

**Promoció Ciutat Vella, SA
(PROCIVESA)**

Ejercicio 1994
Informe 04/95-A



Sindicatura de Comptes
de Catalunya

En Barcelona, el día 7 de mayo de 1996, reunido el Pleno de la Sindicatura de Cuentas, bajo la presidencia del Síndico Mayor, Sr. Ferran Termes Anglès, con la asistencia de los Síndicos Sres. Manuel Cardeña Coma, Josep M. Carreras Puigdengolas, Marià Nicolàs Ros, Jordi Petit Fontserè, Eudald Travé Montserrat, y Xavier Vela Parés actuando como Secretario, el Secretario General de la Sindicatura, Sr. Ramon Planas Font, y como ponente el Síndico Sr. Manuel Cardeña Coma, se acuerda aprobar, previa deliberación, el Informe 04/95-A referente a Promoció Ciutat Vella, SA (PROCIVESA), ejercicio 1994.

ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN	9
1.1. INTRODUCCIÓN AL INFORME	9
1.1.1. Objeto y alcance	9
1.1.2. Metodología	9
1.2. INTRODUCCIÓN AL ENTE FISCALIZADO	9
1.2.1. Antecedentes, creación y naturaleza jurídica	9
1.2.2. Objeto social	12
1.2.3. Actividad	12
1.2.4. Órganos rectores	16
1.2.5. Organigrama	17
1.2.6. Normativa aplicable	17
2. FISCALIZACIÓN	18
2.1. INFORME DE AUDITORÍA. CONTROL FINANCIERO	18
2.1.1. Informe de auditoría	18
2.1.2. Control presupuestario	18
2.1.3. Control financiero	19
2.1.4. Control interno	19
2.2. ESTADOS FINANCIEROS	19
2.3. ACTIVO	23
2.3.1. Inmovilizado inmaterial	23
2.3.2. Inmovilizado material	23
2.3.3. Activos por cuenta del Ayuntamiento	24
2.3.4. Existencias	27
2.3.5. Deudores del grupo por operaciones	30
2.3.6. Deudores varios	35
2.3.7. Inversiones financieras temporales	38
2.4. PASIVO	38
2.4.1. Fondos Propios	38
2.4.2. Deudas con entidades de crédito	39
2.4.4. Anticipos activos adquiridos por cuenta del Ayuntamiento	41
2.4.5. Acreedores comerciales	41
2.4.6. Acreedores no comerciales	42
2.5. INGRESOS	43
2.5.1. Ventas de inmuebles y prestación de servicios	43
2.5.2. Arrendamientos	43
2.5.3. Subvenciones a la explotación	44
2.6. GASTOS	45
2.6.1. Gastos de personal	45
2.6.2. Servicios externos	47
2.6.3. Tributos	50
2.6.4. Remuneración accionistas privados	50
2.6.5. Gastos financieros	51

2.7. HECHOS POSTERIORES	51
3. CONCLUSIONES: OBSERVACIONES Y RECOMENDACIONES	51
4. ALEGACIONES	57
5. ANEXOS	72
5.1. ACTIVOS POR CUENTA DEL AYUNTAMIENTO DE BARCELONA: DESGLOSE DE LA CUENTA DE OBRA PÚBLICA	72
5.2. DETALLE DE LOS ACTIVOS POR CUENTA DEL AYUNTAMIENTO ANALIZADOS POR LA SINDICATURA: OBRA PÚBLICA	73
5.3. ACTIVOS POR CUENTA DEL AYUNTAMIENTO DE BARCELONA: DESGLOSE DE LA CUENTA TRABAJOS VÍAS PÚBLICAS	74
5.4. DETALLE DE LOS ACTIVOS POR CUENTA DEL AYUNTAMIENTO DE BARCELONA ANALIZADOS POR LA SINDICATURA: TRABAJOS VÍA PÚBLICA	75
5.5. FINCAS ADQUIRIDAS POR PCV DESTINADAS A OPERACIONES INMOBILIARIAS EN EL MERCADO LIBRE, ANALIZADAS POR LA SINDICATURA	76
5.6. FINCAS ADQUIRIDAS POR PCV DESTINADAS A REALOJAMIENTO DE AFECTADOS POR EXPEDIENTES DE EXPROPIACIÓN Y OTROS, ANALIZADOS POR LA SINDICATURA	77
5.7. DETALLE DEL CÁLCULO DE LOS "RECURSOS PARA FUNCIONAMIENTO" .	78
5.8. DESGLOSE DEL EPÍGRAFE SERVICIOS EXTERIORES DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS PARA LOS EJERCICIOS 92 A 94	
5.9. VARIACIONES DEL EPÍGRAFE SERVICIOS EXTERIORES DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS PARA LOS EJERCICIOS 92 A 94	
5.10. DETALLE DE LOS SALDOS DE LOS PROVEEDORES MÁS SIGNIFICATIVOS	
5.11. MAPA DE LOS SECTORES INCLUIDOS EN EL ARI DE CIUTAT VELLA	

