942	8.702
Despeses Consell d'Administració	1.011	909
Total	57.725	45.261

Imports en milers de pessetes.

La reducció de la despesa de personal de 1999 respecte de 1998 és deguda al traspàs del personal del servei de la zona blava a SAC a partir del febrer de 1999. El gener de 1999 aquest personal encara va estar en nòmina de Castelldefels Projeccions, SA, tot i que la gestió del servei i els ingressos derivats corresponien a SAC des de l'1 de gener de 1999. Castelldefels Projeccions, SA no va passar cap càrrec a SAC per les despeses suportades pel seu compte.

El total de sous i salaris en 1998 va ser de 47,9 MPTA i de 41,15 MPTA en 1999, dels quals 45,8 MPTA en 1998 i 35,65 MPTA en 1999 han estat comptabilitzats com a despeses de personal i la resta s'han classificat en els epígrafs Despeses diverses i Consums d'explotació.

El nombre mitjà de treballadors va ser d'11,93 en 1998 i de 8,5 en 1999.

No hi ha autorització escrita dels sous ni d'alguns complements extraordinaris abonats als treballadors el novembre de 1998 i el desembre de 1999.

El Consell d'Administració de la Societat en sessió de 18 de desembre de 1997 va aprovar el pressupost de la Societat per a 1998 amb un increment de les retribucions del personal del 4%. El mateix increment va ser aprovat per a 1999 en sessió del Consell d'Administració de 15 de desembre de 1998. L'increment mitjà de les retribucions en 1999 va ser del 9,2%, segons es desprèn de les declaracions d'IRPF. Segons manifestacions de la Societat, aquesta diferència ha estat provocada per l'existència d'algunes retribucions variables lligades als resultats de les promocions.

2.6.3. Altres despeses d'explotació

El desglossament d'Altres despeses d'explotació és el següent:

Concepte	1998	1999
Reparacions i conservació	6.059	2.714
Serveis professionals independents	13.187	10.847
Transports	967	1.124
Primes d'assegurances	2.210	3.073
Serveis bancaris i similars	8.027	516
Publicitat, propaganda i relacions públiques	10.744	8.886
Subministraments	890	486
Altres serveis	3.104	4.925
Comunicacions	647	1.080
Despeses diverses	912	897
Altres tributs	7.108	5.039
Total	53.855	39.587

Imports en milers de pessetes.

El compte Reparacions i conservació a 31 de desembre de 1998 inclou 3,3 MPTA de manteniment de les màquines de la zona blava. Aquesta despesa ha estat suportada per SAC en l'any 1999.

Dins el compte Serveis de professionals independents destaca la despesa per assessorament jurídic, fiscal i financer per 5,44 MPTA en 1998 i 5,3 MPTA en 1999. No existeix cap contracte de prestació de serveis amb els assessors. Segons manifestacions de la Societat, aquests honoraris van ser convinguts verbalment per la Direcció de la Societat fa aproximadament onze anys.

En l'any 1998 hi ha 3,22 MPTA corresponents al cost d'un estudi de mobilitat de la ciutat encarregat per la Societat a una empresa especialitzada.

Dins el compte Primes d'assegurances hi ha 1,8 MPTA en 1998 i 2,3 MPTA en 1999 corresponents al cost d'una assegurança mèdica privada que la Societat paga a tots els treballadors i la seva unitat familiar. Aquesta despesa s'hauria de recllassificar com a Altres despeses socials dins l'epígraf Despeses de personal.

Dins el compte Serveis bancaris i similars a 31 de desembre de 1998 figuren 6,73 MPTA corresponents a interessos, que s'haurien d'haver classificat com a Despeses financeres.

2.6.4. Despeses extraordinàries

Dins Despeses extraordinàries a 31 de desembre de 1998 hi ha 1,55 MPTA que corresponen a uns treballs fets en una promoció de Prociutat Muntanyeta, SA. Aquest import no ha estat facturat a l'esmentada empresa.

2.6.5. Impost sobre societats

La conciliació entre el resultat de l'exercici i la despesa per l'impost sobre societats és la següent:

Concepte	31.12.1998	31.12.1999
Resultat de l'exercici	19.994	92.252
Despesa impost sobre societats	18.542	52.811
Diferències permanents	15.348	5.825
Resultat comptable ajustat	53.884	150.888
35%	18.859	52.811
Deduccions	(317)	0
Impost sobre societats	18.542	52.811

Imports en milers de pessetes.

La conciliació entre el resultat comptable ajustat i la quota de l'Impost sobre societats és la següent:

Concepte	31.12.1998	31.12.1999
Resultat comptable ajustat	53.884	150.888
Diferències temporals	(678)	(218.648)
Base imposable	53.206	(67.760)
Quota íntegra	18.622	0
Deduccions	(317)	0
Retencions i pagaments a compte	(3.081)	(8.984)
Quota resultant	15.224	(8.984)

Imports en milers de pessetes.

Les diferències permanents corresponen al 50% del cost de la Plaça de la Democràcia que la Societat no ha facturat a l'Ajuntament (vegeu 2.5.1) i que no és despesa fiscalment deduïble.

Les diferències temporals de l'exercici 1998 són les generades per les llibertats d'amortització de 1994 i 1995. En l'exercici 1999 hi ha, a més, el diferiment pel benefici obtingut en la venda de les accions de Prociutat, SA.

La Societat ha registrat un crèdit fiscal pel 35% de la base imposable negativa de l'exercici 1999, que figura en l'epígraf Deutors del balanç.

La Societat aplica la bonificació del 99% en la quota íntegra de l'impost prevista en l'article 32.2 de la Llei 43/1995 als rendiments derivats de la prestació dels serveis públics enumerats en els articles 25.2 i 36.1 lletres a) b) i c), de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases de règim local.

La Societat té oberts a inspecció els quatre últims exercicis per a tots els impostos que li són aplicables.

2.7. ANÀLISI DE LA GESTIÓ

2.7.1. Terrenys aportats per l'Ajuntament

A continuació es fa una relació dels diferents solars que han estat aportats per l'Ajuntament a la Societat des de la seva creació i la seva destinació a partir de la informació obtinguda en el Registre de la Propietat:

- Terreny en el Polígon 3 de Can Bou de 3.432m² de sostre aportat el 30 de novembre de 1990 i valorat en 83 MPTA.

Aquest terreny va ser venut l'any 1992 per 92,7 MPTA a la Societat Caeland Castelldefels 2; en l'any 1996 el va comprar Prociutat, SA per 160 MPTA a Residencial Castelldefels, SL. Prociutat, SA hi ha construït un edifici de 28 habitatges.

- Terrenys en el Polígon 4 de Can Bou

Es tracta de tres terrenys ubicats en l'esmentat Polígon aportats per l'Ajuntament el 3 de maig de 1991 amb una superfície edificable de 13.610m² de sostre, que van ser valorats en 245 MPTA, a raó de 18.000 PTA/m² de sostre. Una de les finques va ser venuda el 14 de maig de 1991 per 52,5 MPTA a Caeland Castelldefels 2, SA; en l'any 1994 aquesta finca va ser venuda per 140 MPTA a Jardins de Can Bou, SL. Les altres dues es van vendre a Caeland Castelldefels 2, SA en 1992 per 249,3 MPTA. En l'any 1996 una de les finques, que havia estat venuda per Castelldefels Projeccions, SA a Caeland Castelldefels 2, SA per 176 MPTA va ser adquirida per 400 MPTA per Tojiber, SL, el que equival a 50.697 PTA/m² de sostre.

- Terrenys Can Vinader

Es tracta de nou parcel·les amb una superfície edificable total de 25.726 m² de sostre que es van valorar a 10.000 PTA/m² de sostre, tenint en compte que anaven destinats a habitatges de protecció oficial i de preu taxat, segons consta en l'informe de valoració. El valor total de l'aportació de capital escripturada el 8 d'octubre de 1993 es va fixar en 203,23 MPTA, segons figura en l'acord del Ple de l'Ajuntament de 22 de juliol de 1993. El valor de taxació pericial era de 244,65 MPTA.

En 1994 aquests terrenys van ser aportats per Castelldefels Projeccions, SA a Prociutat, SA amb un valor de 205,9 MPTA. Prociutat, SA hi ha portat a terme diverses promocions.

- Finques en el Polígon 2 de Can Bou

Es tracta de dues finques amb una superfície edificable de 1.986,4 m² de sostre i de 3.412,5 m² de sostre, respectivament, que van ser aportades mitjançant escriptura de 8 d'octubre de 1993. Les finques es van valorar en 42,65 MPTA a efectes de l'aportació. Aquestes finques havien estat valorades per un expert independent en 53,9 MPTA, a raó de 10.000 PTA/m² de sostre, tenint en compte que anaven destinades a habitatges de protecció oficial i de preu taxat, segons consta en l'informe de valoració.

En la primera de les finques Castelldefels Projeccions, SA va promoure un edifici de setze habitatges amb trasters i places d'aparcament que va ser lliurat en l'any 1997, amb uns ingressos de 249,4 MPTA i un cost de 194,25 MPTA, segons figura en els comptes anuals de 1997.

L'altra finca es va vendre a Prociutat, SA en l'any 1998 per 103,4 MPTA (vegeu 2.5.1). Segons inscripció registral Prociutat, SA hi promou un edifici de 30 habitatges, 38 places d'aparcament i 4 trasters.

2.7.2. Diferències entre contractes d'obres i certificacions d'execució

A continuació es presenten, per a les obres realitzades en 1998 i 1999, les diferències entre contractes d'obres i certificacions d'execució:

Can Bou 9:	Contracte amb Armilar, SA per 152,12 MPTA. Real de 164,69 MPTA. Diferència del 8,26%.
Can Bou 4 i 5:	Contracte amb Armilar, SA per 256,14 MPTA. Real de 280,16 MPTA. Diferència del 9,38%.
Edifici Ajuntament:	Contracte amb Armilar, SA per 303,98 MPTA. Real de 395,3 MPTA. Diferència del 30%.
C/Església, 24:	Contracte amb Coindur, SA per 107,83 MPTA. Real de 139,6 MPTA. Diferència del 29,46%. La partida més important de diferència és la relativa a la instal·lació de la calefacció als pisos (7,1 MPTA).

En la major part dels casos les diferències han estat provocades per partides que no estaven previstes en els projectes inicials

2.7.3. Diferències entre pressupostos i execució de les promocions

A continuació es presenten, per a les obres realitzades en 1998 i 1999, les diferències entre pressupostos i execució de les promocions:

Can Bou 9:	Cost previst: 256,75 MPTA. Cost real: 255,74 MPTA. Diferència: (0,4)%. Ingressos previstos: 284,45 MPTA. Ingressos reals: 284,45 MPTA.
Can Bou 4 i 5:	Cost previst inicial: 468.981. Cost previst final: 492.351. Cost real: 495.044. Diferència: 0,55%. Ingressos previstos: 524.320. Ingressos reals: 525.105.
Edifici Ajuntament:	Cost previst: 367,58 MPTA. Cost real: 437,6 MPTA. Diferència: 19,05% (vegeu 2.3.1).
Edifici c/Església:	Cost previst: 124,83 MPTA. Real: 139,6 MPTA . Diferència: 11,8%.

2.7.4. Marge brut vendes 1998 i 1999

A continuació es presenta el marge brut de les vendes de 1998 i 1999:

Concepte	Preu de venda	Cost	Marge
Solar Pg. Del Bosc	8.000	1.862	6.138
Can Bou parcel·la 21	103.395	31.653	71.742
Ca la Quela	14.550	17.950	(3.400)
Can Bou 9	284.450	255.743	28.707
Parcel·la Canyars	158.000	156.000	2.000
Plaça Democràcia	21.062	42.291	(21.229)
Obres Can Vinader	41.542	41.542	0
Can Bou 4 i 5	525.105	495.044	30.061
Local Can Vinader	6.850	9.755	(2.905)

Imports en milers de pessetes.

2.7.5. Anàlisi cost/ m² de les promocions realitzades en 1998 i 1999

A continuació es presenta l'anàlisi del cost/m² de les promocions realitzades en 1998 i 1999:

- Edifici Ajuntament

Consta d'una planta soterrani destinada a arxiu i aparcament, de 760,76m², i quatre plantes amb una superfície total de 1.865,76 m², el que fa una

superfície ponderada (considerant 1 m² d'aparcament=0,6 m² de planta) de 2.322,22 m². El cost total de construcció (exclòs el valor del terreny) ha estat de 438,4 MPTA, el que fa un cost de 188.775 PTA/m².

- Edifici Can Bou 9

Superfície construïda de 505,05 m² sota rasant i 1.743,53 m² sobre rasant, que fa una superfície ponderada de 2.046,56 m². Cost total de 255,74 MPTA, que significa 124.962 PTA/m². El cost de construcció (exclòs el valor del terreny) ha estat de 190,1 MPTA, que equival a 93.281 PTA/m².

- Edifici Can Bou 4 i 5

Superfície construïda de 3.663,9 m². Cost total de 495 MPTA, que significa 135.103 PTA/m². Cost de construcció 341,5 MPTA, que significa 93.207 PTA/m².

- Edifici c/Església

Superfície construïda: 1.662,38m² dels quals 301,6 m² corresponen a locals comercials, que fa una superfície ponderada de 1.541,74 m². Cost total (sense incloure el terreny aportat per l'Ajuntament), 139,59 MPTA, que significa 90.541 PTA/m².

2.8. PRESSUPOST

D'acord amb els articles 143,147 i 149 de la Llei reguladora de les hisendes locals, i amb els articles 112 a 114 del Reial decret 500/1990, de 20 d'abril, que regula els pressupostos en les entitats locals, Castelldefels Projeccions, SA hauria d'haver elaborat els documents següents:

- Compte de pèrdues i guanys, d'acord amb el PGC.
- Pressupost de capital, format per un estat de les inversions reals i financeres a efectuar durant l'exercici i per un estat de les fonts de finançament de les inversions amb especial referència a les aportacions a rebre de l'Ajuntament o dels seus organismes autònoms.
- Un Programa anual d'actuació, inversions i finançament (PAIF), que ha d'incloure: el pressupost de capital; la relació dels objectius a aconseguir i de les rendes que s'espera generar, i la memòria de les activitats que s'hagin de realitzar en l'exercici.

No ens consta que Castelldefels Projeccions, SA hagi elaborat el pressupost de capital ni el PAIF per als exercicis fiscalitzats.

Per a propers exercicis la Societat hauria d'elaborar tots els documents previstos en la normativa vigent.

