

Informe 37/1998-A

**Societat Municipal d'Habitatges
del Pont de Vilomara, SL**

Exercici 1997



**Sindicatura de Comptes
de Catalunya**



Sindicatura de Comptes
de Catalunya

La secretària general

M. ÀNGELS BARBARÀ i FONDEVILA, Secretària General de la Sindicatura
de Comptes de Catalunya,

C E R T I F I C O:

Que el dia 23 de març de 1999, reunit el Ple de la Sindicatura de Comptes, sota la presidència del Síndic major, Sr. Ferran Termes i Anglès, amb l'assistència dels síndics Srs. Manuel Cardeña i Coma, Josep M. Carreras i Puigdengolas, Marià Nicolàs i Ros, Jordi Petit Fontserè, Manuel Barrado i Palmer, i Xavier Vela i Parés, actuant-hi com a secretària, la secretària general de la Sindicatura, Sra. M. Àngels Barbarà i Fondevila, i com a ponent el síndic Sr. Manuel Cardeña i Coma, amb deliberació prèvia, s'acordà aprovar l'informe de fiscalització 37/1998-A relatiu a Societat Municipal d'Habitatges del Pont de Vilomara, SL, exercici 1997.

I perquè així consti i tingui els efectes que corresponguin, signo aquesta certificació, amb el vistiplau del Síndic major.

Barcelona, 7 d'abril de 1999

Vist i plau
EL SÍNDIC MAJOR



Plaça de Catalunya, 20
08002 Barcelona
Telèfon (93) 270 11 61
Fax (93) 270 15 70

ÍNDEX

ABREVIACIONS	6
1. INTRODUCCIÓ	7
1.1. INTRODUCCIÓ A L'INFORME	7
1.1.1. Objecte i abast	7
1.1.2. Metodologia	7
1.2. INTRODUCCIÓ A L'ENS FISCALITZAT	8
1.2.1. Creació i naturalesa jurídica	8
1.2.2. Objecte social	8
1.2.3. Activitat	9
1.2.4. Òrgans rectors	9
1.2.5. Normativa aplicable	10
2. FISCALITZACIÓ	11
2.1. INFORME D'AUDITORIA. CONTROL FINANCER	11
2.1.1. Informe d'auditoria	11
2.1.2. Control financer	12
2.2. ESTATS FINANCERS	12
2.3. ACTIU	14
2.3.1. Existències	14
2.3.2. Deutors	15
2.3.3. Tresoreria	16
2.4. PASSIU	17
2.4.1. Fons propis	17
2.4.2. Creditors a llarg termini	17
2.4.3. Creditors a curt termini	18
2.5. COMPTE DE PÈRDUES I GUANYES	19
2.5.1. Ingressos	19
2.5.2. Despeses	19
2.6. CONTRACTACIÓ	20
2.7. PAIF	21
2.8. ANÀLISI DELS RESULTATS DE LES PROMOCIONS	21
3. CONCLUSIONS: OBSERVACIONS I RECOMANACIONS	22
4. TRÀMIT D'AL·LEGACIONS	25
5. ANNEXOS	29
5.1. BALANÇ DE SITUACIÓ A 31.12.96 I A 31.12.97	29
5.2. COMPTE DE PÈRDUES I GUANYES, EXERCICIS 1996 I 1997	30

ABREVIACIONS

IVA:	Impost sobre el valor afegit
PAIF:	Programa anual d'actuacions, inversions i finançament
PGC:	Pla General de Comptabilitat
PROLHASA:	Promoció Local d'Habitatge, SA

1. INTRODUCCIÓ

1.1. INTRODUCCIÓ A L'INFORME

1.1.1. Objecte i abast

1.1.1.1. *Abast material*

De conformitat amb la normativa vigent, aquesta Sindicatura de Comptes emet el present Informe de Fiscalització relatiu a Societat Municipal d'Habitatges del Pont de Vilomara, SL (d'ara endavant la Societat). En concret, els aspectes fiscalitzats han estat els següents:

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

1.1.1.2. *Abast temporal*

Aquest Informe es refereix exclusivament a l'exercici 1997. Malgrat això, alguns dels aspectes de la fiscalització esmentats en l'apartat 1.1.1.1 obliguen a remuntar-se a anys anteriors i també a fer una anàlisi de l'activitat i dels procediments seguits per la Societat en l'actualitat (juliol de 1998), per a fer un correcte seguiment comparatiu i evolutiu.

1.1.2. Metodologia

Les proves realitzades han estat aquelles que, de forma selectiva, s'han considerat necessàries 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 sobre la informació economicofinancera i els preceptes legals que són d'aplicació a la Societat.

1.2. INTRODUCCIÓ A L'ENS FISCALITZAT

1.2.1. Creació i naturalesa jurídica

El Ple de l'Ajuntament del Pont de Vilomara del 29 de gener de 1993 va acordar promoure la constitució d'una societat mercantil per a la prestació de la competència municipal prevista en la lletra d) article 63 de la Llei 8/1987 municipal i de règim local de Catalunya.

En data 22 de març de 1993 es va signar un Conveni de cooperació interadministratiu entre l'Ajuntament i la societat de capital públic de la Diputació de Barcelona PROLHASA en virtut del qual es va acordar la constitució d'una societat mercantil de responsabilitat limitada en la qual serien socis l'esmentat Municipi i PROLHASA realitzant les següents aportacions de capital social:

- L'Ajuntament va aportar una finca de 1.672,71 m² de propietat municipal, que a la data del Conveni està pendent d'inscripció en el registre de la propietat de Manresa per formar part de la cessió de l'aprofitament mitjà d'un pla parcial, cessió que està en procés de formalització. Aquesta finca ha estat valorada per les parts signants en 10 MPTA, valoració que és adequada segons l'informe emès per l'arquitecte municipal.
- PROLHASA va aportar la quantitat de 5 MPTA en metàl·lic.