LISTA DE ABREVIATURAS UTILIZADAS

ACSA: Auxiliar de Canalizaciones SA

Ayuntamiento: Ayuntamiento de Barcelona

ARI: Área de Rehabilitación Integrada

BBV: Banco Bilbao-Vizcaya, SA

BEX: Banco Exterior de España

BOICAC: Boletín Oficial del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas

CTNE: Compañía Telefónica Nacional de España

CV: Ciutat Vella

IMU: Instituto Municipal de Urbanismo

INCASOL: Instituto Catalán del Suelo

ITP: Impuesto sobre transmisiones patrimoniales

MOPTMA: Ministerio de Obras Públicas, Transportes y Medio Ambiente

MPTA: Millones de pesetas

PCV: Promoción Ciutat Vella, SA

PERI: Plan Especial de Reforma Interior

PMH: Patronato Municipal de la Vivienda (en catalán: Patronat Municipal de l'Habitatge)

PQ: Plan Cuadrienal

REGESA: Sociedad Urbanística Metropolitana de Rehabilitación y Gestión, SA

SABA: Sociedad de Aparcamientos de Barcelona, SA

TSJC: Tribunal Superior de Justicia de Cataluña

1. INTRODUCCIÓN

1.1. INTRODUCCIÓN AL INFORME

1.1.1. Objeto y alcance

1.1.1.1. *Alcance material*

Conforme con la normativa vigente, esta Sindicatura de Cuentas emite el presente Informe de Fiscalización relativo a Promoció Ciutat Vella, SA (en adelante PCV). En concreto, los aspectos fiscalizados han sido los siguientes:

- a) Verificación de que los estados financieros de la Sociedad representan razonablemente su situación patrimonial y financiera, incluyendo la información necesaria y suficiente para su adecuada comprensión e interpretación.
- b) Evaluación del control interno y de los procedimientos seguidos por la Sociedad en su operativa contable y de gestión.
- c) Análisis del cumplimiento de la legalidad que le es aplicable.

1.1.1.2. *Alcance temporal*

Los ejercicios de la Sociedad, de acuerdo con los Estatutos, se cierran a 30 de noviembre de cada año. Este Informe se refiere exclusivamente al ejercicio 1994, que comprende desde el 1 de diciembre de 1993 hasta al 30 de noviembre de 1994, excepto en cuanto a los gastos generales, donde se ha hecho un análisis para el período 1989-1994. Pese a esto, algunos de los aspectos de la fiscalización citados en el epígrafe 1.1.1.1. obligan a remontar a años anteriores y también a hacer un análisis de los procedimientos seguidos por la Sociedad en la actualidad, para hacer, de este modo, un correcto seguimiento comparativo y evolutivo.

1.1.2. Metodología

Las pruebas realizadas, de cumplimiento y sustantivas, han sido aquellas que, de forma selectiva, se han considerado necesarias para obtener evidencia suficiente y adecuada, con el objetivo de conseguir una base razonable que permita manifestar las conclusiones que se desprenden del trabajo realizado sobre la información económico- financiera y los preceptos legales que le son de aplicación.