El Pressupost de la Societat de l'exercici 1998, que va ser aprovat pel Consell d'Administració en sessió de 18 de desembre de 1997, es presenta a continuació amb la comparació amb les xifres reals:

	PRESSUPOST	REAL
DESPESES	754.994	641.855
Consums d'explotació	656.241	488.404
Despeses de personal	58.618	57.725
Dotacions amortització	9.881	17.011
Altres despeses explotació	23.669	53.855
BENEFICIS D'EXPLOTACIÓ	22.563	7.002
Despeses financeres	6.585	723
RESULTATS FINANCERS POSITIUS	14.228	12.231
BENEF. ACTIVITATS ORDINÀRIES	36.791	19.233
Variació prov. immob. i cartera	0	3.734
Pèrdua en l'immob. i cartera	0	309
Despeses i pèrdues d'exerc. anter.	0	1.552
RESULTATS EXTRAOR. POSITIUS	0	19.303
BENEFICIS ABANS D'IMPOSTOS	36.791	38.536
Impost sobre societats	-	18.542
RESULTAT DE L'EXERCICI	36.791	19.994
INGRESSOS	791.785	661.849
Ingressos d'explotació	770.972	623.997
PÈRDUES D'EXPLOTACIÓ	0	0
Ingressos financers	20.813	12.954
RESULTATS FINANCERS NEGATIUS	0	0
PÈRDUES ACTIVITATS ORDINÀRIES	0	0
Benefici venda immob. i cartera	0	0
Subv. capital transf. resultat exercici	0	813
Ingressos extraordinaris	0	24.000
Ingressos i benef. altres exercicis	0	85

Imports en milers de pessetes.

Font: Elaboració pròpia a partir del pressupost i dels comptes anuals fiscalitzats.

La desviació principal entre real i pressupost està originada perquè el pressupost inclou la previsió de vendes de la parcel·la 4 i 5 de Can Bou que, tanmateix, no es va acabar fins a l'any 1999.

El pressupost de la Societat, tal com va ser aprovat pel Ple de l'Ajuntament juntament amb els de la resta de la Corporació local el 22 de desembre de 1997, es reproduïx a continuació:

	IMPORT
DESPESES	
Despeses de personal	58.618
Despeses béns corrents i serveis	689.791
Despeses financeres	6.585
Inversions reals	850.856
TOTAL	1.605.850
INGRESSOS	
Taxes i altres ingressos	791.785
Passius financers	850.856
TOTAL	1.642.641

Imports en milers de pessetes.

Font: Certificat del Secretari de l'Ajuntament.

La diferència entre el pressupost aprovat pel Consell d'Administració de la Societat i l'aprovat pel Ple de l'Ajuntament és conseqüència del criteri aplicat per a l'elaboració del pressupost general de l'Ajuntament i que afecta diverses partides. Tanmateix, dins la partida d'inversions figuren actuacions que havien estat incloses per la Societat dins el Compte de pèrdues i guanys previsual com a Despeses d'execució d'obres i que, per tant, estan duplicades.

El Pressupost de la Societat de l'exercici 1999, que va ser aprovat pel Consell d'Administració en sessió de 15 de desembre de 1998, es presenta a continuació juntament amb la comparació amb les xifres reals:

	PRESSUPOST	REAL
DESPESES	1.068.877	746.800
Consums d'exploració	982.711	562.159
Despeses de personal	43.369	45.261
Dotacions amortització	10.850	10.116
Altres despeses explotació	26.864	39.587
BENEFICIS D'EXPLOTACIÓ	66.925	0
Despeses financeres	5.083	36.866
RESULTATS FINANCERS POSITIUS	0	0
BENEF. ACTIVITATS ORDINÀRIES	61.842	0
Variació prov. Immob. i cartera	0	0
Pèrdua en l'immob. i cartera	0	0
Despeses i pèrdues d'exerc. anter.	0	0
RESULTATS EXTRAOR. POSITIUS	0	219.941
BENEFICIS ABANS D'IMPOSTOS	61.842	145.063
Impost sobre societats	-	52.811
RESULTAT DE L'EXERCICI	61.842	92.252
INGRESSOS	1.130.719	839.052
Ingressos d'exploració	1.130.719	612.131
PÈRDUES D'EXPLOTACIÓ	0	44.992
Ingressos financers	0	6.980
RESULTATS FINANCERS NEGATIUS	5.083	29.886
PÈRDUES ACTIVITATS ORDINÀRIES	0	74.878
Benefici venda immob. i cartera	0	218.600
Subv. capital transf. resultat exercici	0	813
Ingressos extraordinaris	0	209
Ingressos i benef. altres exercicis	0	319

Imports en milers de pessetes.

Font: Elaboració pròpia a partir del pressupost i dels Comptes anuals fiscalitzats.

La principal desviació entre l'import real i el del pressupost és provocada perquè no es van acabar les promocions del carrer de l'Església i naus industrials Camí Ral que havien estat incloses en la xifra de vendes prevista.

El pressupost de la Societat, tal com va ser aprovat pel Ple de l'Ajuntament juntament amb els de la resta de la Corporació local el 17 de desembre de 1998 es reproduïx a continuació:

	IMPORT
DESPESES	
Despeses de personal	43.369
Despeses béns corrents i serveis	1.020.425
Despeses financeres	5.083
Inversions reals	0
TOTAL	1.068.877
INGRESSOS	
Taxes i altres ingressos	1.130.719
Passius financers	0
TOTAL	1.130.719

Imports en milers de pessetes.

Font: Certificat del Secretari de l'Ajuntament.

La Societat no ha elaborat en cap dels dos anys fiscalitzats el Pressupost de capital ni el Programa d'actuacions, inversions i finançament, encara que ha elaborat una memòria que acompanya el pressupost on es detallen les actuacions que es realitzaran.

D'acord amb l'article 145.1 de la Llei 39/1988 reguladora de les hisendes locals i amb els articles 112 i 113 del Reial decret 500/1990 que el desenvolupen, l'Ajuntament hauria d'aprovar un estat de previsió del Compte de pèrdues i guanys elaborat d'acord amb el PGC vigent per a empreses o amb les seves adaptacions sectorials, que no coincideix amb el criteri aplicat per l'Ajuntament. Així mateix, d'acord amb l'article 225 del Decret 179/1995, pel qual s'aprova el Reglament d'obres, activitats i serveis dels ens locals, la Societat hauria d'elaborar i l'Ajuntament hauria d'aprovar, un Programa anual d'actuacions, inversions i finançament.

2.9. CONTRACTACIÓ

S'ha analitzat el procediment seguit per la Societat en la contractació de les cinc actuacions més significatives realitzades en 1998 i 1999.

D'acord amb la Disposició addicional sisena de la Llei 13/1995, de contractes de les administracions públiques, les empreses públiques el capital de les quals pertanyi majoritàriament a una corporació local "s'ajustaran en la seva activitat contractual als principis de publicitat i concurrència, excepte que la naturalesa de l'operació a realitzar sigui incompatible amb aquests principis".

Pel que fa al compliment dels principis de publicitat i concurrència de la Disposició adicional sisena de la Llei 13/1995, de contractes de les administracions públiques, s'han de fer les observacions següents:

- En la licitació de les obres de la promoció Can Bou V parcel·les 4 i 5 l'oferta inicial de l'empresa que va resultar adjudicatària (Armilar, SA) no ha estat trobada. En el quadre d'anàlisi preliminar de les ofertes facilitat per Castelldefels Projeccions, SA aquesta oferta figura per import de 345 MPTA però sense cap tipus de detall per partides, que sí que figura per a la resta dels oferents. En aquest procediment es va fer una segona volta de la qual van quedar excloses dues empreses que havien presentat una oferta inicial de 413 MPTA i 340 MPTA, respectivament. La còpia de la carta enviada per a la segona convocatòria a Armilar, SA no està segellada ni té l'adreça del destinatari.
- La contractació dels arquitectes es fa sense publicitat ni concurrència.

2.10. FETS POSTERIORIS

La Junta General, en sessió de 30 de març de 2000 va acordar l'ampliació de capital de la Societat per import de 429,5 MPTA per aportació d'un conjunt de finques de propietat municipal en el sector de Canyars, procedents de la cessió del 10% de l'aprofitament mitjà del Sector.

El 23 de maig de 2000 la Societat va atorgar escriptura de permuta amb Prociutat, SA dels referits terrenys aportats per l'Ajuntament. El Consell d'Administració de Castelldefels Projeccions, SA en sessió de 29 de juny de 2000 va acordar ratificar aquesta permuta.

A continuació es fa un resum de l'operació de Canyars incloent-hi les operacions descrites:

a) Sostre aportat per l'Ajuntament:

Finca	Sostre assignat	Data aportació
A	8.504	11.12.1998
B	11.782	11.12.1998
C	11.304	09.05.2000
Total	31.590	

Les xifres de sostre assignat són en metres quadrats.

Font: Escripcions d'aportació i Projecte de compensació.

b) Destinació de les finques:

La finca A va ser venuda a Prociutat, SA el desembre de 1998 per 158 MPTA amb el compromís de destinar-la a la construcció d'habitatges declarats protegits. El novembre de 1999 es va transformar l'operació en permuta i es va alliberar Prociutat, SA de construir-hi habitatges protegits. El desembre de 2000 es va formalitzar l'escriptura de novació modificativa de compravenda a permuta i es va modificar el preu del solar de 158 MPTA a 309 MPTA.

La finca B es va acordar permutar-la amb Prociutat, SA el desembre de 1998, havent-se atorgat l'escriptura de permuta el febrer de 2000.

La finca C es va permutar amb Prociutat, SA el maig de 2000.

Totes les permutes ho han estat per construcció futura equivalent al 26,5% del sostre edificable.

Castelldefels Projeccions, SA rebrà 83 habitatges amb una superfície total de 8.208 m². Hi ha una diferència de permuta a favor de Castelldefels Projeccions, SA de 164 m², que serà compensada en futures actuacions. El 25 d'octubre de 2000 es va celebrar davant notari el sorteig per a l'assignació dels 83 habitatges entre les 1.073 sol·licituds admeses.

Tenint el compte les despeses d'urbanització de les finques sobre les que es construiran els habitatges (que seran pagades per Prociutat, SA) i el cost estimat de construcció (prenent com a base el cost de construcció de les finques de Can Bou V), el preu estimat dels terrenys permutats que queden en propietat de Prociutat, SA és de 39.492,3 PTA/m² sostre.

La primera permuta amb Prociutat, SA es va aprovar en un moment en què ja s'estava analitzant la venda de les accions als socis privats. Les permutes posteriors es van acordar quan Castelldefels Projeccions, SA ja no participava en el capital social de Prociutat, SA. D'altra banda, el sistema de permuta ha fet que es redueixi considerablement la superfície destinada a habitatges protegits: d'una superfície total de 31.590 m² de sostre, un 73,5% es vendran en règim de renda lliure per Prociutat, SA; un 18,63% es vendrà en règim de renda lliure per Castelldefels Projeccions, SA a un preu mitjà de 232.603 PTA/m²; i un 7,89% correspondrà a habitatges declarats protegits.

3. CONCLUSIONS: OBSERVACIONS I RECOMANACIONS

Castelldefels Projeccions, SA és una Societat propietat íntegrament de l'Ajuntament de Castelldefels constituïda en 1990 que ha participat activament en el desenvolupament urbanístic de la ciutat en la dècada dels 90.

En la major part de les actuacions l'Ajuntament ha aportat els terrenys en forma de capital i la Societat hi ha construït o bé ha venut els terrenys a tercers. Algunes de les actuacions han estat portades a terme per l'empresa Prociutat, SA, que va ser constituïda en l'any 1992 per Castelldefels Projeccions, SA juntament amb socis privats. Castelldefels Projeccions, SA va vendre la seva participació del 50% en aquesta Societat en l'any 1998 amb una plusvàlua de 218 MPTA.

L'objectiu de l'Ajuntament amb la creació de la Societat ha estat facilitar als ciutadans de Castelldefels l'accés a un habitatge de preu assequible. Amb aquesta finalitat s'han fet promocions a preu taxat i d'altres en règim de renda lliure però a preus per sota de mercat.

També ha promogut la construcció de naus industrials en el Polígon Camí Ral, sobre terrenys adquirits a l'INCASOL.

A més, la Societat ha portat a terme algunes altres actuacions, com la construcció d'un edifici d'oficines on té la seva seu social; la construcció d'un edifici d'oficines per a l'Ajuntament, o la construcció d'un edifici d'habitatges de lloguer en règim de protecció oficial de règim especial.

Totes les actuacions realitzades han tingut força èxit i pràcticament tots els habitatges, aparcaments, trasters, locals i naus industrials han estat venuts.

Els resultats de la fiscalització realitzada dels exercicis 1998 i 1999, excepte pels efectes de les observacions i recomanacions que s'assenyalaran més endavant, han estat satisfactoris:

- En l'aspecte economicofinancer, els estats financers de Castelldefels Projeccions, SA a 31 de desembre de 1998 i a 31 de desembre de 1999, representen raonablement la situació economicofinancera i patrimonial de la Societat en aquella data i els resultats de les seves operacions pels exercicis tancats a 31 de desembre de 1998 i a 31 de desembre de 1999.
- En l'aspecte de control intern i procediments en l'àrea economicofinancera, els procediments establerts garanteixen raonablement que les transaccions realitzades siguin registrades de forma adequada conceptualment i temporalment.
- En l'aspecte de legalitat no s'han observat incompliments significatius.

A continuació s'exposen en forma resumida aquells aspectes susceptibles de millora i d'altres de certa importància que s'han observat durant la fiscalització i que han estat àmpliament explicats al llarg de l'informe:

- En l'any 1998 es va vendre a Prociutat, SA una finca al sector de Canyars, que havia estat aportada per l'Ajuntament, amb el compromís del comprador de destinar-la a la construcció d'habitatges protegits dins el Pla de l'Habitatge. En l'any 1999, el Consell d'Administració de Castelldefels Projeccions, SA va acordar alliberar la part compradora de l'esmentat compromís i convertir l'operació en una permuta. En l'any 2000 s'ha atorgat l'escriptura pública de novació modificativa de venda a permuta.

En l'escriptura d'ampliació de capital figura un certificat de l'Alcalde de Castelldefels on es fa constar la voluntat municipal de destinar la finca esmentada a habitatges protegits. Tanmateix, ni les actes del Ple ni les de la Comissió de Govern de l'Ajuntament recullen aquest aspecte.