L'objecte del Conveni era que la Societat realitzés en aquesta finca una promoció de 21 habitatges plurifamiliars i 21 places d'aparcament vinculades. PROLHASA assumiria la gestió integral de la companyia mercantil i, per tant, de la promoció immobiliària. Com a compensació per la seva gestió percebria la quantitat resultant d'aplicar un 4% al muntant total de la inversió.

En el Conveni també es va establir que els habitatges es destinarien preferentment a persones vinculades, per la seva continuada residència o pel seu treball, al Municipi, tenint en compte, a més, les circumstàncies econòmiques i familiars dels adquirents.

El 20 d'abril de 1993 es va atorgar l'escriptura pública de constitució de la societat de caràcter mercantil "Societat Municipal d'Habitatge del Pont de Vilomara, SL".

1.2.2. Objecte social

D'acord amb l'article tercer dels seus Estatuts, la Societat té com a objecte la construcció i la promoció d'habitatges de promoció social i en règim de protecció oficial.

1.2.3. Activitat

La Societat no disposa d'una estructura pròpia. PROLHASA assumeix totalment la gestió i l'administració.

A la data de redacció del present informe la Societat havia realitzat dues promocions de protecció oficial en règim general, una d'elles, PONT 1 finalitzada i l'altra, PONT 2, en curs a 31 de desembre de 1997. Aquestes dues promocions han estat les fiscalitzades (vegeu l'apartat 2.3.1) i les seves característiques es descriuen en detall a continuació.

1.2.3.1. Promoció PONT 1

Es tracta d'una promoció de protecció oficial en règim general de vuit habitatges més vuit aparcaments vinculats, dotze aparcaments que es vinculen posteriorment als dotze habitatges de PONT 2 i un aparcament de preu lliure. Aquesta promoció va iniciar-se l'any 1995 i va finalitzar-se al juliol de 1996. La inversió total ha estat de 91 MPTA dels quals 15,2 MPTA han estat imputats a l'any 1997. D'aquests, 5,8 MPTA corresponen a repassos i extres i 4,9 MPTA a despeses financeres. A la data de redacció del present informe resta per a vendre l'aparcament de preu lliure i els dotze aparcaments vinculats als habitatges de PONT 2.

1.2.3.2. Promoció PONT 2

Aquesta promoció va iniciar-se durant l'exercici 1997 i a 31 de desembre de 1997 es trobava en curs i totalment pendent de vendre. Es tracta de la construcció de 12 habitatges de protecció oficial en règim general. El cost fins a 31 de desembre de 1997 ha estat de 41,3 MPTA i s'estima que la inversió total a la finalització serà de 116,5 MPTA.

1.2.4. Òrgans rectors

D'acord amb els seus Estatuts, els òrgans rectors de la Societat són:

- La Junta General
- El Consell d'administració

1.2.4.1. La Junta General

L'organització i funcionament de la Junta General es regulen en els articles 18 a 24 dels Estatuts de la Societat.

1.2.4.2. El Consell d'administració

D'acord amb l'article 9 dels Estatuts el Consell d'administració estarà format per un mínim de tres i un màxim de cinc membres nomenats per un període de 5 anys que no rebran cap retribució per l'exercici del seu càrrec.

El Consell d'administració a 31 de desembre de 1997 estava integrat pels següents membres:

President: Il·lm. Sr. Evarist de la Torre i Valdeolivas (conseller delegat)

Vicepresident: Sr. Manuel Moreno Yera (conseller delegat)

Vocals: Sr. Nadal Chavarría i Herraiz
Sr. Josep Lluís Irujo i Fatuarte
Sr. Carles Lore i Barraguer

Secretari: Sra. Ester Miñarro i Belzuz (sense qualitat de membre)

A la data de redacció del present informe (juliol de 1998) el Consell d'administració de la Societat ha sofert canvis. La composició és la següent:

President: Il·lm. Sr. Evarist de la Torre i Valdeolivas (conseller delegat)

Vicepresident: Sr. Manuel Moreno Yera (conseller delegat)

Vocals: Sr. Nadal Chavarría i Herraiz
Sr. Josep Lluís Irujo i Fatuarte
Sr. Rafael Arcas i Sánchez

Secretari: Sra. Lourdes Barriuso Lapresa (sense qualitat de membre)

Els dos consellers delegats tenen totes les facultats del Consell d'administració legalment i estatutàriament delegables. A la pràctica, el Sr. Moreno és qui signa els contractes, escriptures, convenis i préstecs.

1.2.5. Normativa aplicable

- 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 a Catalunya.
- Llei 39/1988, de 28 de desembre, reguladora de les hisendes locals.
- Reial Decret 500/1990, de 20 d'abril, pel qual es desplega el capítol primer del títol 6è de la llei reguladora de les hisendes locals.
- Llei 6/1984, de 5 de març, de la Sindicatura de Comptes, modificada per la Llei

15/1991, de 4 de juliol.

- Reial decret 1932/1991, de 20 de desembre sobre mesures de finançament d'actuacions protegibles en matèria d'habitatge (Pla 1992-1995).
- Adaptació del Pla General de Comptabilitat al sector immobiliari de l'any 1994 i Pla General Comptable de 1990.
- Llei 2/1995, de 23 de març, de societats de responsabilitat limitada.
- Reglament d'obres, activitats i serveis dels ens locals, Decret 179/95 de 13 de juny.
- Reial decret 2190/1995, de 28 de desembre sobre mesures de finançament d'actuacions protegibles en matèria d'habitatge (Pla 1996-1999).
- Disposició addicional 6a de la Llei 13/1995, de 18 de maig, de contractes de les administracions públiques.
- Normativa fiscal general.