1.2. INTRODUCCIÓN AL ENTE FISCALIZADO

1.2.1. Antecedentes, creación y naturaleza jurídica

La información que se presenta a continuación ha sido obtenida por la Sindicatura

de las publicaciones "Millorem Ciutat Vella" (año 91); "Barcelona, Metròpolis Mediterrània" nº 18 (año 91); "Segones Jornades Ciutat Vella" (año 91); "Dossier Ciutat Vella" (año 95) y de las manifestaciones de la gerencia de la Sociedad. Las cifras que aparecen corresponden a previsiones de los planes iniciados y no se corresponden necesariamente con las cifras reales que aparecerán a lo largo de este informe.

Durante la década de los 80 el distrito de Ciutat Vella de Barcelona presentaba una grave degradación física y social que se manifestaba entre otros en los siguientes aspectos:

. Desde el punto de vista social: el fuerte descenso de población producido a lo largo del siglo XX, pasando de 192.824 habitantes en 1900 a 90.612 en 1991; la sustitución de la clase trabajadora que habitaba el barrio por población marginal con dificultades de integración social; el progresivo envejecimiento de la población (en 1986 el 24% de la población de CV era mayor de 65 años, mientras que en el resto de Barcelona este porcentaje era del 15%, con un índice de envejecimiento del 23,6 % en CV por un 14,8% en el conjunto de la ciudad); el elevado índice de paro; la falta de equipamientos públicos, especialmente escolares y sanitarios.

. Desde el punto de vista urbanístico: la baja calidad de las viviendas, su antigüedad, su reducida dimensión, las deficientes instalaciones de todo tipo, especialmente las sanitarias, el deficiente estado de las calles en cuanto a mantenimiento, alumbrado, etc.

Ante esta situación, entre los años 1981 y 1985 el Ayuntamiento de Barcelona elaboró los PERI del Raval, del Sector Oriental y de la Barceloneta, articulando la "rehabilitación residencial como el elemento central y constante del planeamiento en CV, para mantener la función residencial". El año 1985 el Ayuntamiento tomó la decisión de pedir a la Generalidad la declaración oficial como Área de Rehabilitación Integrada (ARI) de todo el Distrito de CV. En 1986 la Generalidad aprobó la declaración de ARI de CV. El programa ARI se divide en: Gestión de suelo, construcción y rehabilitación de viviendas, construcción de equipamientos, construcción de aparcamientos y urbanización de espacios libres, de calles y de infraestructuras.

Asimismo, juntamente con la declaración de ARI, se estableció un Plan Cuadrienal (PQ) caracterizado por: una dimensión económica mínima para conseguir el efecto de masa crítica; concertación económica y social de los agentes afectados; concentración en el tiempo y el espacio de las actuaciones.

El modelo escogido fue el de gestión independiente por parte de cada una de las administraciones actuantes, manteniéndose la Comisión Gestora del ARI como elemento de coordinación y corresponsabilización en la revitalización de CV y el ARI como instrumento para: impulsar y coordinar las actuaciones públicas, así como el seguimiento de las inversiones de las diferentes administraciones; fomentar la rehabilitación privada mediante la creación de la Oficina de rehabilitación de CV, en convenio con la Generalidad; documentación, análisis y diagnosis de los elementos

básicos que configuran la complejidad del proceso de revitalización del ámbito de actuación.