- En 1998 es va vendre a Prociutat, SA una finca al polígon de Can Bou amb el compromís de destinar un percentatge d'entre el 45% i el 50% a habitatges de preu taxat. Tanmateix, l'acord del Consell d'Administració de Castelldefels Projeccions, SA, havia establert que el percentatge que s'havia de destinar a habitatges de preu taxat havia de ser d'entre un 60% i un 70%. El percentatge real, no fiscalitzat, va ser de 47,3%.
- En els anys 1998 i 1999 Castelldefels Projeccions, SA va vendre dues promocions al Polígon V de Can Bou. Una part d'aquests habitatges va obtenir la declaració d'habitatges de preu taxat de la Generalitat. En cas que algun dels habitatges no s'acollís al règim esmentat, la Societat ho havia de comunicar a la Direcció General de l'Habitatge, cosa que no ha fet. De la informació que figura als expedients i de les escriptures de venda no s'ha pogut comprovar quins habitatges s'hi van acollir i quins no.
- En les escriptures de venda de les promocions esmentades no consta cap compromís per part del comprador de destinar l'habitatge a residència habitual ni a mantenir-lo durant un nombre d'anys determinat. Malgrat que la Societat té unes fitxes on consta la voluntat del comprador de destinar l'habitatge a residència habitual i on figura el nivell de renda del comprador i la manifestació de no tenir cap altre habitatge en propietat, les esmentades fitxes no tenen data ni signatura. A les promocions esmentades també es van construir habitatges que es van vendre a preu lliure però inferior al de mercat. Per accedir a aquests habitatges no es va demanar cap requisit. Donat que aquests habitatges s'han venut a preus inferiors als de mercat, entenem que s'haurien d'haver establert condicions d'accés per tal d'evitar la possible especulació.
- En 1999 es van adquirir a Prociutat, SA, amb posterioritat a la venda de la participació de Castelldefels Projeccions, SA en aquesta Societat, un conjunt de locals i trasters i un habitatge a Can Vinader. D'acord amb les escriptures tots ells estaven lliures d'arrendataris, però un dels locals i l'habitatge estaven

Ilogats i Castelldefels Projeccions, SA es va subrogar en el contracte de lloguer. El llogater del local tenia una opció de compra que va exercir i que va significar una pèrdua per a Castelldefels Projeccions, SA de 2 MPTA.

- La Societat ha adquirit uns terrenys al Pla Parcial de Ca N'Alaió mitjançant permuta a canvi de construcció futura. El valor assignat als terrenys ha estat l'import del lliurament a compte fet per Castelldefels Projeccions, SA, en garantia del compliment de l'obligació contreta. Seria més adequat haver registrat com a fiances i dipòsits l'import lliurat, i el valor del terreny hauria de ser el del cost estimat de la construcció futura.
- La Societat no té arqueig de caixa a la data de tancament de l'exercici ni a cap altra data. En l'arqueig realitzat durant la fiscalització s'ha observat l'existència de vals de caixa per import d'1,76 MPTA amb una antiguitat superior a sis mesos que, segons manifestacions de la Societat, corresponen a despeses de viatge i altres pendents de comptabilitzar. La Societat hauria d'establir els mecanismes perquè els diners lliurats a compte es justifiquessin en un termini de temps raonable i perquè no es lliuressin nous imports fins que els anteriors no haguessin estat justificats.
- Les signatures als comptes bancaris són mancomunades per a imports superiors a 25 MPTA i indistintes per a imports inferiors. Fóra convenient que existissin signatures mancomunades en tots els casos.
- En l'àmbit pressupostari, la Societat no ha elaborat el PAIF i el pressupost aprovat per l'Ajuntament difereix de l'estat de previsió d'ingressos i despeses de la Societat. Cal que en el futur Castelldefels Projeccions, SA elabori l'estat de previsió d'ingressos i de despeses i el PAIF i que l'Ajuntament els aprovi ajustant-se a la normativa .

4. TRÀMIT D'AL·LEGACIONS

A l'efecte del que preveu l'article 6 de la Llei 6/1984, de 5 de març, de la Sindicatura de Comptes, modificada per la Llei 15/1991, de 4 de juliol, el present informe de fiscalització va ser tramès a Castelldefels Projeccions, SA.

A continuació es transcriu la resposta enviada per Castelldefels Projeccions, SA, amb registre d'entrada núm. 395 de 21 de febrer de 2000:

"Castelldefels Projeccions

Onze de Setembre, 2 1r/

Tel: 93 6646234 – 93 6646125/Fax 93 6360521

08860 Castelldefels

SINDICATURA DE COMPTES DE CATALUNYA

Sr. Jacint Ros i Hombravella,

Síndic

Jaume I, 2-4

08002 Barcelona

Castelldefels, 21 de febrer de 2001

Senyor,

En resposta al seu escrit de data 11 de gener de 2.001, i després de les converses telefòniques que ens han permès d'ampliar el termini per presentar les al·legacions i Comentaris al Projecte d'Informe de Fiscalització 17/2000-A, que fa referència a la nostra Societat Castelldefels Projeccions, S.A., us trametem les esmentades Al·legacions i Comentaris composades per 32 pàgines.

Molt atentament,

[Signatura il·legible]

Agustí Marina i Perez

President del Consell d'Administració
de Castelldefels Projeccions S.A.

AL·LEGACIONS I COMENTARIS ELABORATS PER CASTELLDEFELS PROJECCIONS, SA RELATIUS A L'INFORME DE FISCALITZACIÓ 17/2000-A DE LA SINDICATURA DE COMPTES DE CATALUNYA, EXERCICI 1998-1999.

INTRODUCCIÓ

La Sindicatura de Comptes després de realitzar un treball exhaustiu de fiscalització dels exercicis 1998, 1999 que abasta la informació fins el 15 de juliol de l'any 2000, en unes ocasions i fins a finals del 2000 en els fets posteriors i que també es remunta a la vida total de la societat per tal de poder fer un correcte seguiment comparatiu i evolutiu; conclou en l'apartat **3. Conclusions: Observacions i Recomanacions** pàgs. 51 i posteriors que **"totes les actuacions realitzades han tingut força èxit i pràcticament tots els habitatges, aparcaments, trasters, locals i naus industrials han estat venuts"**.

També assenyalava que **"Els resultats de la fiscalització realitzada dels exercicis 1998 i 1999, excepte pels efectes de les observacions i recomanacions que s'assenyalaran més endavant han estat satisfactoris."** Tot concretant:

"- en l'aspecte econòmico-financer els estats financers de Castelldefels Projeccions S.A. a 31 de desembre de 1998 i a 31 de desembre de 1999, representen raonablement la situació econòmico-financera i patrimonial de la Societat en aquella data i els resultats de les seves operacions pels exercicis tancats a 31 de desembre de 1998 i a 31 de desembre de 1999.

En l'aspecte de control intern i procediments en l'àrea econòmico-financera, els procediments establerts garanteixen raonablement que les transaccions realitzades siguin registrades de forma adequada i conceptualment i temporalment.

En l'aspecte de legalitat no s'han observat incompliments significatius"

Finalment se'ns exposen aquells aspectes susceptibles de millora que s'han observat durant la fiscalització i sobre els quals la nostra societat Castelldefels Projeccions S.A. ha de respondre amb les al·legacions pertinents a l'apartat 3. esmentat de **Conclusions: Observacions i recomanacions.**

Castelldefels Projeccions ha procedit a respondre amb l'argumentació que ha considerat convenient les al·legacions pertinents i a acceptar-ne d'altres en aquest apartat, que seguidament aportem.

Ara bé, la Presidència del Consell d'Administració, el senyor Alcalde de l'Ajuntament de Castelldefels, ha considerat que existeix una certa

disfunció entre el resultat final satisfactori manifestat per la Sindicatura de Comptes en l'apartat 3 Conclusions: Observacions i Recomanacions on assenyalava la bonança de la societat en el seu aspecte econòmic-financer, en el seu bon control intern i en la legalitat de les seves accions, com molt bé la Sindicatura de Comptes exposa i el conjunt del treball realitzat abans d'arribar a les conclusions. Considerem que en algunes ocasions la informació no acaba de reflectir tota la realitat, i en d'altres és partidària de realitzar reiteradament comentaris que podrien venir a interferir en la conveniència o no, de determinants acords presos pel Consell d'Administració o bé per la pròpia Junta General, és a dir, l'Ajuntament de Castelldefels. Per aquest motiu, hem considerat adient, no només respondre les al·legacions, sinó també complementar la informació amb determinats comentaris al conjunt del treball de fiscalització realitzat per la Sindicatura de Comptes. A fi i efecte i amb la bona intenció, de sumar-nos al bon treball professional realitzat. L'aclariment de la informació pot col·laborar a confirmar que la impressió real de la gestió de la Societat Castelldefels Projeccions S.A. és la que finalment ha conclòs la Sindicatura de Comptes, una bona gestió, dinàmica, eficaçment socialment i econòmicament, que ha realitzat un gran volum de tasca, amb una estructura molt petita i evidentment, amb aspectes parcials susceptibles de millora que en els casos consensuats acollim de bon grat i que esperem continuar millorant en el futur.

AL·LEGACIONS

- **Al·legació de la recomanació de venda a ProCiutat, S.A d'una finca al sector de Els Canyars**

Tal i com s'afirma en l'informe de la Sindicatura, en l'any 1998 es va vendre a ProCiutat, S.A una finca al sector de Canyars per import de 158 milions de pessetes. Aquest preu es va fixar tenint en compte el compromís de ProCiutat, S.A de destinar el sostre resultant d'aquesta finca a la construcció d'habitatge protegit.

Ara bé, amb posterioritat, el Consell d'Administració va analitzar una proposta de l'entitat compradora que comportava una sèrie d'avantatges que un cop valorades pels membres del Consell, van derivar en l'acord de 30 de novembre de 1999, en virtut del qual es modificava la operació de compravenda i es reconvertia en una permuta en les mateixes condicions que les anteriors, i s'alliberava a ProCiutat, S.A de l'obligació de destinar el sostre edificable a la construcció d'habitatge protegit.

La traducció econòmica d'aquests avantatges suposarà la possibilitat de contribuir a la financiació de projectes de molta repercussió pel nostre

municipi tant de tipus sanitari (nou ambulatori), educatiu, esportiu, a més de tots aquells que esdevinguin del propi creixement de la ciutat i que el Ple municipal encarregui la seva gestió a la societat.

Una vegada adoptat aquest acord genèric, es va analitzar la fórmula jurídica més adient per portar a terme aquests pactes, i el mateix Consell d'Administració en data 19 de desembre de 2000, va adoptar un acord complementari de l'anterior.

Segons aquest acord, i com a conseqüència d'alliberar a ProCiutat, S.A de l'obligació contreta, el preu del solar venut va augmentar de 158 milions a 309 milions. Aquest nou preu del solar s'abonarà per ProCiutat, S.A mitjançant la construcció de 18 habitatges, 18 places d'aparcament i 18 cuartos trasters. A més a més de l'increment de preu produït, fet que en si mateix ja evidencia la bonança de l'operació, Castelldefels Projeccions, S.A ha retingut els 158 milions, que va rebre en el moment de la venda, que no es tornaran a ProCiutat, S.A fins la finalització de la construcció, com a garantia de la bona execució de l'operació. Per altra part, s'ha de tenir present que la xifra esmentada de 309 milions de pessetes, si es tradueix en import de venda a preu de mercat (la qual cosa queda fora dels objectius de la societat) puja al voltant dels 500 milions de pessetes.

Aquesta última operació es va elevar a públic mitjançant escriptura de data 21 de desembre de 2000.

- **Al·legació relativa a la venda d'una finca a Can Bou (parcel·la 21)**

En aquest punt, hem d'assenyalar que per tal de poder tenir una visió complerta de la situació exposada en aquest informe, es fa necessari afegir una sèrie de dades que no han estat prou explicades.

Aquest canvi obeeix a què durant el temps transcorregut entre l'acord del Consell i la signatura de la compravenda, es va elaborar el projecte bàsic d'edificació i es van intentar encaixar al màxim aquell percentatge. A més a més, s'havia de tenir en compte que la qualificació d'habitatge protegit de la Generalitat de Catalunya, ha de fer referència a "plantes senceres d'habitatges" i que per tant, en una mateixa planta no poden haver habitatges lliures i habitatges protegits.

Intentant conjugar totes aquestes variables, finalment el projecte definitiu contemplà la construcció de 30 habitatges dels quals 16 són protegits, segons consta en les resolucions emeses per la Direcció General d'Arquitectura i Habitatge de la Generalitat de Catalunya el 21 de novembre de 2000 en relació a les promocions sites en el carrer Corunya, 57-59 i carrer Sevilla, 52-54, còpia de les quals adjuntem. És a dir, el percentatge d'habitatge protegit és de 53,4% en lloc del 60% acordat pel Consell. No és per tant correcte el percentatge del 47,3%

que es diu a l'informe de la Sindicatura. Donada aquesta mínima diferència, no es va considerar necessària la ratificació del Consell d'Administració, quan a més a més, el projecte d'edificació va ser de domini públic donat que l'adjudicació dels habitatges protegits es va realitzar, sol·licitant tots els requisits, mitjançant un sorteig públic davant el Notari, Sr. José Víctor Lanzarote Llorca que va tenir lloc el dia 11 de febrer de 1999.

- **Al·legació relativa a les promocions d'habitatges de preu taxat parcel·la 9 i parcel·la 4-5**

Es tracta de dues promocions que la Societat va portar a terme en el polígon V de Can Bou amb un total de 36 habitatges de preu taxat i 14 en règim de venda lliure, a més de 47 places d'aparcament i 40 trasters.

Pel que fa als habitatges de preu taxat, en les resolucions emeses per la Direcció General d'Arquitectura i Habitatge de dates 22 d'abril i 4 de novembre de 1997, (còpia de les quals adjuntem) es fa constar que els habitatges relacionats són susceptibles d'acollir-se als beneficis previstos per l'adquisició d'habitatges de preu taxat sempre que, entre d'altres condicions, "existeixin les corresponents disponibilitats pressupostàries i financeres".

Igualment, diu que si algun dels habitatges es ven sense acollir-se a aquests beneficis, s'hauria de comunicar "per tal de donar-lo de baixa del corresponent informe".

Amb aquestes afirmacions, ens trobem, ben clarament, amb dues situacions: per una banda, la comunicació que s'ha de fer a la Direcció General serveix únicament a efectes de control d'expedients per part del departament corresponent i per tant Castelldefels Projeccions, S.A no ha incomplert cap obligació legal i és per aquest motiu que la seva observància no és exigible per part de la Generalitat de Catalunya.

Per altra banda, en aquell moment es van donar un seguit de variables que van ocasionar que la societat no disposés de mitjans per saber quins habitatges es van acollir finalment a la financiació qualificada.

La principal d'aquestes variables que en el moment en què la societat va atorgar les escriptures de venda dels habitatges, existia una buit pressupostari en els diferents organismes participants en el procés i que, en conseqüència, les entitats financeres, no disposaven de "cupo" per atorgar préstecs hipotecaris qualificats, és a dir no existien "les corresponents disponibilitats pressupostàries i financeres" a què fa esment la pròpia Direcció General quan atorga la qualificació d'habitatge de preu taxat.

Degut a aquesta circumstància, els adquirents van haver de subrogar-se en les hipoteques segons les condicions del mercat lliure, que a més a més oferien uns tipus d'interès més baixos que els del Pla de l'habitatge, que no es van poder adequar fins més endavant.

És per tot el que s'ha exposat, que en les escriptures de venda de les promocions no consta cap compromís per part del comprador de destinar l'habitatge a residència habitual donat que aquest compromís únicament s'ha de fer constar si l'adquirent s'acull a la financiació qualificada, fet que no es va produir per manca de disponibilitats pressupostàries i financeres, tal i com ja s'ha explicat en el paràgraf anterior.