2. FISCALITZACIÓ

2.1. INFORME D'AUDITORIA. CONTROL FINANCER

2.1.1. Informe d'auditoria

La Societat va sotmetre els seus comptes a auditoria externa. Amb data 7 de juny de 1998, l'auditor Sr. Josep Poch Villamayor (membre del Registre Oficial d'Auditors de Comptes núm. 8.315) va emetre l'informe d'auditoria corresponent als comptes anuals de l'exercici 1997 en el qual fa constar una opinió amb la següent incertesa:

"Essent el resultat negatiu l'empresa ha comptabilitzat el crèdit que suposa la compensació de pèrdues futures, ja que es preveu que en els propers anys, s'obtindran resultats positius, aquest efecte provoca una minoració del resultat de 1.135.000 pessetes".

Per a una millor comprensió del paràgraf anterior cal remarcar que l'efecte produït pel registre del crèdit fiscal és una minoració de la pèrdua de l'exercici i, per tant, un augment del resultat de la Societat.

2.1.2. Control financer

La Llei 39/88, de 28 de desembre, reguladora de les hisendes locals, regula en els articles 194 a 204 del capítol IV, Control i fiscalització, els aspectes definidors dels controls de legalitat, financer, d'eficàcia i el control intern i extern. D'acord amb els esmentats articles correspon a la Intervenció de l'Ajuntament del Pont de Vilomara la realització del control financer de la Societat. Amb data 9 d'octubre de 1998 la Intervenció de l'Ajuntament ha emès l'informe que es transcriu a continuació:

"INFORME

La Sindicatura de Comptes de Catalunya demana un informe de la Intervenció de l'Ajuntament relatiu als comptes 1996 i 1997 de la Societat Municipal d'Habitatges del Pont de Vilomara, S.L., d'acord amb el que disposa l'article 201 de la Llei 39/1988, de 28 de desembre, reguladora de les hisendes locals.

Examinada la documentació comptable arxivada en la Corporació resulta que no han tingut entrada a la mateixa els comptes de 1996 i 1997 de l'esmentada Societat, i per aquesta causa la Intervenció no ha pogut emetre l'informe reclamat.

S'insta el Ple de la Corporació perquè adopti les mesures adients a l'efecte que es faci efectiva la presentació dels comptes auditats de la Societat Municipal d'Habitatges del Pont de Vilomara, S.L., des de la seva constitució legal."

(Vegeu Recomanació núm. 8)

2.2. ESTATS FINANCERS

A continuació es presenten el Balanç i el Compte de pèrdues i guanys de la Societat a 31.12.97, resumits per la Sindicatura, que van ser aprovats per la Junta General de la Societat el 30 de juny de 1998 resumits per la Sindicatura. En els annexos 5.1 i 5.2 es transcriuen els comptes retuts per la Societat:

ACTIU

	31.12.96	31.12.97
Existències	85.237	68.218
Deutors	2.497	2.731
Inversions financeres temporals	2	600
Tresoreria	10	1.998
ACTIU CIRCULANT	87.746	73.547
TOTAL ACTIU	87.746	73.547

PASSIU

	31.12.96	31.12.97
FONS PROPIS	15.135	13.027
CREDITORS A LLARG TERMINI	46.942	15.451
CREDITORS A CURT TERMINI	25.669	45.069
TOTAL PASSIU	87.746	73.547

Imports en milers de pessetes

Font: Comptes anuals de la Societat exercici 1997 resumits per la Sindicatura.

Vegeu en l'annex 5.1 els comptes aprovats per la Societat.

PÈRDUES I GUANYES

	31.12.96	31.12.97
Import net de la xifra de negocis	0	61.125
Augment d'existències promocions en curs/edificis adquirits	34.898	0
INGRESSOS EXPLOTACIÓ	34.898	61.125
Reducció d'existències promocions en curs/edificis adquirits	0	(14.202)
Aprovisionaments	(25.096)	(35.732)
Altres despeses d'explotació	(6.089)	(8.677)
DESPESES D'EXPLOTACIÓ	(31.185)	(58.611)
BENEFICIS D'EXPLOTACIÓ	3.713	2.514
INGRESSOS FINANCERS	211	47
DESPESES FINANCERES	(3.843)	(5.804)
RESULTAT FINANCER NEGATIU	(3.632)	(5.757)
Ingressos extraordinaris	25	0
RESULTAT EXTRAORDINARI POSITIU	25	0
Impost sobre beneficis	(37)	1.135
RESULTAT DE L'EXERCICI	69	(2.108)

Imports en milers de pessetes

Font: Comptes anuals de la Societat exercici 1997 resumits per la Sindicatura.

Vegeu en l'annex 5.2 els comptes aprovats per la Societat.

2.3. ACTIU**2.3.1. Existències**

El moviment de les existències durant l'exercici 1997 ha estat el següent:

	Imports
Saldo inicial	85.237
Inversió exercici 1997	47.047
Cost de vendes	(64.066)
Saldo final	68.218

Imports en milers de pessetes.