En el PQ el Ayuntamiento asumió una inversión de cerca de 13.000 MPTA a los que se deben añadir unos 4.000 MPTA de coste del programa de adquisición de viviendas en el mercado secundario. Como la inversión financiera asumible por parte del Ayuntamiento era de 1.000 MPTA/año, se creó PCV como mecanismo que permitiera invertir en cuatro años lo que el Ayuntamiento devolvería en 13 años. De esta forma, el 22 de julio de 1988 se creó la Sociedad Mixta Promoció de Ciutat Vella, SA al amparo de las Leyes vigentes sobre Régimen Local y con una duración de catorce años y como:

- . Organismo de coparticipación entre el Ayuntamiento de Barcelona y la iniciativa privada para dar un impulso definitivo a la remodelación y revitalización del Distrito en régimen de corresponsabilidad.
- . Órgano en el que el Ayuntamiento delega la gestión para que ésta pueda ser eficaz.
- . Instrumento financiero que permite al Municipio concentrar en una actuación enérgica la inversión prevista que a ritmo normal duraría no menos de 15 años.

Los principales sectores de actuaciones integradas, incluidos en los PERI antes citados, son (véase mapa en el anexo 5.11):

Raval Nord: la operación básica es la de la Casa de la Caritat y Casa de la Misericòrdia y el conjunto de la operación de los Àngels.

Raval Sud: la operación básica y prioritaria es el Plan Central, que supone crear un vacío en el tejido urbano, siguiendo el método del derribo de manzanas enteras, con la afectación de 791 viviendas.

Barri Gòtic: la operación básica consiste en la creación de un centro de equipamiento de Distrito: el conjunto de los Palacios de Correu Vell y Pati Llimona.

Casc Antic: la operación básica consiste, como en el Raval Sur, en la creación de un vacío en el tejido urbano mediante el derribo de manzanas enteras, con la afectación de 1.000 viviendas.

Barceloneta: el Programa concentra su atención en el frente marítimo.

Por tanto, PCV es una Sociedad Mixta con una participación pública del 60,71% repartida entre el Ayuntamiento y la Diputación de Barcelona y donde participan como accionistas privados diversas entidades financieras y empresas de servicios (véase apartado 2.4.1.1). Dado que PCV es una empresa mixta, cuya duración acaba el año 2002, todos sus activos y pasivos deben revertir en el Ayuntamiento (artículo 248.4 de la Ley 7/1985). Por su parte, los accionistas privados tienen garantizada la recuperación del capital aportado más una remuneración anual (véase

apartado 2.4.3). De entre todos los socios únicamente el Ayuntamiento de Barcelona, según el acuerdo del Consejo Plenario de 22 de julio de 1988, tiene el compromiso de hacer las aportaciones anuales necesarias para mantener el equilibrio financiero de la Sociedad (véase 2.4.1.2).

Además de PCV, en la rehabilitación de CV participan otras administraciones públicas (el Ayuntamiento de Barcelona de forma directa, la Generalidad y el MOPTMA) y diferentes empresas privadas.

1.2.2. Objeto social

De acuerdo con el punto 2.1 de sus Estatutos, el objeto social de PCV es llevar a cabo todas las actuaciones urbanísticas y de edificación necesarias para la rehabilitación de los espacios comprendidos en el ámbito del ARI de CV y, en el punto 2.2. se manifiesta que en especial, la Sociedad tendrá las siguientes funciones: estudios urbanísticos; elaboración de proyectos de reparcelación, compensación o expropiación; adquisición de terrenos y edificaciones; ejecución de obras de infraestructura, edificación, remodelación y rehabilitación; enajenación de solares y edificios; adquisición, transmisión, construcción (sic), modificación y extinción de todo tipo de derechos sobre bienes muebles e inmuebles; establecer convenios con todo tipo de personas y organismos; recibir ayudas y subvenciones.

1.2.3. Actividad

1.2.3.1. Áreas de actividad

La actividad de PCV se centra básicamente en las siguientes áreas:

- Expropiaciones

El Consejo Plenario del Ayuntamiento de Barcelona de 2 de febrero de 1989 declaró PCV beneficiaria de las expropiaciones comprendidas dentro del ámbito del ARI de CV. Como tal, PCV tiene las facultades de tramitar los expedientes, establecer la evaluación y adquirir los bienes y derechos expropiados. Las actas de evaluación deben firmarse por el Ayuntamiento y por PCV y una vez acabada la expropiación de cada operación urbanística, PCV cederá gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos destinados a viales, zonas verdes y equipamientos públicos, libres de cargas y gravámenes.