Pel que fa al procediment utilitzat per la venda dels habitatges, s'ha de fer esment, en primer lloc, a la ubicació singular d'aquestes promocions que van ser les primeres que es van edificar en un entorn buit d'habitatges, i al costat de la via fèrria per una banda i de la A-16 per altre.

Aquestes característiques i el fet que encara existien promocions d'habitatge assequible a altres zones del municipi com per exemple Can Vinader, van ocasionar un fre en el ritme de vendes. Per aquest motiu, no es va considerar necessari utilitzar el procediment del sorteig i a més a més, l'exigència dels requisits que sempre s'han demanat des de la societat, no es va poder aplicar tan rigorosament com altres ocasions, en aquest cas per manca de clients. Tanmateix, la societat disposa d'una fitxa de cada comprador on es fa constar la no disposició de cap altre habitatge en propietat, el seu nivell de renda i el compromís de destinar-lo a residència habitual i permanent, requisits mínims per accedir a un habitatge protegit. Respecte a l'afirmació que es fa en l'informe de la Sindicatura, hem de manifestar que aquestes fitxes s'omplen quan el client formalitza la reserva i per tant la data i la signatura són les que consten en aquest document.

Pel que fa a l'habitatge lliure, la societat es va trobar en un moment de venda molt diferent a l'existent actualment. La demanda per aquest tipus d'habitatge havia baixat perquè el mercat hipotecari es trobava en els seus mínims històrics, i per tant l'existència de tipus d'interès tan baixos donava possibilitats al comprador per poder adquirir habitatges en règim de renda lliure en zones del municipi que eren més atractives per trobar-se més dins del mateix nucli urbà. A tall d'exemple, s'ha de recordar que aquestes promocions van coincidir en el seu temps d'execució amb promocions de la part baixa de La Muntanyeta, els preus de les quals eren enormement competitius en comparació als nostres donat que oferien bons preus, bona financiació (recordem que el tipus que establia el Pla de l'Habitatge va ser superior durant un període de temps al tipus del mercat lliure) i una ubicació molt més cèntrica que les nostres.

Pel que fa als habitatges en règim de venda lliure, s'ha de tenir en compte, a més a més, que els preus de venda es fixen, en aquest cas, en funció, sobretot, del preu del sòl i és un fet clar que aquest ha experimentat un augment espectacular des d'aquells moments. Per tant, els preus d'aquest tipus d'habitatge s'han de situar en el context i en el moment en què es va iniciar la promoció, és a dir fa 4 anys; preus que d'haver-se fixat en el temps actual, serien evidentment molt superiors, tal i com és ara el preu del sòl. Per tots aquests motius, el Consell d'Administració va decidir no establir condicions d'accés per la seva adquisició. Tanmateix, donat el canvi de condicions que s'ha produït en el mercat d'habitatge els darrers anys, aquestes condicions d'accés sí que s'han demanat pel sorteig de tots els habitatges (lliures i protegits) de "Els Canyars".

També s'ha de tenir en compte que als preus que s'indiquen en l'informe no es fa cap esment al preu de l'aparcament i del traster, quan la realitat és que en aquestes promocions es ven sempre un preu de tot el paquet. A tall d'exemple, podem destacar que en la parcel·la 9, el preu conjunt d'una planta baixa amb la plaça d'aparcament i traster era de 23.780.750'-ptes, preu que s'ha de situar en l'any de l'inici de les vendes, és a dir 1997.

En relació al lliurament de claus, cal assenyalar que en cap cas aquestes s'han lliurat abans de l'atorgament de l'escriptura pública. En aquest sentit, els compradors, en la data de l'escriptura signen un document on queda constància de la relació dels jocs de claus que es lliuren així com de tota la documentació oficial relacionada amb l'habitatge (Butlletins d'instal·lacions, llicència d'ocupació, relació d'industrials, etc.). Aquesta relació signada queda arxivada als expedients de cada client, tal i com han pogut comprovar els redactors de l'informe.

- **Al·legacions a les observacions i recomanacions sobre la pèrdua de 2 Mptes en la venda d'un local comercial a Can Vinader**

L'Informe de la Sindicatura de Comptes recull el següent comentari respecte a aquesta operació:

En 1999 es va adquirir a ProCiutat, SA un conjunt de locals i trasters i un habitatge a Can Vinader, un dels locals estava llogat i Castelldefels Projeccions, SA es va subrogar en el contracte de lloguer. El llogater tenia una opció de compra que va exercir i que va significar una pèrdua per Castelldefels Projeccions, SA de 2 Mptes.

Per la nostra societat, aquesta operació cal contemplar-la des del context global de totes les adquisicions a Can Vinader, valorades positivament ja que ens permetia augmentar unes existències en què nosaltres creiem com a producte i com a proveïdor de marges raonables. Aquesta adquisició de 3 locals, 4 trasters, 1 habitatge, i 95

places d'aparcament per un cost total de 133,64 Mptes ens estan permetent obtenir una mitjana de marges d'un 20%. Tot i que venem a preus molt competitius de mercat, en concret en els aparcaments, per tal d'oferir també servei al propi barri, ja que aquest fou un dels principals objectius de l'acord, augmentar el producte d'aparcament; (hi ha places per un valor de venda de 1,450 Mptes) Això vol dir, sens dubte, que el valor de compra global de l'operació fou òptim. És evident, que hagués estat més favorable sense que s'hagués produït aquesta pèrdua. També és veritat que la negociació dels preus es va plantejar en relació a la globalitat dels productes. Per aquest fet, considerem que és des d'aquesta perspectiva que s'ha d'analitzar i no pas extraient-ne un element del conjunt del context.

- **Al·legacions sobre l'enregistrament d'un import lliurat en garantia de compliment d'una operació de permuta de Ca n'Alaió**

Respecte a aquesta observació acceptem la recomanació proposada, encara que amb data 5-10-2000 aquest import ja va ser regularitzat en el moment de la formalització de l'escriptura pública.

- **Al·legacions a l'arqueig de caixa**

Respecte a aquesta observació la considerem encertada pel que fa al retard en el procés de comptabilització de les despeses de gestió a què es fan referència en el punt 2.3.5, retard que ha estat motivat per raons de poder fer front a la resta de les tasques comptables.

D'altra, voldríem afegir que en aquesta observació no es quantifiquen ni percentuen les transaccions de la caixa respecte del total de transaccions de la tresoreria de la societat, les quals representen un 0,4% del volum total. per aquest fet suposem, que les diverses Auditories externes i voluntàries a què s'ha sotmès la Societat des dels seus inicis no ha considerat rellevant recomanar la realització de l'arqueig pel reduït volum dels moviments de caixa. Ara bé, no existeix cap inconvenient a acceptar-ne la recomanació.

- **Al·legació signatures mancomunades**

En aquest punt, cal assenyalar que les facultats que ostenten tant la Gerència com la Presidència de la societat van ser atorgades per acord del Consell d'Administració de data 13 de juliol de 1994, acord adoptat per unanimitat de tots els seus membres.

Com a facultat que correspon al màxim òrgan d'administració de la societat com és el consell, aquest haurà de decidir la conveniència o no de modificar la modalitat de signatures vigent en l'actualitat.

- **Al·legacions a les observacions i recomanacions sobre l'elaboració del PAIF**

En compliment de la seva recomanació en el futur s'acompanyarà als pressupostos de cada exercici el Programa d'actuacions, inversions i finançament (PAIF).

COMENTARIS

Comentaris al punt 1.2.3. Activitat

En aquest punt, s'ha d'assenyalar que ens agradaria completar la informació que apareix en l'informe sobre quina ha estat l'activitat de Castelldefels Projeccions, S.A des de la seva constitució l'any 1989.

Durant aquest període de 10 anys, la societat ha desenvolupat tot un seguit d'activitats que, tot i ser molt importants, no es poden reduir només a la promoció d'habitatge assequible.

Anyalment, tota aquesta activitat, ha estat objecte d'auditoria voluntària per part de les empreses anomenades per la Junta General durant els 10 anys transcorreguts des de la seva constitució. Els Informes elaborats expressen, en tots els casos, una opinió favorable sense cap salvetat.

En el següent quadre reproduïm les diferents actuacions portades a terme des de la constitució de la societat:

ACTIVITAT DE CASTELLDEFELS PROJECCIONS, SA
(Gestió directa o a través de la participació en altres societats mixtes)

<i>Habitatge assequible (*)</i>	<i>m2/constr.</i>	<i>Gestió de Zones Verdes</i>	<i>m2/Urbanit.</i>	<i>Edificis Oficines</i>	<i>m2Constr.</i>
Can Vinader	44.000	Plaça de l'Alba	750	Edifici Projeccions	1.007
Muntanyeta F-20	2.598	Plaça Democràcia	6.214	Edifici Municipal	2.583
Muntanyeta f-55	13.749	Plaça Música	4.820	Edificis Oficines El Camí Ral (*)	31.528
Ca la Quela	1.998				
Can Bou Pol-2	2.600	Zones Verdes Can Vinader	3.580		
Can Bou F-9	1.808				
Can Bou F-4-5	3.720				
c/Església	1.662				
TOTALS	72.135		15.364		35.118

(*) En projecte

Continuació

<i>Gestió Urbanística</i>	<i>m2/constr.</i>	<i>Edificacions Industrials</i>	<i>m2/Constr.</i>	<i>Aparcaments</i>	<i>m2Constr.</i>
		Fase 1	7.898	Joan XXIII	4.850
Ca n'Alaió	44.086	Fase 2 A	8.354		
Els Canyars	233.051	Fase 2 B	9.040		
		Comercial i Usos Mixtes	5.665		
TOTALS	277.137		30.957		4.850

Habitatges	
Can Vinader	410
Muntanyeta F-20	20
Muntanyeta f-55	96
Ca la Quela	8
Can Bou Pol-2	46
Can Bou F-9	16
Can Bou F-4-5	34
c/Església	15
	645

Comentaris al punt 2.3.2.1. Societat d'Aparcaments de Castelldefels, SA (S.A.C.)

L'informe de la Sindicatura recull en aquest punt informació relativa a SAC societat unipersonal de Castelldefels Projeccions, SA que no ha estat fiscalitzada.

En relació a SAC ens agradaria complimentar les explicacions de l'informe esmentat amb algunes matisacions que considerem importants.

En primer lloc tal i com assenyala l'informe, la societat va adquirir a Ferroviaria Aparcamientos SA, la seva participació a SAC pel seu valor nominal.

El procés que va portar a aquesta decisió va ser prou complexa, donat els acords que Castelldefels Projeccions, SA va assumir front a Ferroviaria Aparcamientos quan es va constituir aquesta societat mixta que consistien en el compromís de què amb data 31 de desembre de 1997 s'adquiririen per part de Castelldefels Projeccions, SA les places que restessin per vendre a aquella data.

Els problemes derivats de l'execució material d'aquest aparcament que va portar a terme el propi grup Ferroviaria (filtracions etc.) van anar deteriorant progressivament la imatge del pàrquing, fet aquest que el soci privat no podia obviar i pretendre fer acomplir el pacte de recompra.

Durant el primer trimestre de 1998 vàrem reconduir la situació donat que en el termini esmentat restaven per vendre 115 places que a valor de cost suposava fer front a un pagament a Ferroviaria de 147 milions de pessetes.

	Places Inicials	Vendes-Anys 1995-96-97	Places en Existència a 31-12-97	Vendes-Anys 1998-99	Places en Existència Actuals
Aparcaments					
Joan XXIII	228	113	115	90	25



Moment del compromís de compra esmentat:
115 Uds. Parquing a preu de cost: 147,33 Mptes
Adquisició de les accions pel seu valor nominal: 49 Mptes.

És evident que vist en la perspectiva del temps, l'adquisició de les accions pel seu valor nominal, 49 Mptes, va ser la solució més adient pels nostres interessos.

En la línia de donar contingut i centralitzar tota la gestió en matèria d'estacionaments i aparcaments, l'Ajuntament Ple en funcions de Junta d'Accionistes de Castelldefels Projeccions va acordar el traspàs a SAC

de la gestió dels aparcaments de rotació en zona blava, aquesta decisió ha comportat un horitzó nou per SAC que fa que es plantegi la seva viabilitat futura de forma força positiva.

	Places Inicials 1995	Incorporacions Places 1996-97-98-99	Incorporacions Places 2001	Places Actuals 2001
Places de Rotació Zona Blava	166	245	171	582

Comentaris al punt 2.3.2.2. Participació en ProCiutat, S.A

L'objectiu de la creació de ProCiutat, S.A queda reflectit en el comentari a la promoció de Can Vinader. Per aquest fet, només voldrien significar que ProCiutat, S.A no ha estat cap instrument utilitzat per Projeccions, sinó una societat mixta participada pel capital públic de Castelldefels Projeccions, S.A. Totes les actuacions enumerades a l'informe de la Sindicatura, excepte, com ja s'ha indicat, la de Can Vinader, han estat portades a terme directament per la nostra societat.

Comentaris al punt 2.3.3. Existències: Solars de "Els Canyars"

La intervenció de Castelldefels Projeccions, S.A en aquest sector de la nostra ciutat ha estat marcada des del seu inici pel dinamisme i la participació activa, amb els objectius, entre d'altres, de preservar el seu entorn natural i de recuperar una zona del municipi, històricament degradada i recuperar-la per als ciutadans. Dins d'aquest marc d'actuació, la societat va participar en totes les fases del procés urbanístic: des de la redacció dels diferents instruments de planejament, la constitució dels òrgans de gestió de la Junta de compensació des del seu càrrec com a membre del Consell Rector, etc. Tots aquests elements han possibilitat que aquesta actuació tingui un caire marcadament públic, fet que ha permès conjugar, per una banda, els interessos privats dels propietaris i els interessos generals de tots els ciutadans a l'aconseguir la creació de nous serveis d'equipaments, docents i esportius, noves zones verdes, la protecció de la riera natural i del bosc, la previsió de zones d'aparcament dins els edificis de manera que l'espai al carrer s'ocupi pel nombre mínim de cotxes aparcats i la construcció d'habitatges de preu assequible.

Per fer possible tota aquesta actuació, el Ple de l'Ajuntament de 26 de novembre de 1998 va acordar ampliar el capital social de Castelldefels Projeccions, S.A en 621 milions de pessetes mitjançant l'aportació de dues finques al sector Nord del Pla parcial "Els Canyars". Al mateix temps va acordar també que li serien cedits a la societat els terrenys

que l'Ajuntament rebés de la cessió del 10% de l'aprofitament mitjà del sector i qualsevol altre que esdevingués de propietat municipal.

De les dues primeres finques aportades per l'Ajuntament a Castelldefels Projeccions, el Consell d'Administració de la societat va acordar en data 15 de desembre permutar amb ProCiutat, S.A la finca de 24.256 m² per un 26'5% de l'obra construïda i 6 milions de pessetes, assumint ProCiutat, S.A, a més a més, les despeses d'urbanització i les indemnitzacions que es derivessin de l'execució del planejament. Aquestes despeses per la urbanització dels terrenys signifiquen en realitat l'obtenció d'una permuta superior al 30%, percentatge que en aquest tipus d'operacions es considera raonable. Aquesta operació va ser formalitzada en escriptura pública el 14 de febrer de 2000.