La Societat valora les seves existències pel cost d'adquisició o de construcció incorporant-hi els costos directes i financers, que en aquest cas coincideix amb el cost total ja que la Societat no té estructura pròpia i, per tant, no hi ha despeses indirectes imputables a promocions. Dins els costos directes s'inclouen els honoraris de gestió de PROHASA per la promoció de PONT 1. Els costos financers corresponen als generats pels préstecs hipotecaris de les promocions durant el període de construcció i altres despeses financeres relacionades amb les promocions. En el cas de la promoció de PONT 1, malgrat que la promoció va finalitzar en l'exercici 1996 s'han imputat 4,9 MPTA durant l'exercici 1997 en concepte de despeses financeres. Segons la norma de valoració tretzena d'adaptació del PGC al sector immobiliari les despeses financeres podran imputar-se al cost de la promoció únicament dins el període de construcció (vegeu Recomanació núm. 1). Tanmateix l'efecte sobre el valor de les existències a 31 de desembre de 1997 no és material.

Les existències de promocions acabades es valoren segons la relació metres quadrats construïts en existències per metres quadrats totals construïts aplicant un coeficient d'1 als habitatges i un coeficient de 0,6 als aparcaments.

El desglossament de les existències per promocions a 31 de desembre de 1997 és el següent:

	Imports
PONT 1	26.889
PONT 2	41.329
Total	68.218

Imports en milers de pessetes.

L'import corresponent a PONT 1 correspon a 1 habitatge i 14 places d'aparcament. L'import de PONT 2 correspon al cost total fins a 31 de desembre de 1997.

2.3.2. Deutors

El desglossament dels deutors a 31 de desembre de 1997 és el següent:

	Imports
Hisenda pública deutor	1.592
Crèdit per pèrdues a compensar	1.135
Devolució d'impostos	4
Total	2.731

Imports en milers de pessetes.

- Hisenda pública deutor per IVA

L'import comptabilitzat com a Hisenda pública deutor correspon a l'IVA pendent de devolució a 31 de desembre de 1997. Va ser retornat el juny de 1998.

- Crèdit per pèrdues a compensar

El saldo del compte Crèdit per pèrdues a compensar inclou la part pendent de compensar del crèdit fiscal registrat per les pèrdues corresponents a l'exercici 1997.

A partir de l'exercici 1997 la Societat gaudeix de la bonificació del 99% de la quota íntegra de l'Impost de societats prevista en l'article 32.2 de la Llei 43/1995, de 28 de desembre (anteriorment no gaudia d'aquesta bonificació perquè un dels accionistes, PROLHASA, no era de capital íntegrament públic).

Segons resolució de l'Institut de Comptabilitat i Auditoria de Comptes del 9 d'octubre de 1997 sobre la norma de valoració número 16 del PGC, els crèdits per compensació de bases imposables negatives només seran objecte de comptabilització en la mesura que tinguin un interès cert respecte a la càrrega fiscal futura. Per tant, si existeixen dubtes quant a la seva recuperació futura, per aplicació del principi de prudència, no hauran de ser registrats en els comptes anuals com a tals.

Tenint en compte el que s'ha exposat anteriorment, caldria que la Societat regularitzés el crèdit per pèrdues a compensar (vegeu Recomanació núm. 2).

2.3.3. Tresoreria

La Societat manté un compte bancari obert per a cada una de les promocions que realitza, la qual cosa possibilita el control de tots els cobraments i pagaments d'una promoció.

Les signatures autoritzades són les dels dos consellers delegats, de forma indistinta. Per a més seguretat, convindria que ambdues signatures fossin mancomunades o bé que hi hagués una tercera signatura mancomunada amb

alguna de les existents (vegeu Recomanació núm. 3).

2.4. PASSIU

2.4.1. Fons propis

El moviment dels fons propis durant l'exercici 1997 ha estat el següent:

	Saldo inicial	Augments	Disminucions	Saldo final
Capital social	15.000	0	0	15.000
Reserves	66	69	0	135
Resultat de l'exercici	69	(2.108)	(69)	(2.108)
Total	15.135	(2.039)	(69)	13.027

Imports en milers de pessetes.

• Capital social

El capital social de la Societat està format per 150 participacions socials de 100.000 PTA, totalment desemborsades. D'aquestes participacions 10 pertanyen a l'Ajuntament i 5 a PROLHASA.

Segons l'article 27 de la Llei 2/1995, de 23 de març, de les societats de responsabilitat limitada i l'article 6 dels estatuts, la Societat portarà un llibre registre de socis en el qual s'anotaran les participacions corresponents a cadascun i les variacions que es produeixin. La Societat no disposa d'aquest llibre (vegeu Recomanació núm. 4).

2.4.2. Creditors a llarg termini

L'import corresponent als creditors a llarg termini correspon a la part disposada dels préstecs hipotecaris de les promocions PONT 1 i PONT 2 pendent de subrogar a 31 de desembre de 1997, les característiques dels quals es detallen a continuació:

Entitat	Capital inicial	Import disposat	Data de formalització	Data de venciment	Tipus d'interès
Caixa de Manresa	7.430	6.315	06.10.1995	06.10.2003	10,48%
Caixa de Manresa	97.710	9.136	30.01.1997	30.01.2015	7,49%
Total		15.451			

Imports en milers de pessetes.

El tipus d'interès dels préstecs destinats a finançar actuacions protegibles en matèria d'habitatge estan fixats per la normativa vigent en cada exercici.

2.4.3. Creditors a curt termini

El desglossament dels creditors a curt termini a 31 de desembre de 1997 és el següent:

	Imports
Deutes amb entitats de crèdit	14.999
Deutes amb empreses del grup i associades	7.285
Bestretes de clients	2.252
Proveïdors i contractistes	20.460
Altres	73
Total	45.069

Imports en milers de pessetes.

- Deutes amb entitats de crèdit

L'import comptabilitzat correspon a la part disposada d'una pòlissa de crèdit formalitzada el mes d'octubre de 1996 amb la Caixa de Manresa cancel·lada durant el mes de gener de 1998. L'import total era de 15 MPTA i el tipus d'interès un 7,5%.