Además, se estableció un conjunto de actuaciones expropiatorias en el que las facultades de PCV eran las del pago por cuenta del Ayuntamiento de las evaluaciones que resultaran de los expedientes expropiatorios tramitados por éste.

La actividad expropiatoria realizada por PCV se caracteriza por la atención a los ocupantes, ya sean propietarios o arrendatarios, intentando llegar a soluciones negociadas con los afectados y facilitando vivienda alternativa en el mismo barrio a todos aquellos que lo deseen. Esta vivienda alternativa la facilita la propia Sociedad o bien el INCASOL y en algunos casos el PMH.

- Derribo

Una vez vaciadas las fincas afectadas, se procede a su derribo, limpieza y cierre del solar resultante.

- Compras en el mercado secundario.

Ante la insuficiente oferta de viviendas alternativas, PCV tuvo que adquirir viviendas en el mercado secundario donde poder alojar los afectados por las expropiaciones. Para obtener el máximo número de viviendas con el mínimo coste, se intentó adquirir inmuebles con el mínimo grado de ocupación posible.

Además, también se adquirieron otros inmuebles destinados a la realización de operaciones inmobiliarias.

- Rehabilitación y promoción

Dado el estado de las fincas adquiridas, se hace necesaria su rehabilitación o incluso el derribo y posterior construcción de obra nueva, antes de poder realojar a los afectados.

- Alquiler de viviendas

La Sociedad alquila los pisos de su propiedad a los afectados por las expropiaciones, a los vecinos procedentes de los inmuebles adquiridos y a los arrendatarios existentes en fincas adquiridas.

- Pavimentación, adecuación y alumbrado de diversas calles en CV.

- Financiación de operaciones realizadas por el Ayuntamiento y por el Distrito. En estas operaciones PCV se limita a efectuar el pago de actuaciones gestionadas desde el Ayuntamiento.

- Promoción y financiación de actividades diversas realizadas en CV, entre otras, financiación de las Jornadas de Ciutat Vella, torneos de ajedrez del Raval, estudios de dinamización del barrio, etc.

Pese a que la Sociedad entiende que estas actividades pueden considerarse incluidas en su objeto social, dado que éste se restringe a actuaciones urbanísticas y de rehabilitación de CV, sería conveniente que se ampliara el objeto social para que recogiera explícitamente todas las actividades realizadas por PCV.

1.2.3.2. Actuaciones realizadas

De acuerdo con la información facilitada por la Sociedad, en el período 1988-1994 la inversión total realizada en CV por las diferentes administraciones participantes

en el ARI ha sido de 86.152 MPTA. Se han derribado en total 147.000 m² de techo y se han liberado 43.796 m² de suelo. Se han construido 740 nuevas viviendas con una superficie total de 91.959 m². Se han rehabilitado 430 viviendas con una superficie de 48.200 m².

En cuanto a la actividad de PCV, se han expropiado directamente 128.327 m² de techo, se han derribado 81.220 m² de techo, se han liberado 22.500 m² de suelo, se han construido 55 viviendas con una superficie de 7.050 m² y se han rehabilitado 403 viviendas con una superficie de 43.790 m².

Las actuaciones más significativas realizadas por PCV son, entre otras, las de los Àngels, Sant Pau-Sant Oleguer, Manzana Sant Ramon-Tàpies-Nou de la Rambla, enlace Rambla-Rull.

El coste de las actuaciones expropiatorias realizadas por PCV hasta el 30 de noviembre de 1994 es de 4.860 MPTA. A este importe deben añadirse 10.635 MPTA de inversión en fincas destinadas al realojamiento de afectados y en operaciones destinadas a la venta, con lo que la inversión "propia" de PCV se sitúa en 15.495 MPTA. Además, PCV ha financiado actuaciones del Ayuntamiento por importe de 4.060 MPTA (1.841 MPTA correspondientes a obras en vías públicas y equipamientos y 2.219 MPTA de actuaciones diversas realizadas por el Ayuntamiento, IMU, PMH). Por tanto, la inversión total sube a 19.555 MPTA.