En la mateixa sessió de 15 de desembre, el Consell va acordar vendre a ProCiutat, S.A la finca de 17.507 m² per un preu de 158 milions de pessetes.

Per tal d'acomplir els acords adoptats el 26 de novembre de 1998, el Ple municipal va acordar, en sessió de 30 de març de 2000, aportar a Castelldefels Projeccions, S.A, els terrenys del 10% de l'aprofitament mitjà per un import de 429,5 milions de pessetes.

Respecte a aquests terrenys, el Consell d'Administració va acordar la seva permuta amb ProCiutat, S.A en les mateixes condicions que s'havien aplicat per la permuta anterior. Aquesta operació va ser formalitzada en escriptura pública el 23 de maig de l'any 2000.

Tal i com ja s'ha explicat en les al·legacions, el Consell d'Administració analitzà una proposta de l'entitat compradora i en sessió de 30 de novembre de 1999, va acordar modificar la compravenda a ProCiutat, S.A de la finca de 17.507 m² reconvertint l'operació en una permuta, en les mateixes condicions que les anteriors, i alliberant a aquesta de l'obligació de destinar el sostre edificable a la construcció d'habitatge protegit.

Una vegada analitzada la fórmula jurídica més adient per portar a terme aquests pactes, el mateix Consell d'Administració en data 19 de desembre de 2000, va adoptar un acord complementari de l'anterior, segons el qual el preu del solar venut a ProCiutat en 158 milions quedava fixat en 309 milions donat que s'alliberava a aquesta mercantil de la condició d'edificar habitatge protegit. Aquest nou preu del solar s'abonarà per ProCiutat, S.A mitjançant la construcció de 18 habitatges, 18 places d'aparcament i 18 cuartos trasters, retenint Castelldefels Projeccions, S.A els 158 milions, ja rebuts, fins la finalització de la construcció, com a garantia de la bona execució de l'operació. Aquesta última operació es va elevar a públic mitjançant escriptura de data 21 de desembre de 2000.

Com a resultat final d'aquestes permutes, la societat ha obtingut 83 habitatges, 83 places d'aparcament i 83 cuartos trasters, l'adjudicació dels quals 'ha fet mitjançant un sorteig públic que es va celebrar el passat mes de 25 d'octubre de 2000, a més de 2 unitats afegides que s'ubicaran en el polígon Sud. Aquests habitatges són de preu assequible i la seva tipologia varia des d'1 dormitori fins a plantes baixes de 4 dormitoris i amb jardí privat. Donat el seu preu final, que en tots els casos, és més baix que l'actual del mercat, els adjudicataris han hagut d'acreditar una sèrie de requisits com ara els següents:

- No disposar d'altre habitatge en propietat
- Tenir ingressos anuals inferiors a 3,5 milions o 5,5 milions, segons els casos.
- Residir a Castelldefels des de l'1 de maig de 1997.
- Destinar l'habitatge adquirit a domicili habitual i permanent
- En tots els supòsits, Castelldefels Projeccions, SA es reserva el dret d'adquisició preferent en cas de venda de l'habitatge durant els primers cinc anys pel mateix preu d'adquisició més l'I.P.C que correspongui, donat que lògicament no és objecte de la societat el foment de l'especulació.

Els preus i les superfícies dels habitatges adjudicats en l'esmentat sorteig són els que es reproduïxen en el quadre adjunt:

UNITATS	SUPERFÍCIE ÚTIL	PREU
1 dormitori	41,96 m2	6.832.473'- ptes
2 dormitoris	57,58 m2	9.375.924'- ptes
	62,83 m2	10.230.797'- ptes
3 dormitoris	72,37 m2	11.784.224'- ptes
	72,90 m2	11.870.526'- ptes
3 dormitoris dúplex	80,30 m2	16.060.000'- ptes
	96,54 m2	19.308.000'- ptes
	97,31 m2	19.462.000'- ptes
	98,01 m2	19.602.000'- ptes
	98,04 m2	19.608.000'- ptes
4 dormitoris plantes baixes (disposen de jardins privats que oscil·len entre 185 m2 i 290 m2)	92,24 m2	25.827.200'- ptes
	94,60 m2	26.488.000'- ptes
	106,65 m2	29.862.000'- ptes
	107,98 m2	30.234.400'- ptes

Aquests preus no es van fixar de manera aleatòria sinó tenint en compte els preus de mercat actualment vigents a Castelldefels pel que fa a l'obra nova i que es troben al voltant de les 350.000 a 400.000'ptes/m2 útil.

S'ha de tenir en compte, a més a més, que els beneficis d'aquest Pla no es poden valorar únicament pel número estricte d'habitatges públics donat que això ofereix una visió molt reduïda de la realitat. En aquest sentit s'ha d'assenyalar que la intervenció de Castelldefels Projeccions, S.A en aquest Pla Parcial incideix, no solament en posar a l'abast dels ciutadans habitatges de caire protegit, sinó també en la definició dels espais verds i en les parcel·les d'equipaments. A tall d'exemple, hem de fer esment a l'acord del Ple municipal de desembre de l'any 2000, en virtut del qual la financiació del nou camp de futbol, que substitueix a l'antic camp dels Veterans, s'obtindrà per la participació dels mateixos polígons i pel rendiment que s'obtingui de la permuta dels terrenys de l'aprofitament mitjà a Castelldefels Projeccions, S.A.

Una vegada acabada la construcció dels habitatges, els ingressos que es produeixin per les vendes seran aplicats per la societat en aquells projectes que determini el seu únic accionista, és a dir l'Ajuntament de Castelldefels, que a part del camp de futbol ja acordat, poden esdevenir en equipaments sanitaris, com la construcció d'un segon Centre d'Assistència Primària (CAP) i en equipaments educatius, culturals, etc...

Aquesta oferta d'habitatge es complementarà a més a més amb els que resultin en el polígon Sud d'aquest Pla Parcial i amb els que la societat promourà directament al Pla Parcial de Can n'Alaió, situat al costat de Els Canyars i amb els que s'ubicaran de lloguer a l'antiga caserna de la Guàrdia Civil.

Comentaris al punt 2.3.3. Existències: Ca n'Alaió

Castelldefels Projeccions, S.A continua amb aquesta intervenció en la seva línia de participar en el desenvolupament urbanístic del conjunt del nostre municipi.

Aquest sector ha estat històricament paralitzat, des d'un punt de vista urbanístic, donada la complexitat tècnica i jurídica que la seva actuació requeria. La intervenció de Castelldefels Projeccions, S.A ho ha estat en una doble vessant: per una banda, adquirint directament terrenys per edificar habitatge protegit i gestionant, alhora, la propietat de l'Ajuntament en el sector derivada en aquest cas de la cessió del 10% d'aprofitament mitjà, amb la mateixa finalitat; i per altra, liderat tot el procés urbanístic que possibilités la urbanització del polígon donada la seva elecció pel conjunt de propietaris com a Gerència de la Junta de Compensació.

Aquest nomenament com a Gerència ha permès que des de la societat es pogués portar a terme molt directament el control de les obres d'urbanització i el disseny de tots els espais destinats a zones verdes i equipament. S'ha de tenir en compte, a més a més, que des de la societat s'ha desenvolupat tot el conjunt de la gestió urbanística, necessari per poder desbloquejar un procés estancat que va requerir moltes negociacions amb la Direcció General d'Urbanisme de la Generalitat, fins aconseguir el vist-i-plau definitiu. A més, s'ha de tenir en compte que la pròpia composició d'aquesta Junta, on intervenia un elevat nombre de petits propietaris, amb interessos diferents als dels promotors privats afegia una dificultat més al procés; dificultat que es va poder solventar, això sí, amb múltiples negociacions, tenint com a resultat més exemplaritzador l'aprovació del Projecte de Compensació per unanimitat de tots els propietaris.

Per tal de poder oferir habitatges de preus assequibles, Castelldefels Projeccions, S.A va acordar adquirir un terreny de 6.456 m² mitjançant una permuta del 22,5% de l'obra construïda; propietat que s'afegeix als terrenys provinents de la cessió del 10% de l'aprofitament mitjà, que l'Ajuntament en sessió de 29 de juny de 2000 va acordar aportar a Castelldefels Projeccions, S.A.

Amb aquest aclariment volem significar la capacitat de negociació de la Societat que quan ha d'obtenir una permuta aconsegueix més del 30% i quan la ha de fer possible negocia el 22,5% en obra construïda.

Resumint aquesta actuació significarà la promoció directa de 74 habitatges distribuïts en 5 blocs ubicats al carrer Església. La tipologia dels habitatges serà molt variada i es reservarà un percentatge per habitatges adaptats a persones amb minusvalia. L'adjudicació dels habitatges es farà, a l'igual que en "Els Canyars" mitjançant un sorteig públic i els participants hauran de reunir determinats requisits.

Comentaris al punt 2.4.1. Fons propis de la societat

En referència a aquest punt voldríem deixar constància del següent:

Des de la seva constitució l'Ajuntament i el Consell d'Administració de la societat foren conscients de la necessitat de capitalitzar Castelldefels Projeccions, SA i d'incrementar el seu actiu fix, donada la insuficiència dels 20 milions de pessetes del capital inicial.

Les ampliacions de capital que l'empresa ha realitzat responen a aquesta política. El seu objectiu era posicionar correctament la societat per adquirir de forma directa l'actiu necessari per la materialització de la gestió, un cop s'aconseguís un grau de capitalització òptima.

2.4.1. FONS PROPIS

Concepte	Import	Aportació
Capital social inicial	20.000	Efectiu
A.- Ampliació capital 31-08-90	85.400	Terrenys
B.- Ampliació capital 03-05-91	245.000	Terrenys
C.- Ampliació capital 20-05-93	11.900	Terrenys
D.- Ampliació capital 08-10-93	245.880	a) b) Terrenys
E.- Ampliació capital 21-12-93	49.500	c) Terrenys
Reducció capital 08-03-96	(140.700)	Efectiu
F.- Ampliació capital 18-06-97	53.000	Terrenys
G.- Ampliació capital 25-11-98	62.000	Terrenys
H.- Ampliació capital 11-12-98	621.000	Terrenys
Reducció capital 05-03-99	(143.900)	Efectiu
TOTAL CAPITAL SOCIAL	1.109.080	

Imports en milers de pessetes.

Font: escriptures d'ampliació i reducció de capital.

Aclariments:

L'informe de la Sindicatura de Comptes es remunta a la constitució de la Societat a finals de l'any 1989 i en les notes aclaratòries fa referència a les diferents aportacions de capital i la seva destinació. No obstant això, per l'existència d'algunes omissions voldríem realitzar diferents aclariments:

1.- Aclariment a l'ampliació de capital denominada A i B:

Es tracta de l'aportació de diverses finques propietat de l'Ajuntament als polígons 3 i 4 de Can Bou per valor de 330,4 Mptes. que estan

subdividides en els apartats A i B de 85.400.000 i de 245.000.000 pessetes.

L'objectiu d'aquesta ampliació era a través de la venda de les finques, aconseguir la solvència necessària per afrontar amb fons propis l'adquisició d'un pis al carrer Dr. Trueta valorat en 11,4 Mptes per tal d'utilitzar-lo com a seu de la Societat, habilitar el viver d'empreses al carrer Bisbe Urquinaona de 200 m2 valorat en 11,87 Mptes. i sobretot la construcció de l'Edifici Projeccions valorat aproximadament en 112 Mptes. tot això amb recursos propis. Amb la resta de liquidesa obtinguda van dotar a la societat d'un bon posicionament en matèria financera per afrontar noves adquisicions de sòl per desenvolupar futures actuacions (l'adquisició a Rocalla, SA de sòl industrial al Pol. Industrial el Camí Ral per valor de 150 Mptes.).

2.- Aclariment a l'Ampliació capital denominada C:

Terrenys al C/Onze de setembre sobre el qual es va construir l'edifici d'oficines de la societat.

3.- Aclariment a l'Ampliació de capital denominada D:

D.a: Es tracta de les nou parcel·les aportades per realitzar el barri de Can Vinader per un import de 203.230.000.

D.b: Es tracta de l'aportació de la finca núm. 20 del polígon 2 de Can Bou terreny valorat en 15.856.000 pts. on s'han construït habitatges taxats directament per Projeccions lliurats l'any 97.

D.c: Es tracta de l'aportació de la finca núm. 21 del polígon 2 de Can Bou valorat en 26.794.000, terreny venut a Prociutat per 103.000.000 pts sobre el qual es van fer el 53,4% d'habitatges taxats (vegeu al·legacions).

Amb aquest aclariment volem significar que només les finques A i B han estat venudes a tercers. La Finca núm. 21 fou venuda a la Societat mixta participada per Projeccions. En les dues primeres l'objectiu ha quedat prou explicat i en la de la finca 21 es va fer habitatge taxat, amb els requisits corresponents i sorteig davant de Notari.

4.- Aclariment a l'Ampliació de capital denominada E:

Subsòl de la Plaça Joan XXIII. Va ser aportat a SAC, per tal de fer l'aparcament de venda soterrani i la urbanització de la Plaça Pública de Frederic Mompou.

5.- Aclariment a l'Ampliació de capital denominada F:

Terreny sobre el qual s'ha construït el nou edifici de l'Ajuntament.

6.- Aclariment a l'Ampliació de capital denominada G:

Terreny sobre el qual s'ha construït l'edifici del C/Església. On s'han construït 15 habitatges de lloguer de protecció oficial en règim especial i 5 locals tots venuts.

7.- Aclariment a l'Ampliació de capital denominada H:

Terrenys aportats al Pla Parcial Els Canyars (vegeu comentari elaborat per la Societat pàg 14).

També han existit dues reduccions de Capital que s'han lliurat en efectiu a l'Ajuntament per imports de 140.700.000 pessetes i 143.900.000 pessetes. És a dir un import total de 284.600.000 de pessetes aprovades pel Consell d'Administració i la Junta General de Castelldefels Projeccions.

Finalment, volem assenyalar que per realitzar un bon anàlisi de l'origen i destí de les aportacions de capital realitzades per l'Ajuntament cal fer-ho des de dues vessants. D'una vessant social on és fàcilment verificable els més de 600 habitatges protegits i assequible de venda i de lloguer posats a disposició dels ciutadans.

Les edificacions industrials i comercials construïdes a la Zona Industrial, la gestió urbanística realitzada a Can Vinader, Canyars i Ca N'Alaió. Els edificis construïts de Projeccions i el nou edifici de l'Ajuntament. També hem adquirit locals a la Muntanyeta i a Can Vinader així com a la Plaça Major com a expectativa de futur per una nova intervenció urbanística.