- Deutes amb empreses del grup i associades

El deute amb empreses del grup i associades correspon al deute que la Societat manté amb PROLHASA, 7 MPTA en concepte de préstec entre ambdues societats i 0,3 MPTA en concepte de despeses de gestió de PONT 1. Ni l'import ni les condicions d'aquest préstec no estan formalitzats en cap document (vegeu Recomanació núm. 5).

- Bestretes de clients

Correspon a la quantitat entregada a compte d'un habitatge i l'aparcament vinculat, de la promoció PONT 1 la venda del qual es va formalitzar en escriptura pública el maig de 1998.

- Proveïdors i contractistes

De l'import total 14 MPTA corresponen al deute pendent amb el contractista de la promoció PONT 2 i 3 MPTA a la retenció d'un 5% al contractista de la promoció PONT 1, que a la data de redacció del present informe no ha estat encara retornada

ja que la Societat ha hagut de realitzar obres addicionals.

Segons manifestacions de la Societat, l'acta de recepció de PONT 1 no ha estat localitzada.

2.5. COMPTE DE PÈRDUES I GUANYS

2.5.1. Ingressos

2.5.1.1. *Import net de la xifra de negocis*

L'import net de la xifra de negocis correspon a la venda de set habitatges i els seus aparcaments vinculats, de la promoció PONT 1.

2.5.2. Despeses

2.5.2.1. *Aprovisionaments*

El desglossament dels aprovisionaments per conceptes a 31 de desembre de 1997 és el següent:

	Imports
Variació d'existències: terreny	2.818
Repastos i extres PONT 1	5.778
Certificacions PONT 2	27.003
Escomeses PONT 1	133
Total	35.732

Imports en milers de pessetes.

Aquestes despeses han estat imputades a les promocions corresponents.

2.5.2.2. *Altres despeses d'explotació*

El desglossament per conceptes de les altres despeses d'explotació a 31 de desembre de 1997 és el següent:

	Imports
Geotècnic	502
Assegurances	849
Despeses de gestió PONT 1	285
Llicències d'obres	6.500
Altres	541
Total	8.677

Imports en milers de pessetes.

El compte Llicències d'obres recull l'import pagat per aquest concepte per les dues promocions: PONT 1 i PONT 2.

Aquestes despeses han estat totalment imputades al cost de les promocions corresponents.

2.5.2.3. *Despeses financeres*

Les despeses financeres corresponen a les directament imputables a les promocions dels préstecs hipotecaris vinculats a cada promoció (vegeu 2.3.1).

2.6. CONTRACTACIÓ

D'acord amb la disposició addicional sisena de la Llei 13/1995, de contractes de les administracions públiques, la Societat ha de seguir els principis de publicitat i concurrència en la seva activitat contractual.

L'anunci per a la convocatòria de contractistes per a la construcció de PONT 2 es va publicar el juny de 1996. Es van presentar tres ofertes d'empreses constructores dins el termini establert. A més, es va presentar una empresa de consulting (Levite, SL) l'oferta de la qual no està datada.

L'adjudicació no es va fer de forma escrita, segons manifestacions de la Societat.

La Societat ha manifestat que va subscriure un contracte de gestió d'obra amb l'esmentada empresa de consulting i un contracte d'obres amb cadascun dels industrials que participen en la construcció. La selecció d'aquests industrials la va realitzar l'empresa de consulting. Els contractes amb l'empresa de consulting i amb els industrials no han estat facilitats. La Societat ha manifestat que no els ha pogut trobar en els seus arxius.

Cal que en properes actuacions les irregularitats esmentades no es tornin a repetir i s'adoptin les mesures oportunes que garanteixin el compliment dels principis de

publicitat i concurrència i la transparència en els procediments de contractació (vegeu Recomanació núm. 6).

2.7. PAIF

D'acord amb els articles 210.2 i 292 del Reglament d'obres, activitats i serveis dels ens locals, la Societat hauria d'haver elaborat el Programa anual d'actuacions, inversions i finançament (PAIF), cosa que no ha fet (vegeu Recomanació núm. 7).

2.8. ANÀLISI DELS RESULTATS DE LES PROMOCIONS

S'ha fet una anàlisi dels resultats de les dues promocions que ha consistit en el càlcul del cost i del marge per metre quadrat. Els resultats obtinguts han estat els següents:

- Quadre de cost per metre quadrat

PROMOCIÓ	RÈGIM	Inversió total MPTA	m ² útils habitatges o parcel·les	m ² útils aparcaments	Cost/m ² útil habitatges o parcel·les	Cost/m ² útil aparcaments
PONT 1	General	91	636,06	427	101.940	61.160
PONT 2	General	117	1.080	--	107.910	--

Font: Elaboració pròpia.

Nota: Per a la promoció PONT 2 que es trobava en curs s'han utilitzat els estudis de costos de la Societat.

- Quadre del marge per metre quadrat

PROMOCIÓ	HABITATGES		APARCAMENTS	
	PREU DE VENDA	MARGE	PREU DE VENDA	MARGE
PONT 1	96.940	(5.000)	55.775	(5.385)
PONT 2	102.751	(5.159)	61.651	491

Imports expressats en PTA/m².

Font: Elaboració pròpia a partir dels estudis econòmics i de la documentació de les promocions (escriptures, qualificacions provisionals i definitives, informació comptable).

Durant el treball realitzat per la Sindicatura s'ha detectat que el ritme de vendes dels habitatges i aparcaments de PONT 1 és més baix que el previst per la Societat. La promoció va finalitzar el juliol de 1996 i la majoria de les vendes són de finals de l'any 1997. A més, de la promoció PONT 2 que està previst que finalitzi durant l'exercici 1998, a 31 de desembre de 1997 i a juliol de 1998 estava pendent de vendre en la seva totalitat. Tot això fa aconsellable que en altres futures actuacions la Societat analitzi detalladament els diferents aspectes de mercat i economicofinancers abans d'iniciar qualsevol actuació.