1.2.3.3. Plan Financiero

· Previsión

El Plan financiero hecho por la propia Sociedad para el período de su duración (1988-2002) prevé una inversión total de 21.593 MPTA de los cuales 3.385 MPTA corresponden a operaciones de mercado que serán realizadas antes del año 2000 y cuyo beneficio, presupuestado en 3.786 MPTA (véase anexo 5.7), permitirá financiar parte de la operación global. El resto son fondos destinados a operaciones de obra pública (10.813 MPTA), rehabilitación y reinstalación de los afectados (7.395 MPTA).

El volumen total de préstamos previstos es de 25.328 MPTA, recibidos mayoritariamente hasta 1994 y que se devolverán en el período 1995-2002 excepto 225 MPTA con vencimiento posterior.

A continuación se presenta un cuadro, realizado por la Sindicatura a partir de la información facilitada por PCV, que muestra un desglose del coste total estimado para el Ayuntamiento de la operación realizada por la Sociedad.

CONCEPTO	MPTA
Obra pública (A)	10.813
Existencias mercado (véase 2.3.4.)	3.385
Existencias realojamiento (véase 2.3.4.)	7.395
Inmovilizado	246
Recursos para funcionamiento (véase anexo 5.7)	13.880
Pagos hechos por PCV por cuenta del Ayuntamiento (véase 2.3.5) (B)	2.219
Remuneración Accionistas (véase 2.4.3.)	1.506
TOTAL	39.444
Aportación Fondo de Cohesión (véase 2.7)	(3.800)
Aportación municipal	35.644

Fuente: Plan Financiero elaborado por la Sociedad para el período 1988-2002 y cuentas anuales 1993 y 1994.

(A): Incluye los conceptos de Obra Pública y Trabajos vías públicas (véase 2.3.3)

(B): Incluye los pagos hechos por PCV por encargo del Ayuntamiento y que forman parte del saldo de Deudores del grupo por operaciones, no incluyendo las cuentas "Deudas Ayuntamiento activos" ni "Subvenciones Ayuntamiento". El importe que figura en este cuadro corresponde al acumulado hasta 30 de noviembre de 1994, por haberse adoptado como hipótesis que no se realizarán más pagos de este tipo.

· Realidad

Hasta 30 de noviembre de 1994 el déficit de explotación generado es de 4.009 MPTA; el gasto financiero neto acumulado es de 6.292 MPTA; la aportación municipal acumulada es de 14.291,47 MPTA, que contando con los 1.500 MPTA de aportación de capital hacen un total de 15.791,47 MPTA de los que PCV tiene pendientes de cobro 6.851,47 MPTA (véase 2.3.5). Excepto por lo que se refiere a la realización del Plan Central del Raval, financiado con fondos de la Unión Europea a través del Ayuntamiento (3.300 MPTA aproximadamente), puede decirse que las actuaciones de vaciado, derribo, rehabilitación y realojamiento están muy avanzadas y, según las previsiones de la Sociedad, se completarán el año 1995. El período 1996-2002 se prevé como una etapa de realización de inversiones de mercado, devolución de los préstamos y aportaciones municipales para compensar la inversión realizada por la Sociedad.

A continuación se presenta un cuadro, realizado por la Sindicatura, con el desglose del coste total incurrido hasta 30 de noviembre de 1994:

CONCEPTO	MPTA
Obra Pública	6.701
Existencias mercado y realojamiento	10.635
Inmovilizado	245
Recursos para funcionamiento (véase anexo 5.7)	9.228
Pagos por cuenta del Ayuntamiento	2.219
Fondos accionistas	591
TOTAL	29.619

De este total el Ayuntamiento ha pagado, hasta 30.11.94, 7.440 MPTA por una parte (véase apartado 2.3.5) y por otra, 1.500 MPTA como aportación de capital (véase apartado 2.4.1.1).