Però a banda de la vessant social hem de comptar amb una altra d'econòmica i financera. L'Ajuntament no només no s'ha descapitalitzat aportant els terrenys sinó que ha aconseguit fer una tasca de ciutat i un gran increment patrimonial com es veu reflectit en els nostres balanços o en els resultats de les futures actuacions. A tall d'exemple.

en Mptes	Valor construcció o adquisició	Valor sòl aportat
Edifici Projeccions	76,57	35,37
Habitatges de lloguer c/Església	112,69	62,00
Nou Edifici Ajuntament	437,56	53,00
Local a la Muntanyeta	24,00	----
Locals a Can Vinader	58,32	----
Habitatges a la Plaça Major	31,70	----
Canyars (*)	1.727,63	621
	2.468,47	771

(*): Aquest import correspon a la xifra d'ingressos nets que Castelldefels Projeccions rebrà provinent de les permutes acordades del 26,5% sense costos d'urbanització en la zona Nord de Canyars. Aquest valor serà retornat a la ciutat en obra en els diferents equipaments esportius, d'oci, educatius o sanitaris que l'Ajuntament de Castelldefels i el Consell d'Administració de Castelldefels Projeccions vagin acordant en els moments oportuns. Un exemple d'aquests objectius polítics el tenim en l'acord de l'Ajuntament Ple de data 19-12-2000, on s'acorda que el Polígon Sud de Canyars i Castelldefels Projeccions assumiran el cost econòmic de la construcció del nou Camp de Futbol de Canyars.

Comentaris al punt 2.6.2. Despeses de personal

Pel que fa al total de sous i salaris i el nombre mitjà de treballadors, existeix una inexactitud quan l'informe de la Sindicatura estableix que la mitjana de plantilla en 1998 va ser de 13,25.

Hem de puntualitzar que per establir la mitjana de plantilla s'han de considerar:

- 1.- Els dies de permanència a jornada completa.
- 2.- El detall del nombre d'hores dels contractes a temps parcial.

Segons els nostres càlculs, que tenen com a base les normes de complimentació de l'Impost sobre Societats (Claus 35 i 36) podem afirmar que la mitjana de plantilla de l'any 1998 va ser de **11,93**. Per tant si les despeses de personal de 1998 van ser de 45,8 Mptes per una mitja de plantilla de 11,93, el cost mig per persona va ser de 3,84 Mptes.

L'any 1999 les despeses de personal van ser de 35,65 Mptes. (inferiors a les de 1.998 per traspàs de part del personal a S.A.C.) per una mitja de plantilla de 8,5, el cost mig per persona va ser de 4,19 Mptes. S'ha de tenir en compte que el grau de titulació acadèmica superior i de tècnics és més elevat en Castelldefels Projeccions, SA que S.A.C.

Si considerem l'increment aprovat del 4% respecte de la despesa de personal de 1998 a 1999, existeix una diferència mitja afegida de 0,2 Mptes per persona, atribuïbles a treballs extraordinaris per prolongació de jornades, substitució de personal, participació en fires, treballs comercials en cap de setmana, etc...

Comentari a l'anàlisi de la gestió 2.7.

- **INTRODUCCIÓ**
- **HABITATGE ASSEQUIBLE A CASTELLDEFELS**
- **ACTUACIONS POL. INDUSTRIAL EL CAMI RAL**
- **ZONES VERDES I EQUIPAMENTS**
- **CONTRACTACIÓ D'OBRES**

Introducció

En la Introducció de l'informe realitzat per la Sindicatura de Comptes de Catalunya relatiu a la fiscalització dels exercicis 1.998, 1.999, expressa que el treball abasta la informació fins el 15 de juliol de l'any 2.000 i en els fets posteriors fins el desembre de l'any 2.000. Tal com exposa en el seu abast 1.1.1.1., també ens diu que el treball de fiscalització l'han obligat a remuntar-se a anys anteriors, a conèixer l'evolució patrimonial i de gestió des del naixement de la societat, per tal de poder fer un correcte seguiment comparatiu i evolutiu. Ara bé, en arribar a l'anàlisi de la gestió d'un període tan ampli i tan complex, pel volum de la gestió realitzada, vegem 2.7. el treball es refereix reiteradament a determinats terrenys aportats per l'Ajuntament, a les diferències entre els contractes d'obres i les certificacions d'execució, a les diferències entre pressupostos i execució de les promocions i a l'anàlisi cost/m2 de les promocions realitzades. La nostra societat, a banda de concretar determinats aspectes dels esmentats, voldria complementar la informació de la gestió realitzada durant aquests anys, amb els següents comentaris:

Pel que fa als **terrenys del Polígon 3 i 4 de Can Bou**, ja hem exposat en l'apartat d'aclariments 2.4.1. de Fons Propis que varen ser aportats per l'Ajuntament per un valor de 330.4 Mptes i venuts a tercers per 394.482 Mptes. L'objectiu d'aquesta ampliació fou a través de la liquidesa aconseguir la solvència necessària per afrontar amb fons propis l'adquisició d'un pis al carrer Dr. Trueta, com a seu per la Societat, habilitar el viver d'empreses al carrer Bisbe Urquinaona de 200 m2, així com la construcció de la seu actual de l'edifici actual de Projeccions. La resta de la liquidesa fou necessària per poder dotar a la societat d'un bon posicionament en matèria financera per poder afrontar

noves adquisicions de sòl per desenvolupar futures actuacions que generessin ingressos ordinaris. Per això, es va adquirir per un excel·lent preu a Rocalla de 150 Mptes la primera de les parcel·les que vàrem promoure en el Polígon Industrial del Camí Ral.

Sembla tenir en aquest apartat un especial interès el treball de fiscalització en assenyalar el seguiment de la vida registral d'aquestes finques, des de l'any 90 fins l'any 96. Tot observant preus a l'alça en el transcurs d'aquest període. Aquest fet és una evidència, pel que fa la ciutat de Castelldefels i més en aquests polígons que per la seva ubicació lluny de la via són més valorats. La societat vol informar que els preus de venda varen ser els de mercat i que l'objectiu de l'Ajuntament era en aquells moments capitalitzar la societat i no pas retardar l'alienació dels solars per aconseguir més benefici econòmic.

Donat que disposar de l'edifici nou de Projeccions per donar millor servei al ciutadà i aconseguir fer efectiva una operació per aconseguir ingressos ordinaris, ja era en si mateix un objectiu apreciable.

En relació a què quatre anys després Prociutat comprés un solar per fer 28 habitatges, s'inscriu en el marc de no disposar de més sòl com a Societat, del reduïdíssim marge de Can Vinader (ja que no existia marge en els habitatges, només en els locals, 6.000 m² i d'aquests encara restaven molts per vendre) i d'haver de fer front a les despeses d'estructura. Per això, tot i ser un preu elevat es va considerar una bona decisió emprendre la promoció.

Pel que fa als **terrenys de Can Vinader**, nou parcel·les situades entre els sectors del Castell i Vista Alegre, cal esmentar que aquest Pla Parcial tingué un ampli contingut social. Va néixer no només amb l'objectiu d'urbanitzar un barri ben planificat, amb serveis i extenses zones verdes, diverses places noves, dues rambles arbrades, sinó també amb el de poder legalitzar mitjançant un PERI la legalitat del barri de Vista Alegre i compensar la seva autèntica manca de serveis, zones verdes i equipaments. Numèricament això es traduïa en què d'una superfície de 124.000 m², només 21.237 m² eren aprofitables com a residencials. Simplificant-ho de cada 100 m², 83 eren de cessió obligatòria. Amb aquest fet cal afegir l'existència de prop de 40 propietaris, on la majoria eren subjectes a indemnització. La voluntat política fou la de no lesionar els interessos de sectors desfavorits i per tant es va fer una intencionada política de reallotjament. Això va repercutir en l'operació en més de 300 Mptes., com una forma més d'assegurar el benefici social del Pla. L'element central fou la construcció de 410 habitatges protegits i assequibles. Els preus oscil·laren entre 5.800.000 pessetes d'un dormitori, 7.000.000 pessetes de dos dormitoris i de 10.365.000 de tres dormitoris. En els habitatges protegits es varen demanar requisits i es va fer un sorteig davant de Notari.

També es varen construir 6.000 m² de locals comercials i 600 places d'aparcament que encara resten avui dia alguns per vendre, com a existències de la societat, però que no són un problema donades les necessitats de la demanda i l'evolució del mercat. El context d'aquesta operació fou l'any 1992. La complexitat i el volum econòmic de l'operació ens aconsellaven associar-nos amb d'altres promotors privats. El moment econòmic era d'un important marge brut de la majoria de les constructores, vàrem parlar amb moltes empreses grans que no els van interessar la complexitat social ni els marges de l'operació. En aquest context va néixer Prociutat i per això l'Ajuntament va aportar els 25.726 m² de superfície, i els socis privats varen comprar la resta de terrenys necessaris per tal de fer front al Pla Parcial. Considerem àmpliament justificada aquesta aportació de terrenys en què avui dia es pot contemplar una actuació tan digna des del punt de vista urbanístic i tan justa i equilibrada des del punt de vista social. Finalment, argumentar que en relació a què el valor de tasació pericial era de 244.65 Mptes. i segons l'acord del Ple el valor de l'aportació finalment escripturat va ser de 203,23, és una diferència plenament acceptada pel mateix Reglament del Registre Mercantil.

El mateix comentari es pot fer extensiu a la diferència existent en les finques del polígon 2 en què el valor de la tasació pericial fou de 53,9 Mptes. I es varen aportar per 42,65 Mptes.

Les **finques del Polígon 2 de Can Bou** no són dues finques noves que no s'hagin analitzat al llarg de l'informe són les esmentades com els solars números 20 i 21. En la primera es va realitzar habitatge taxat directament per Projeccions lliurat l'any 1.997 i la segona és la venda realitzada a Prociutat per 103,4 Mptes. a què es fa referència en l'apartat d'al·legacions en què es va fer un 53,4 d'habitatge taxat i en que la societat mixta va demanar requisits i va realitzar un sorteig públic davant de Notari.

Habitatges assequibles a Castelldefels

Preus de venda habitatges

Xifres en Mptes.

Actuació	De	Fins a	Uds	Habitatges
Can Vinader	5,8	16,9	410	De 1,2,3, i 4 Dormit. i Dúplex amb Jardí + Pàrquing + Traster
Ca la Quela	8,6	11,5	8	De 2 i 3 Dormit.
La Muntanyeta	7,5	13,6	116	De 1, 2, 3 Dormit.
Can Bou	8,5	14,7	96	De 2,3, 4 Dormit.

Preus de lloguer habitatges**Xifres en Mptes.**

<i>Actuació</i>	<i>De</i>	<i>Fins a</i>	<i>Uds</i>	<i>Habitatges</i>
c/Església 24	33	42	15	De 2,3, 4 Dormit.

Per finalitzar cal esmentar que al conjunt d'habitatges que la societat ha realitzat fins ara, s'hauran d'afegir prop de 200 que es portaran a terme en els polígons Nord i Sud de "Els Canyars" i en Ca N'Alaió.

Actuacions al Pol. Industrial El Camí Ral.

L'informe de la Sindicatura de Comptes redueix en un breu paràgraf en la introducció de l'activitat de la societat l'anàlisi de gestió d'aquestes actuacions industrials que Castelldefels Projeccions, SA ha portat a terme per la reubicació de petites i mitjanes empreses a la nostra ciutat.

L'Ajuntament ha tingut sempre un clar interès en facilitar la reubicació als petits industrials de la població que tenen dificultats per desenvolupar la seva activitat, sigui bé per necessitats de creixement o bé perquè resulten activitats molestes. Així doncs, tot possibilitant la implantació de naus inferiors i superiors a 500 m², ha contribuït a la potenciació del sector secundari de la ciutat per tal de la creació de més riquesa i d'ocupació.

Per això, mitjançant Castelldefels Projeccions, SA ha impulsat l'adquisició de sòl per a diferents usos dins del sector, com es pot veure en el quadre que tot seguit es detalla:

ACTUACIONS AL POL. INDUSTRIAL EL CAMÍ RAL					
<i>Usos</i>	<i>Inversió</i>	<i>Sup/Sòl m²/sòl</i>	<i>Sup/Constr. m²/sostre</i>	<i>Núm. Uds.</i>	
<i>Parcel·la 16</i>	<i>Industrial</i>	150,00	10.000	7.898	12
<i>Agrupació parcel·les 36-38</i>	<i>Industrial</i>	210,53	10.383	8.354	9
<i>Parcel·la 7</i>	<i>Comercial</i>	110,53	5.458	5.665	21
<i>Agrupació parcel·les 35-37</i>	<i>Industrial</i>	209,96	10.723	9.040	5
<i>Parcel·la 51</i>	<i>Oficines</i>	100,51	2.450	3.704	En projecte
<i>Parcel·la 52</i>	<i>Oficines</i>	136,69	3.301	5.038	En projecte
<i>Parcel·la 53</i>	<i>Oficines</i>	122	2.946	4.496	En projecte
<i>Parcel·la 8</i>	<i>Oficines</i>	600,47	10.151	18.230	En projecte
		1.640,69	55.412	62.425	47

Cal assenyalar que aquestes actuacions han estat possiblement les que han comportat major dedicació des dels seus orígens fins a la seva materialització. Al mateix temps, també han estat, sens dubte, les actuacions que des del seu començament i dins d'un termini relativament breu, han comportat els resultats econòmics més positius.

Per tot això ens ha semblat paradoxal, el breu esment dedicat i hem considerat adient complementar la informació.

Zones Verdes i Equipaments

Castelldefels Projeccions intenta col·laborar en la línia de contribuir a fer de Castelldefels una ciutat sostenible. Per això entén que en la realització d'un barri és tan determinant l'ofertament als ciutadans d'habitatge assequible, com l'aportació de zones verdes, parcs, jardins i equipaments per tal de fer un punt de trobada d'esbarjo i un fenomen de cultura. En aquest sentit, les avingudes i carrers de Can Vinader han connectat els barris del Castell i de Vista Alegre tot fent que el Col·legi Margalló s'incorporés al nucli urbà. Les Places del Drac i les zones verdes que connecten els diversos mòduls són escenaris de múltiples jocs infantils i del pas i el repòs de molts ciutadans. Les tres darreres àrees de zones verdes de Can Vinader estan donant lloc a usos molts complerts i diversos. En el primer espai s'hi ubica una pista poliesportiva a l'aire lliure i pistes de petanca, al costat de l'escola bressol de Can Vinader. La Plaça de la Democràcia que compta amb 5.500 m² s'ha enjardinat amb 3.300 m² de zona verda. I en el tercer espai s'hi defineix una plaça auditori per fer representacions a l'aire lliure.

La Plaça de l'Alba, al costat de l'edifici de pisos protegit, taxats, ha contribuït a dignificar i complementar d'espais públics el barri de Vista Alegre.

La Societat també ha col·laborat en la financiació del Projecte la Plaça de la Lluna, ubicada en el sector de Muntanyeta.