3. CONCLUSIONS: OBSERVACIONS I RECOMANACIONS

La Societat Municipal d'Habitatge del Pont de Vilomara, SL és una societat de capital mixt en què participen l'Ajuntament del Pont de Vilomara i la societat de capital públic PROLHASA, propietat de la Diputació de Barcelona. La seva activitat és la promoció d'habitatges socials.

Des de la seva creació l'any 1993 fins a 31 de desembre de 1997, la Societat havia acabat la promoció PONT 1. L'any 1997 ha començat la promoció de PONT 2.

El resultat de la fiscalització ha estat positiu, si bé s'han observat alguns aspectes millorables, que apareixen al llarg de l'informe i que en aquestes conclusions s'assenyalen en forma resumida.

- Despeses financeres

La promoció PONT 1 va finalitzar durant l'exercici 1996. Tanmateix, la Societat ha activat despeses financeres del préstec hipotecari relacionat amb la promoció durant l'exercici 1997. La norma de valoració tretzena de l'adaptació sectorial del PGC a les empreses immobiliàries estableix que les despeses financeres podran activar-se fins a la finalització del període de construcció.

Recomanació núm. 1:

Malgrat que en aquest cas el criteri seguit per la Societat no afecta de manera material els comptes de la Societat, seria convenient que en futures accions s'adoptés el criteri que s'estableix en l'adaptació sectorial.

- Crèdit per pèrdues a compensar

La Societat té registrat un crèdit per pèrdues a compensar d'1,1 MPTA i gaudeix de la bonificació del 99% sobre la quota íntegra de l'Impost de societats prevista en l'article 32.2 de la Llei 43/1995.

D'altra banda, segons la Resolució de l'Institut de Comptabilitat i Auditoria de Comptes de 9 d'octubre de 1997 els crèdits per compensació de bases imposables negatives només seran objecte de comptabilització en la mesura que tinguin un interès cert respecte a la seva càrrega fiscal futura.

Recomanació núm. 2:

La Societat hauria de regularitzar el crèdit per pèrdues a compensar donada la incertesa respecte de la seva recuperació amb beneficis futurs.

- Signatures en els comptes bancaris

Les signatures autoritzades en els comptes bancaris són les dels dos consellers delegats, de forma indistinta.

Recomanació núm. 3:

Fóra convenient que, per a major seguretat, ambdues signatures fossin mancomunades o bé que hi hagués una tercera signatura mancomunada amb alguna de les existents.

- Llibre registre de socis

Segons l'article 27 de la Llei de societats de responsabilitat limitada i l'article 6 dels estatuts, la Societat hauria de portar un llibre registre de socis on s'anotessin les participacions de cadascun d'ells i les variacions que es produeixin. La Societat no disposa d'aquest llibre.

Recomanació núm. 4:

La Societat hauria de portar un llibre registre de socis d'acord amb els seus Estatuts.

- Préstec entre PROLHASA i la Societat

La Societat manté un deute amb PROLHASA en concepte de préstec de 7 MPTA a 31 de desembre de 1997. Aquest préstec no està formalitzat i no hi ha establert cap tipus d'interès.

Recomanació núm. 5:

Seria convenient que es formalitzessin per escrit les condicions d'aquest préstec.

- Contractació:

La Societat ha de respectar els principis de publicitat i concurrència en la seva activitat contractual, d'acord amb el que estableix la disposició addicional sisena de la Llei 13/1995, de contractes de les administracions públiques. En la licitació i contractació de les obres de PONT 2 es van produir diverses irregularitats que cal que no es tornin a repetir.

Recomanació núm. 6:

Cal que la Societat estableixi i apliqui uns procediments de contractació que permetin garantir el compliment dels principis de publicitat i concurrència i la transparència en els procediments de contractació.

- PAIF

D'acord amb els articles 210.2 i 292 del Reglament d'obres, activitats i serveis dels ens locals, la Societat hauria d'haver elaborat el PAIF, cosa que no ha fet.

Recomanació núm. 7:

La Societat hauria d'elaborar el PAIF d'acord amb la normativa vigent.

- Control financer

La Llei 39/88, de 28 de desembre, reguladora de les hisendes locals, regula en els articles 194 a 204 del capítol IV Control i fiscalització els aspectes definidors dels controls de legalitat, financer, d'eficàcia i el control intern i extern. D'acord amb els esmentats articles correspon a la Intervenció de l'Ajuntament del Pont de Vilomara la realització del control financer de la Societat.

Recomanació núm. 8:

D'acord amb el contingut de l'article 203 de la Llei 39/1988, de 28 de desembre, Reguladora de les hisendes locals, cal que la Intervenció de l'Ajuntament del Pont de Vilomara adopti les mesures oportunes per complir l'article 201 de l'esmentada llei.

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 Societat Municipal d'Habitatge de Pont de Vilomara, SL.

La resposta de Societat Municipal d'Habitatge de Pont de Vilomara, SL, rebuda a través d'un escrit enviat per Promoció Local d'Habitatge, SA, amb registre d'entrada a la Sindicatura de Comptes núm. 373 de data 15 de febrer de 1999, es transcriu a continuació:

"Sr. D. Manuel Cardeña i Coma
Síndic Depart. Sectorial A
Sindicatura de Comptes de Catalunya
Plaça de Catalunya 20
08002-Barcelona

Barcelona, 15 de febrer de 1999

En relació als informes de fiscalització referents a les societats PROLHASA, Ripollet Invest, SA, Societat Municipal d'habitatge de Vilafranca del Penedès, SL, Habitatges Municipals de Caldes de Montbui, SL, Residencial Roc Blanc, AIE, Societat Municipal d'Habitatge de Pont de Vilomara, SL, i Promoción de Viviendas de Sau, SL.