De los estados financieros de la Sociedad a 31.10.95 se desprende una inversión en obra pública de 8.282 MPTA y una inversión en fincas de 10.997 MPTA; los gastos de explotación del ejercicio se encuentran dentro de las cifras presupuestadas.

1.2.4. Órganos rectores

Los órganos rectores de la Sociedad son la Junta General, el Consejo de Administración y el Gerente.

El artículo 31 de los Estatutos establece que "el Consejo de Administración estará formado por un mínimo de 16 y un máximo de 30 miembros. Los consejeros que correspondan a las Administraciones Públicas participantes serán nombrados por cada una de ellas en proporción a su capital social, un 50% entre miembros que las constituyen y un 50% entre sus técnicos."

El Consejo podrá designar una Comisión Ejecutiva que estará integrada por un mínimo de cuatro consejeros y un máximo de nueve y estará presidida por el Vicepresidente Primero del Consejo de Administración.

La composición del Consejo de Administración durante este período y a la fecha de redacción de este informe (julio 1995) es la siguiente:

Presidente: Excmo. Sr. Pasqual Maragall Mira
 Vicepresidente primero: Ilmo. Sr. Xavier Casas Masjoan
 Resto de consejeros en representación del Ayuntamiento de Barcelona:
 Ilmo. Sr. Joan Clos Matheu
 Ilmo. Sr. Joaquim Nadal Capara
 Ilmo. Sr. Xavier Valls Serra
 Ilmo. Sr. Aleix Vidal-Quadras Roca
 Ilmo. Sr. Antoni Luchetti Farré
 Ilmo. Sr. Modest Batlle Girona

Sr. Ramon Seró Esteve
Sr. Joan Albert Dalmau Balagué
Sr. Josep Maria Alibés Rovira
Sr. Josep Espinàs Xivillé
Excma. Diputación Provincial de Barcelona representada por el Sr. Jordi Laboria Martorell
Banco Bilbao-Vizcaya, SA representado por el Sr. Sebastià Holgado Sabaté
SABA, SA representada por el Sr. Salvador Alemany Mas
Banco Exterior de España representado por el Sr. Alberto Raneda Calvete
Caixa d'Estalvis de Catalunya representada por el Sr. Alfons Aran Utset
EURSA representada por el Sr. Robert Enrich Muls
Compañía Telefónica Nacional de España representada por el Sr. Josep Maria Canals Cabiro
Caixa de Pensions representada por el Sr. Abel del Ruste Ribera
Promoción Ciutat Nova, SCP representada por el Sr. Pere Casadesús Grifol

Secretario no Consejero: Sr. Josep Maria Socías Humbert

La Comisión Ejecutiva está formada por los siguientes miembros:

Ilmo. Sr. Xavier Cases Masjoan
Sr. Ramon Seró Esteve
Sr. Joan Albert Dalmau Balagué
Sr. Josep Maria Alibés Rovira
Sr. Sebastià Holgado Sabaté
Sr. Alfons Aran Utset
Sr. Robert Enrich Muls
Sr. Abel del Ruste Ribera

El cargo de Gerente es ejercido, desde el 13 de octubre de 1988, por el Sr. Francesc Compta González.

1.2.5. Organigrama

El organigrama de la Sociedad vigente en la fecha de realización del trabajo de fiscalización se presenta en el apartado 2.6.1 de este informe.

1.2.6. Normativa aplicable

- Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local.
- Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril por el que se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones vigentes en materia de régimen local.
- Ley 8/1987, de 15 de abril, Municipal y de Régimen Local en Cataluña.
- Ley 39/1988, de 28 de diciembre, reguladora de las Haciendas Locales.