La Plaça de la Música, de 5.500 m², sobre l'aparcament de Joan XXIII també ha estat una de les altres actuacions que ha contribuït a l'esponjament del barri del Castell i a dotar de jocs infantils al barri.

Al propi temps, com a integrants de la Junta de Compensació de Canyars hem intentant en tot el seu disseny respectar l'equilibri natural de l'entorn. La seva proximitat a la riera ha fet que s'hagin proposat mesures per protegir aquest espai singular. Per això, les edificacions més properes estan separades de la riera per una franja de protecció. El mateix tracte de foment i de respecte s'ha tingut amb les àrees de bosc, ja que s'ha gestat la replantació d'espècies adequades en la franja de protecció de la riera, així com la creació de 50.324 m² de zones verdes. S'ha projectat també l'inici d'un gran parc metropolità en el nord del sector, i les zones de protecció de la riera s'acompanyaran d'un passeig de vianants i d'un carril de bicicleta amb recorreguts que faran més amable la mobilitat dels ciutadans. També es construirà una plaça davant de la carretera C-245 per tal d'esponjar aquesta zona. Per això els habitatges gaudiran d'una zona verda situada a menys de 120 m de distància. Aquesta urbanització farà possible la creació de 27.883 m²

d'equipaments que crearan nous serveis de tipus esportiu, docent i d'oci que ajudaran a compensar les mancances dels barris de Vista Alegre i Poble Vell, fet que proporcionarà una millor qualitat de vida als veïns d'aquests barris i a tots els ciutadans en general.

En el cas del pla Parcial de Ca N'Alaió la societat ha liderat des del seu inici el disseny i el procés urbanitzador del sector ostentant la Presidència i la Gerència de la Junta de Compensació. Aquesta actuació ha donat com a resultat prop de 26.000 m² de sòl destinat a vials, zones verdes i equipaments sobre un total de 18.169 m² de sòl residencial i comercial. El projecte de la zona verda de 9.000 m² contempla la ubicació d'una gran zona d'esbarjo que contribuirà a esponjar el sector i la construcció del circuit d'educació vial amb tots els serveis derivats. Tenint en compte, a més a més, el fet que aquesta parcel·la llinda amb el futur camp de futbol de "Els Canyars" s'edificarà també un local destinat a bar restaurant que donarà servei als dos sectors.

En definitiva, s'han tractat totes les actuacions des d'un punt de vista global de servei ciutadà, tot prioritzant aconseguir unes urbanitzacions respectuoses amb l'entorn natural dotades al mateix temps d'alts nivells de comoditat i modernitat i completament integrades amb el nucli urbà.

Diferències entre contractes d'obres i certificacions d'execució

En relació a l'execució de l'edifici de l'Ajuntament ens agradaria assenyalar que òbviament existeix una diferència entre el cost d'execució material d'aquest edifici respecte a les promocions d'habitatge.

Aquest fet es produeix per la pròpia singularitat tecnològica i complexitat quant a instal·lacions d'un edifici d'aquestes característiques, que fa que en cap manera pugui ser comparat amb edificacions d'habitatges.

Pel que fa a les diferències que es produeixen entre el preu de contracte i les certificacions en les promocions d'habitatge protegit, han estat motivades per millores de qualitat.

A tall d'exemple, podem fer esment a la instal·lació de vidres dobles i calefacció en la promoció de lloguer VPO especial o a la urbanització de les zones comunitàries en la promoció Can Bou 4-5.

Comentaris al punt 2.9 Contractació

Castelldefels Projeccions en la seva tasca de promotora d'habitatge assequible i en la seva participació d'urbanitzadora, tant d'obra civil com de zones verdes i aparcaments ha contractat obres amb diverses

empreses: Ferrovial, Sato, Excover, Armilar, Coindur, Agrotecsa, Jarfels, etc. En ocasions com les de Canyars l'empresa Sato ha estat adjudicatària dels Polígons Nord i Sud i també de la urbanització de Can'Alaió per raons òbvies de sinèrgia i economies d'escala donada la ubicació de la seva estructura i de la reducció dels seus costos indirectes.

Idèntic fenomen s'ha produït amb l'empresa Coindur que ha realitzat dos parcel·les simultànies en el Polígon del Camí Ral tot abaratint les altres ofertes presentades. Volem assenyalar que en aquesta mateixa línia va coincidir l'empresa Armilar durant el període de 1998 i 1999 en què es van realitzar les adjudicacions de l'edifici de l'Ajuntament, i de les dues parcel·les de Can Bou.

Castelldefels Projeccions s'ajusta en la seva activitat contractual als principis de publicitat i concurrència d'acord amb la Disposició addicional sisena de la Llei 13/1995.

Per tant una vegada rebudes totes les ofertes en els terminis exigits, es realitza en una primera fase un procés d'avaluació tècnic, econòmic i de solvència.

En ocasions constatem quant a preus o definicions de projecte que algunes unitats d'obra no han estat ben interpretades, per això entre les empreses que s'ajusten a les nostres necessitats quant a la viabilitat tècnica i econòmica de l'actuació els requerim en una segona fase aclaracions relatives a preus l'alça o a la baixa i d'altres explicacions tècniques.

És molt important assenyalar que no és tan sols l'aspecte econòmic el que fa que unes obres siguin adjudicades a un contractista, considerem que el factor solvència guanya cada vegada més pes a l'hora de prendre una decisió en aquest sentit (per molt avantatjosa des d'un punt de vista econòmic que resulti una oferta, si el contractista té problemes de liquiditat o solvència això repercutirà negativament sobre la bona execució de les obres). Per tant abans de l'adjudicació es demanen informes relatius a aquests aspectes a una empresa especialitzada.

Dit això, en l'informe de la Sindicatura es fa referència a què no ha estat trobada l'oferta inicial de l'empresa adjudicatària de les obres de Can Bou V (Armlar). En l'expedient consta la carta inicial en què l'empresa va ofertar per l'import total de la contractació. Posteriorment se la va requerir pels seus criteris de solvència a què fes una segona oferta més detallada (carta a la que es refereix la Sindicatura i que conté l'error material de manca de data i destinatari).

Després va figurar en l'existència de quadres comparatius, com la Sindicatura ha pogut comprovar per tal d'analitzar-los segons el

procediment habitual pel tècnic redactor del projecte i elevar la decisió corresponent al Consell d'Administració.

Comentaris al punt 2.10 Fets posteriors

En relació a l'afirmació que es fa a l'informe relativa al cost que ha suposat per ProCiutat, S.A els terrenys obtinguts mitjançant les permutes de Canyars, hem de puntualitzar els següents aspectes:

En primer lloc, s'ha de tenir en comptes que si es vol fer una anàlisi rigorosa d'aquest càlcul, no es pot fer servir com un dels paràmetres fonamentals el cost de construcció d'una promoció (parcel·la 4 i 5) l'adjudicació de la qual va tenir lloc fa 4 anys, en concret a l'any 97.

És evident que des de llavors, el cost de construcció ha experimentat un elevat increment i per tant aquest no es pot aplicar als edificis que ProCiutat, S.A construirà per acomplir la permuta amb Castelldefels Projeccions, S.A.

Per altra banda, no queda clar en l'informe si per arribar a la xifra que s'indica, s'han tingut en consideració tota la resta de despeses inherents a una promoció i no només el cost estricte de la construcció, com ara honoraris d'arquitectes i aparelladors, cost de llicències, despeses d'urbanització, etc.

En tot cas, si apliquem tot el seguit de variables exposades i s'agafa com a cost de construcció el cost actual en una promoció d'aquestes característiques s'obté com a resultat final, un preu al voltant de les 60.000'-ptes/m² de sostre i no pas de les 39.429,3 ptes/m² de sostre.

Aquesta diferència quant a preus de construcció, també es pot obtenir mitjançant models de simulació en funció de l'actualització dels valors nets dels costos que ha experimentat el sector en els períodes esmentats.

A més, donat que ProCiutat, S.A necessita el finançament adient per poder portar a terme la construcció d'aquestes promocions, cal assenyalar que en el cost estimat de 60.000'-ptes/m² de sostre no estan incloses les despeses financeres que com és evident poden ser variables en funció dels quadres periòdics de "cash flow" de la constructora.

En segon lloc, pel que fa referència als percentatges d'habitatge protegit que s'indiquen en l'informe, ens hem de referir als preus i les superfícies que es detallen en el quadre de la pàgina 16.

Com es pot observar, els preus aplicats als habitatges d'1, 2 i 3 dormitoris és el resultant d'aplicar a la seva superfície, el mòdul oficial

vigent (162.833 ptes/m² útil); en el cas dels habitatges dúplex, el preu aplicat és de 200.000'-ptes/m² útil i pel que fa a les plantes baixes de 4 dormitoris, el preu s'incrementa fins a 280.000'-ptes/m² degut, òbviament, a les característiques pròpies del producte que gaudeixen d'uns jardins privats de gran superfície.

És per això que podem afirmar que l'oferta d'habitatge a preu assequible és del 26,52% tenint en compte que tot el producte que vendrà Castelldefels Projeccions, S.A, tal i com ha quedat prou explicat, ho serà a preus inferiors als de mercat que actualment oscil·len entre les 350.000 i 400.000'-ptes/m² útil.

Finalment i a tall de conclusió, un cop exposats alguns complements en l'anàlisi de la gestió i haver exposat el component d'intervenció territorial i social a la ciutat de Castelldefels, voldríem afegir la informació, dels resultats evolutius de la gestió d'aquests deu anys fins a finals de l'any 1999, traduïts en xifres, segons el quadre que s'adjunta.

CASTELLDEFELS PROJECCIONS, SA
Dades en Mptes.

	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999
Xifra d'actiu	30	150	448	416	777	952	819	1.281	1.013	2.192	3.074
Capital Social	20	105	350	350	658	658	658	517	570	1.109	1.109
B.a.i.	0	12	10	15	5	16	30	26	33	39	145

Benefici abans d'impostos en 10 anys **332,26**

En relació al Capital Social caldria afegir les dues reduccions de capital efectuades per Castelldefels Projeccions i lliurades l'Ajuntament per un import total de 284.600.000 pts.

**ANNEX A L'AL·LEGACIÓ DE LA PÀGINA N° 5 RELATIVA A LA VENDA
D'UNA FINCA A CAN BOU (PARCEL·LA 21)**



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Arquitectura
i Habitatge

FULL 1 de 3



OFICINA LIQUIDADORA DE
L'HOSPITALET DE LLOBREGAT(09)

Núm. Presentació : A-77631/2000-1
Data Presentació : 27/11/2000
1 autoliquidacions.



Document

DOCUMENTS ADMINISTRATIU 21/11/2000

PROGRAMA: PLA 1998 - 2001
EXPEDIENT: 08-P-0064-98 FASE 1
LOCALITAT: CASTELLDEFELS
EMPLAÇAMENT: CR. CORUÑA 57-59

PROMOTOR/S:
PROCIUTAT S.A.

ADREÇA: ONZE DE SETEMBRE, 2
NIF: A60186491

DECLARACIÓ DEFINITIVA D'HABITATGES PROTEGITS

Vist l'expedient promogut per PROCIUTAT S.A., per a la construcció de 8 habitatge/s, l'obra nova de la qual figura inscrita en el registre de la propietat de HOSPITALET DE LLOBREGAT, L', número 4, en el tom 865, llibre 480, foli 178, finca núm. 32165, inscripció 4A.

L'expedient va ser iniciat a l'empara del Decret 201/1998, de 30 de juliol, les esmentades construccions varen obtenir la Declaració d'Habitatges Protegits el dia 28 de gener de 1999.

Les obres varen ser finalitzades el dia 26 de setembre de 2000.

La sol·licitud de Declaració Definitiva va ser presentada dins el període corresponent juntament amb la documentació a què fa referència el Decret 201/1998, de 30 de juliol, i que, un cop feta la corresponent visita d'inspecció, s'informa que les obres executades s'ajusten al projecte d'execució final i altres condicions establertes a la Declaració Provisional i, si escau, a les modificacions introduïdes amb l'autorització prèvia, per tant,

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Arquitectura
i Habitatge
Secretaria General d'Arquitectura
i Habitatge



27/11/2000



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Arquitectura
i Habitatge

FULL 2 de 3

08-P-0064-98 FASE 1

Aquest Servei Territorial, fent ús de les facultats que li han estat conferides,

ACORDA:

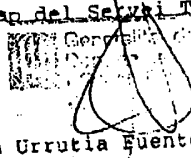
DECLARAR DEFINITIVAMENT HABITATGES PROTEGITS als habitatges relacionats a l'annex 1, per tal que siguin reconegudes les bonificacions que preveu la legislació vigent. Aquest habitatges quedent sotmesos al règim jurídic dels habitatges protegits establert en l'article 8 del Decret 201/1998, de 30 de juliol.

Els preus màxims de venda i renda a la data de concessió d'aquesta Declaració són els indicats en el full annex.

Aquesta Cèdula, de la qual s'haurà de fer la nota d'intervenció en el Registre de la Propietat, té a tots els efectes, el caràcter de resolució administrativa i es pot interposar recurs d'alçada contra qualsevol de les declaracions que s'hi inclouen, davant el director general d'Actuacions Concertades, Arquitectura i Habitatge, en el termini d'un mes a comptar des de l'endemà de la recepció de la notificació d'aquesta resolució, d'acord amb els articles 114 i 115 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú, modificada per la Llei 4/1999, de 13 de gener, sense perjudici que es pugui interposar qualsevol altre recurs que es consideri procedent.

Barcelona, 21 de novembre de 2000

La cap del Servei Territorial de Barcelona


Elsa Urrutia Fuentes

(Nota: AQUESTA DECLARACIÓ NO SERÀ VÀLIDA SENSE L'ANNEX 1)



Generalitat de Catalunya
 Departament de Política Territorial
 i Obres Públiques
 Direcció General d'Arquitectura
 i Habitatge

ANNEX 1

**** QUADRE DE PREUS DE VENDA I PREUS DE LLOGUER ****

PÀGINA: 1

EXPEDIENT: 08-P-0064-88 FASE: 1

Ordre	Règim	Bloc	Esc.	Pis	Força	Tipus	Sup. real	Sup. comp.	Preu m2 sup	P.V. màxim	Lloguer anual inic.
											Lloguer anual inic.
1	Pro-Ven	1R	1A	Hab.			87,25	87,25	162.833	14.207.179	795.600
				Total						14.207.179	
2	Pro-Ven	1R	2A	Hab.			90,00	90,00	162.833	14.654.970	820.676
				Total						14.654.970	
3	Pro-Ven	1R	3A	Hab.			90,00	90,00	162.833	14.654.970	820.676
				Total						14.654.970	
4	Pro-Ven	1R	4A	Hab.			87,25	87,25	162.833	14.207.179	795.600
				Total						14.207.179	
5	Pro-Ven	2N	1A	Hab.			87,25	87,25	162.833	14.207.179	795.600
				Total						14.207.179	
6	Pro-Ven	2N	2A	Hab.			90,00	90,00	162.833	14.654.970	820.676
				Total						14.654.970	
7	Pro-Ven	2N	3A	Hab.			90,00	90,00	162.833	14.654.970	820.676
				Total						14.654.970	
8	Pro-Ven	2N	4A	Hab.			87,25	87,25	162.833	14.207.179	795.600
				Total						14.207.179	

Generalitat de Catalunya
 Departament de Política Territorial
 i Obres Públiques
 Direcció General d'Arquitectura
 i Habitatge



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Arquitectura
i Habitatge

FULL 1 de 3



OFICINA LIQUIDADORA DE
L'HOSPITALET DE LLOBREGAT (08)

Núm. Presentació: A-77630/2000-1
Data Presentació: 27/11/2000
1 autoliquidacions.