Mitjançant la present, li adjunto les al·legacions efectuades respecte als esmentats informes.

Atentament,

[Signatura]

Signat: Manuel Moreno i Yera
Conseller-Delegat"

**"AL.LEGACIONS AL PROJECTE D'INFORME EMÈS PER LA SINDICATURA
DE COMPTES DE CATALUNYA (37/98-A)
SOCIETAT MUNICIPAL D'HABITATGE DE
PONT DE VILOMARA,SL**

En relació a les recomanacions efectuades per la Sindicatura de Comptes de Catalunya en el seu informe 37/98-A, referent a l'exercici 1997 de la Societat Municipal d'Habitatge de Pont de Vilomara, SL., cal fer les següents AL.LEGACIONS:

Recomanació núm. 1:

"Malgrat que en aquest cas el criteri seguit per la Societat no afecta de manera material els comptes de la Societat, seria convenient que en futures accions s'adoptés el criteri que s'estableix en l'adaptació sectorial".

Estem d'acord amb la recomanació efectuada. Aquest fet s'ha produït més, per un error comptable, que no pas per desconeixement del criteri establert, i com molt bé es menciona la seva importància numèrica és molt poc significativa.

Recomanació núm. 2:

"La Societat hauria de regularitzar el crèdit per pèrdues a compensar donada la incertesa respecte de la seva recuperació amb beneficis futurs."

La Societat havia previst aconseguir un resultat positiu a la segona promoció, per aquest motiu va comptabilitzar el crèdit fiscal per pèrdues a compensar. D'acord amb la recomanació efectuada i donat que la segona promoció no està acabada, ni venuda, anul·larem en el present exercici el crèdit fiscal.

Recomanació núm.3:

"Fóra convenient que, per a major seguretat, ambdues signatures (els dos consellers delegats) fossin mancomunades o bé que hi hagués una tercera signatura mancomunada amb alguna de les existents."

A fi i efecte de compaginar el principi de prudència amb la necessària eficàcia i agilitat amb la que deu desenvolupar-se tota activitat mercantil, s'adoptaran, a la major brevetat possible els acords a fi d'establir la signatura mancomunada dels comptes bancaris, que es realitzaran conjuntament per qualsevol dels Consellers Delegats de la Societat i per el Director General o el Director Financer de PROLHASA.

Recomanació núm. 4:

"La Societat hauria de portar un llibre registre de socis, d'acord amb els seus Estatuts."

A la vista de la recomanació efectuada s'adoptaran les mesures oportunes, a fi i efecte que a la major brevetat possible quedi resolt aquest extrem.

Recomanació núm. 5:

"Seria convenient que es formalitzessin les condicions d'aquest préstec"(en relació al préstec de 7 MPTA. aportat per PROLHASA)."

A la vista de la recomanació efectuada s'adoptaran les mesures oportunes, a fi i efecte que a la major brevetat possible es formalitzi el préstec efectuat per part de PROLHASA.

Recomanació núm. 6:

"Cal que la Societat estableixi i apliqui uns procediments de contractació que permetin garantir el compliment dels principis de publicitat i concurrència i la transparència en els procediments de contractació."

El criteri de realitzar les obres de forma directa, mitjançant la contractació d'una consultora tècnica, va ésser adoptat a fi i efecte de reduir els costos de l'obra respecte a les ofertes presentades per les empreses constructores.

S'ha de puntualitzar, que l'actuació d'una consultora és la pròpia d'un gabinet tècnic de gestió i coordinació, a qui s'encarrega els esmentats treballs de l'obra, actuant com a constructora la propietat.

Cal indicar que, en data 14 de desembre de 1995, es va realitzar una convocatòria pública, mitjançant anunci publicat al "Periódico de Catalunya", per a la contractació de forma directa dels diferents capítols de les obres de construcció, que va servir de base per la formació d'una borsa d'industrials. Així mateix, indicar que a les promocions portades a terme es va realitzar de forma prèvia un comparatiu per capítols amb un mínim de tres industrials per cadascun.

Malgrat això, hi ha que assenyalar que el Consell d'Administració de PROLHASA, en sessió celebrada el dia 17 de desembre del 1998, va aprovar l'expedient de contractació d'obres, el qual es farà extensiu a la totalitat de les empreses participades per l'esmentada societat, entre les quals es troba la present, a fi de garantir de forma més concreta els principis de publicitat i concurrència pública.

Recomanació núm. 7:

"La Societat hauria d'elaborar el PAIF d'acord amb la normativa vigent."

A la vista de la recomanació efectuada s'adoptaran les mesures oportunes, a fi i efecte de que en propers exercicis es realitzi el Programa anual d'Inversions.

Recomanació núm. 8:

"D'acord amb el contingut de l'article 203 de la Llei 39/1988, de 28 de desembre, Reguladora de les Hisendes Locals, cal que la Intervenció de l'Ajuntament del Pont de Vilomara adopti les mesures oportunes per a donar compliment a l'article 201 de l'esmentada Llei."

A la vista de la recomanació efectuada s'adoptaran les mesures oportunes, a fi i efecte de que en propers exercicis es realitzi el corresponent informe per part de la Intervenció de l'Ajuntament.

Tot lo qual s'informa als efectes oportuns, en Barcelona, a 20 de gener de 1999.