Document
DOCUMENTS ADMINISTRATIS 21/11/2000

PROGRAMA: PLA 1998 - 2001
EXPEDIENT: 08-P-0065-98 FASE 1
LOCALITAT: CASTELLDEFELS
EMPLAÇAMENT: CR. SEVILLA 52-54

PROMOTOR/S:
PROCIUTAT S.A.

ADREÇA: ONZE DE SETEMBRE, 2
NIF: A60186491

DECLARACIÓ DEFINITIVA D'HABITATGES PROTEGITS

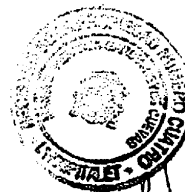
Vist l'expedient promogut per PROCIUTAT S.A., per a la construcció de 8 habitatges/s, l'obra nova de la qual figura inscrita en el registre de la propietat de HOSPITALET DE LLOBREGAT, L', número 4, en el tom 865, llibre 480, foli 178, finca núm. 32165, inscripció 4A.

L'expedient va ser iniciat a l'empara del Decret 201/1998, de 30 de juliol, les esmentades construccions varen obtenir la Declaració d'Habitatges Protegits el dia 28 de gener de 1999.

Les obres varen ser finalitzades el dia 25 de setembre de 2000.

La sol·licitud de Declaració Definitiva va ser presentada dins el període corresponent juntament amb la documentació a què fa referència el Decret 201/1998, de 30 de juliol, i que, un cop feta la corresponent visita d'inspecció, s'informa que les obres executades s'ajusten al projecte d'execució final i altres condicions establertes a la Declaració Provisional i, si escau, a les modificacions introduïdes amb l'autorització prèvia, per tant,

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Arquitectura
i Habitatge



27/11/2000

Carreer d'Aragó, 244-248
08007 Barcelona
Tel. 93.214.11.00

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Arquitectura
i Habitatge

FULL 2 de 3

08-P-0065-98 FASE 1

Aquest Servei Territorial, fent ús de les facultats que li han estat conferides,

ACORDA:

DECLARAR DEFINITIVAMENT HABITATGES PROTEGITS als habitatges relacionats a l'annex 1, per tal que siguin reconegudes les bonificacions que preveu la legislació vigent. Aquest habitatges quedent sotmesos al règim jurídic dels habitatges protegits establert en l'article 8 del Decret 201/1998, de 30 de juliol.

Els preus màxims de venda i renda a la data de concessió d'aquesta Declaració són els indicats en el full annex.

Aquesta Cèdula, de la qual s'haurà de fer la nota d'intervenció en el Registre de la Propietat, té a tots els efectes, el caràcter de resolució administrativa i es pot interposar recurs d'alçada contra qualsevol de les declaracions que s'hi inclouen, davant el director general d'Actuacions Concertades, Arquitectura i Habitatge, en el termini d'un mes a comptar des de l'endemà de la recepció de la notificació d'aquesta resolució, d'acord amb els articles 114 i 115 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú, modificada per la Llei 4/1999, de 13 de gener, sense perjudici que es pugui interposar qualsevol altre recurs que es consideri procedent.

Barcelona, 21 de novembre de 2000

La cap del Servei Territorial de Barcelona

Elsa Urrutia Fuentes, de Barcelona

(Nota: AQUESTA DECLARACIÓ NO SERÀ VÀLIDA SENSE L'ANNEX 1)

Generalitat de Catalunya
 Departament de Política Territorial
 i Obres Públiques
 Direcció General d'Arquitectura
 i Habitatge

ANNEX 1

**** QUADRE DE PREUS DE VENDA I PREUS DE LLOGUER ****

EXPEDIENT: 08-P-0055-98 FASE: 1

PÀGINA: 1

Ordre	Règim	Bloc	Esc.	Pis	Porta	Tipus	Sup.real	Sup.comp.	Preu m2 sup	P.V. màxim	Lloguer anual inic.
											Lloguer anual inic.
1	Pro-Ven		1R	1A	Hab.		87,25	87,25	162.833	14.207.179	795.600
					Total					14.207.179	
2	Pro-Ven		1R	2A	Hab.		90,00	90,00	162.833	14.654.970	820.676
					Total					14.654.970	
3	Pro-Ven		1R	3A	Hab.		90,00	90,00	162.833	14.654.970	820.676
					Total					14.654.970	
4	Pro-Ven		1R	4A	Hab.		87,25	87,25	162.833	14.207.179	795.600
					Total					14.207.179	
5	Pro-Ven		2N	1A	Hab.		87,25	87,25	162.833	14.207.179	795.600
					Total					14.207.179	
6	Pro-Ven		2N	2A	Hab.		90,00	90,00	162.833	14.654.970	820.676
					Total					14.654.970	
7	Pro-Ven		2N	3A	Hab.		90,00	90,00	162.833	14.654.970	820.676
					Total					14.654.970	
8	Pro-Ven		2N	4A	Hab.		87,25	87,25	162.833	14.207.179	795.600
					Total					14.207.179	

Generalitat de Catalunya
 Departament de Política Territorial
 i Obres Públiques
 Direcció General d'Arquitectura
 i Habitatge
 Servei d'Informació i Relacions

**ANNEX A L'AL·LEGACIÓ DE LA PÀGINA NÚM. 5 RELATIVA A LES
PROMOCIONS D'HABITATGES DE PREU TAXAT PARCEL·LA 9 I
PARCEL·LES 4 I 5 DE CAN BOU**

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
**Direcció General d'Actuacions Concertades,
Arquitectura i Habitatge**

Expt: PB-00379-97
Ref. EU/ap

CASTELLDEFELS PROJECCIONS SA

ONZE DE SETEMBRE 2, 2N

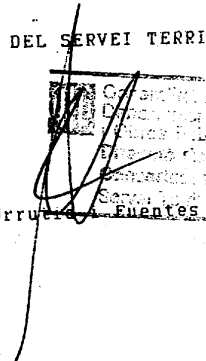
08860 - CASTELLDEFELS

En relació al vostre escrit en el que d'acord amb el que disposa l'article 5.b) del Decret 65/1996, de 23 de gener, manifesteu la vostra intenció de vendre 24 habitatges situats a CASTELLDEFELS, VALENCIA 5-11 CAN BOU, com a habitatges de preu taxat, us comuniquem que els esmentats habitatges, que es relacionen en l'annex que s'adjunta, d'acord amb les seves característiques son susceptibles d'acollir-se als beneficis previstos per l'adquisició d'habitatges de preu taxat, sempre que el preu de venda no superi el límit màxim establert, els compradors reuneixin els requisits establerts en el Reial Decret 2190/1995 de 28 de desembre, i en el Decret 65/1996 de 23 de gener, i que existeixin les corresponents disponibilitats pressupostàries i financeres.

En cas de que algun dels habitatges relacionats sigui venut sense acollir-se als beneficis d'habitatges de Preu Taxat, ens ho haurieu de comunicar per tal de donar-lo de baixa del corresponent informe.

Barcelona, 4 de novembre de 1997

EL CAP DEL SERVEI TERRITORIAL DE BARCELONA


Elsa Urrutia, Encarregada del Servei Territorial de Barcelona

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques

Número: 00035 - 64.636 / 1997
Data: 7-11-1997 Hora: 12:48:27

Registre de sortida



 Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques

**Direcció General d'Arquitectura
i Habitatge**

Expt: PB-00159-97
Ref. EU/ap

CASTELLDEFELS PROJECCIONS SA

ONZE DE SETEMBRE 2, 2N

08860 - CASTELLDEFELS

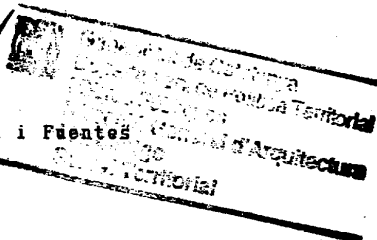
En relació al vostre escrit en el que d'acord amb el que disposa l'article 5.b) del Decret 65/1996, de 23 de gener, manifesteu la vostra intenció de vendre 12 habitatges situats a CASTELLDEFELS, PG. DEL FERROCARRIL 294-296, com a habitatges de preu taxat, us comuniquem que els esmentats habitatges, que es relacionen en l'annex que s'adjunta, d'acord amb les seves característiques son susceptibles d'acollir-se als beneficis previstos per l'adquisició d'habitatges de preu taxat, sempre que el preu de venda no superi el límit màxim establert, els compradors reuneixin els requisits establerts en el Reial Decret 2190/1995 de 28 de desembre, i en el Decret 65/1996 de 23 de gener, i que existeixin les corresponents disponibilitats pressupostàries i financeres.

En cas de que algun dels habitatges relacionats sigui venut sense acollir-se als beneficis d'habitatges de Preu Taxat, ens ho haurieu de comunicar per tal de donar-lo de baixa del corresponent informe. →

Barcelona, 22 d'abril de 1997

EL CAP DEL SERVEI TERRITORIAL DE BARCELONA


Elsa Urrutia i Fuentes



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques

Número: 0003G - 21.865 / 1997
Data: 24-04-1997 Hora: 12:02:24

Registre de sortida

5. ANNEXOS**5.1. BALANÇ DE SITUACIÓ A 31.12.98 I A 31.12.99**

ACTIU	31.12.98	31.12.99
B) IMMOBILITZAT	754.476	1.116.815
III. Immobilitzat material	489.084	876.264
- Terrenys i béns naturals	151.517	151.517
- Construccions	158.816	161.496
- Instal·lacions tècniques	20.137	20.137
- Mobiliari	18.197	19.730
- Equips per a processaments d'informació	5.901	6.728
- Construccions en curs	169.564	561.433
- Amortitzacions	(35.048)	(44.777)
IV. Immobilitzat financer	265.392	240.551
- Participacions en empreses del grup	296.400	165.000
- Crèdits a llarg termini	0	106.559
- Provisió per depreciació valors negociables	(31.008)	(31.008)
D) ACTIU CIRCULANT	1.437.612	1.956.734
II. Existències	1.263.878	1.559.948
- Productes en curs	1.246.439	1.463.627
- Productes acabats	12.335	30.781
- Provisió per depreciació d'existències	(6.036)	(4.036)
- Acomptes a proveïdors	11.140	69.576
III. Deutors	134.608	360.785
- Clients per vendes i prestacions de serveis	70.300	65.695
- Deutors diversos	1.676	106.583
- Personal	300	0
- Administracions públiques	43.881	179.035
- Fiances i dipòsits rebuts	18.451	9.472
IV. Inversions financeres temporals	24.028	(16)
- Imposicions a curt termini	24.028	(16)
VI. Tresoreria	15.098	36.017
TOTAL ACTIU	2.192.088	3.073.549

Imports en milers de pessetes.

Font: Comptes anuals de la Societat.

PASSIU	31.12.98	31.12.99
A) FONS PROPIS	1.222.377	1.314.629
I. Capital subscrit	1.109.080	1.109.080
IV. Reserves	93.304	113.297
- Reserva legal	11.470	13.470
- Reserves voluntàries	81.833	99.827
VI. Pèrdues i guanys (Benefici o Pèrdua)	19.994	92.252
B) INGRESSOS A DISTRIBUIR EN DIVERSOS EXERCICIS	2.465	7.492
- Subvencions de capital	2.465	1.651
- Ingressos per interessos diferits	0	5.841
D) CREDITORS A LLARG TERMINI	436.332	1.229.304
II. Deutes amb entitats de crèdit	436.332	1.142.567
IV. Altres creditors	0	86.737
E) CREDITORS A CURT TERMINI	530.914	522.124
II. Deutes amb entitats de crèdit	3.638	78.773
IV. Creditors comercials	471.591	397.360
- Proveïdors	220.221	248.956
- Creditors diversos	158.934	1.394
- Acomptes de clients	92.436	147.010
V. Altres deutes no comercials	55.685	45.991
- Administracions públiques	30.946	4.387
- Remuneracions pendents de pagament	1.661	1.738
- Fiances i dipòsits rebuts a curt termini	23.078	39.866
TOTAL PASSIU	2.192.088	3.073.549

Imports en milers de pessetes.

Font: Comptes anuals de la Societat.

5.2. COMPTE DE PÈRDUES I GUANYS. EXERCICIS 1998 I 1999

DEURE	31.12.98	31.12.99
A) DESPESES		
Consums d'exploració	488.404	562.159
Despeses de personal	57.725	45.261
- Sous, salaris i assimilats	46.783	36.559
- Càrregues socials	10.942	8.702
Dotacions per a amortitzacions d'immobilitzat	17.011	10.116
Altres despeses d'exploració	53.855	39.587
I. BENEFICIS D'EXPLOTACIÓ	7.002	0
Despeses financeres i despeses assimilades	723	36.866
II. RESULTATS FINANCERS POSITIUS	12.231	0
III. BENEFICIS DE LES ACTIVITATS ORDINÀRIES	19.233	0
- Variació de les provisions d'immobilitzat i cartera	3.734	0
- Pèrdua en l'immobilitzat i cartera	309	0
- Despeses i pèrdues d'exercicis anteriors	1.552	0
IV. RESULTATS EXTRAORDINARIS POSITIUS	19.303	219.941
V. BENEFICIS ABANS D'IMPOSTOS	38.536	145.063
- Impost sobre societats	18.542	52.811
RESULTAT DE L'EXERCICI	19.994	92.252

Imports en milers de pessetes.

Font: Comptes anuals de la Societat.

HAVER	31.12.98	31.12.99
B) INGRESSOS		
Ingressos d'exploració	623.997	612.131
- Import net de la xifra de negocis	602.308	585.238
- Altres ingressos d'exploració	21.689	26.893
I. PÈRDUES D'EXPLOTACIÓ	0	(44.992)
Ingressos financers	12.954	6.980
II. RESULTATS FINANCERS NEGATIUS	0	(29.886)
III. PÈRDUES DE LES ACTIVITATS ORDINÀRIES	0	(74.878)
- Benefici venda immobilitzat i cartera	0	218.600
- Subv. capital transf. resultat exercici	813	813
- Ingressos extraordinaris	24.000	209
- Ingressos i benef. d'altres exercicis	85	319

Imports en milers de pessetes.

Font: Comptes anuals de la Societat.