[Signatura]

Signat: Manuel Moreno i Yera
Conseller Delegat
[Segell de Societat Municipal d'Habitatge del
Pont de Vilomara, S.L.]"

5. ANNEXOS**5.1. BALANÇ DE SITUACIÓ A 31.12.96 I A 31.12.97**

ACTIU	31.12.96	31.12.97
ACCIONISTES (SOCIS) PER DESEMBORS. NO EXIGITS	0	0
IMMOBILITZAT	0	0
Despeses d'establiment	0	0
Immobilitzat immaterial	0	0
Immobilitzat material	0	0
Immobilitzat financer	0	0
Accions pròpies	0	0
Deutors a llarg termini	0	0
DESPESES A DISTRIBUIR EN DIVERSOS EXERCICIS	0	0
ACTIU CIRCULANT	87.746.101	73.547.459
Accionistes per desemborsaments exigits	0	0
Existències		
- Terrenys i solars	10.000.000	7.182.516
- Obres en curs	75.237.118	61.035.328
Deutors	2.496.655	2.730.719
Inversions financeres temporals	2.500	600.588
Accions pròpies a curt termini	0	0
Tresoreria	9.828	1.998.308
Ajustaments per periodificació	0	0
TOTAL	87.746.101	73.547.459

PASSIU	31.12.96	31.12.97
FONS PROPIS	15.134.512	13.026.634
Capital subscrit	15.000.000	15.000.000
Reserves	65.021	134.512
Resultats exercicis anteriors		
Pèrdues i guanys	69.491	(2.107.878)
INGRESSOS A DISTRIBUIR EN DIVERSOS EXERCICIS	0	0
PROVISIONS PER A RISCOS I DESPESES	0	0
CREDITORS A LLARG TERMINI	46.942.101	15.451.388
Deutes amb entitats de crèdit	46.942.101	15.451.388
CREDITORS A CURT TERMINI	25.669.488	45.069.437
Deutes amb entitats de crèdit	9.287.973	14.999.101
Deutes empreses del grup i associades	0	7.000.000
Creditors comercials		
- Bestretes de clients	11.284.830	2.251.573
- Proveïdors i contractistes	3.071.520	20.460.716
- Altres creditors	1.796.909	358.047
Altres deutes no comercials	228.256	0
TOTAL	87.746.101	73.547.459

Imports en pessetes.

Font: Comptes anuals de la Societat.

5.2. COMPTE DE PÈRDUES I GUANYS, EXERCICIS 1996 I 1997

Deure	31.12.96	31.12.97	Haver	31.12.96	31.12.97
DESPESES			INGRESSOS		
Reducció exist. promocions en curs/edif.adqui.	0	14.201.790	Import net de la xifra de negocis		
Aprovisionaments	25.095.520	35.732.280	- Vendes	0	61.125.070
Transferències d'immobilitzat a existències	0	0	- Ingressos per arrendaments	0	0
Despeses de personal	0	0	- Prestacions de serveis	0	0
Dotacions per amortitzacions d'immobilitzat	0	0	Augment exist.promoc. en curs/edif.adquirits	34.898.394	0
Variacions de les provisions de tràfic	0	0	Treballs efectuats per l'empresa per a l'immob.	0	0
Altres despeses d'explotació	6.089.512	8.676.644	Exist.promoc.curs/edif.construïts incor.immob.	0	0
			Altres ingressos d'explotació	0	0
BENEFICIS D'EXPLOTACIÓ	3.713.362	2.514.356	PÈRDUES D'EXPLOTACIÓ	0	0
Despeses financeres i despeses assimilades	3.842.871	5.804.727	Ingressos de participacions en capital	0	0
Variació de les provisions d'inversió financera	0	0	Ingressos d'altres valors negociables	0	0
Diferències negatives de canvi	0	0	Altres interessos i ingressos assimilats	211.418	47.482
			Diferències positives de canvi	0	0
RESULTATS FINANCERS POSITIUS	0	0	RESULTATS FINANCERS NEGATIUS	3.631.453	5.757.245
BENEFICIS DE LES ACTIVITATS ORDINÀRIES	81.909	0	PÈRDUES DE LES ACTIVITATS ORDINÀRIES	0	3.242.889
Variac.provisions immob.immat,mat.i cart.cont.	0	0	Beneficis alienació immob.immat,mat.cart.cont.	0	0
Pèrdues provinents immob.imma,mat. i cart.cont.	0	0	Beneficis operac.amb accions i oblig.pròpies	0	0
Pèrdues operac.amb accions i obligac.pròpies	0	0	Subvencions capital transferides al result.exerc.	0	0
Despeses extraordinàries	0	0	Ingressos extraordinaris	25.000	0
Despeses i pèrdues d'altres exercicis	0	0	Ingressos i beneficis d'altres exercicis	0	0
RESULTATS EXTRAORDINARIS POSITIUS	25.000	0	RESULTATS EXTRAORDINARIS NEGATIUS	0	0
BENEFICIS ABANS D'IMPOSTOS	106.909	0	PÈRDUES ABANS D'IMPOSTOS	0	3.242.889
Impost sobre societats	37.418	(1.135.011)			
Altres impostos	0	0			
RESULTAT DE L'EXERCICI (BENEFICIS)	69.491	0	RESULTAT DE L'EXERCICI (PÈRDUES)	0	2.107.878

Imports en pessetes.

Font: Comptes anuals de la Societat.

Sindicatura de Comptes de Catalunya
Jaume I, 2-4
08002 Barcelona
Tel. (+34) 93 270 11 61
Fax (+34) 93 270 15 70
sindicatura@sindicatura.org
www.sindicatura.org

Elaboració del document PDF: setembre de 2003

Dipòsit legal: B-39653-2003