- Legislación especial del municipio de Barcelona.
- Decreto 317/1986, de 13 de octubre, sobre delimitación del Área de Rehabilitación Integrada de la Ciutat Vella de Barcelona.
- Real Decreto 2329/1983, de 28 de julio, sobre protección a la rehabilitación del patrimonio residencial y urbano.
- Ley de expropiación forzosa de 16 de septiembre de 1954.
- Texto refundido de la Ley sobre el Régimen del suelo y ordenación urbana de 26 de junio de 1992.
- Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos urbanos.
- Decreto 4104/1964, de 24 de diciembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos urbanos.
- Real Decreto 1932/1991, de 20 de diciembre, sobre medidas de financiación de actuaciones protegibles en materia de vivienda del Plan 1992-1995.
- Real Decreto Legislativo 1564/1990, de 22 de diciembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades Anónimas.
- Plan General de Contabilidad de 1990 y Normas de adaptación al sector inmobiliario de 1980 en todo lo que no haya sido derogado por el PGC de 1990.
- Normativa fiscal general.
- Ley 6/1984, de 5 de marzo, de la Sindicatura de Cuentas, modificada por la Ley 15/1991, de 4 de julio.

2. FISCALIZACIÓN

2.1. INFORME DE AUDITORÍA. CONTROL FINANCIERO

2.1.1. Informe de auditoría

La Junta General de 30 de mayo de 1990 nombró auditores por un período de tres años a partir de la fecha en que se inicie el primer ejercicio a auditar a la firma Velasco, Gay y Cía. Censores Jurados de Cuentas, SRC. La Junta General de 20 de mayo de 1993 prorrogó el nombramiento por un nuevo período de tres años a contar desde el ejercicio 1993.

Con fecha 6 de marzo de 1995 los auditores emitieron el informe de auditoría correspondiente al ejercicio anual cerrado el 30 de noviembre de 1994, expresando una opinión favorable.

2.1.2. Control presupuestario

Por tratarse de una empresa mixta, PCV no está sometida a la normativa presupuestaria establecida en los artículos 143 y siguientes de la ley 39/1988, Reguladora de las Haciendas Locales ni al RD 500/1990, de 20 de abril.

2.1.3. Control financiero

De acuerdo con los artículos 194 y 201 a 203 de la Ley 39/1988, de 28 de diciembre, reguladora de las Haciendas Locales, y con el artículo 4.1.i) del RD 1174/87, de 18 de septiembre, corresponde al Ayuntamiento de Barcelona el ejercicio de la función de control financiero de PCV. No consta que el Ayuntamiento haya hecho ningún informe escrito de control financiero de PCV para el ejercicio cerrado a 30 de noviembre de 1994 pese a que la Sociedad comunica que le consta que se ejerce este control por aquel (*Véase Recomendación nº 10*).

2.1.4. Control interno

Pese a que el control interno de la Sociedad puede calificarse de adecuado, a lo largo de este informe se ponen de manifiesto algunos aspectos relativos a los procedimientos administrativos y al control interno de la Sociedad que son mejorables.

2.2. ESTADOS FINANCIEROS

A continuación se presentan los estados financieros de PCV correspondientes a los ejercicios anuales cerrados a 30.11.94, 30.11.93 y 30.11.92:

SINDICATURA DE CUENTAS DE CATALUÑA — INFORME 04/95-A

ACTIVO	30.11.94	30.11.93	30.11.92
<u>INMOVILIZADO</u>			
GASTOS DE ESTABLECIMIENTO	1.311	9.709	18.108
Derechos de traspaso	35.000	35.000	35.000
Amortizaciones	(29.750)	(22.750)	(15.750)
INMOVILIZADO INMATERIAL	5.250	12.250	19.250
Inmovilizado material coste	167.528	167.254	166.834
Amortizaciones	(56.001)	(43.014)	(30.337)
INMOVILIZADO MATERIAL	111.527	124.240	136.497
INMOVILIZADO FINANCIERO	-	-	69.000
ACTIVOS POR CUENTA AYUNTAM.	6.700.505	5.380.890	4.531.972
EXISTENCIAS	10.296.491	9.690.223	8.784.085
DEUDORES DEL GRUPO POR OPER.	4.136.470	3.871.973	3.120.481
TOTAL INMOVILIZADO	21.251.554	19.089.285	16.679.393
<u>ACTIVO CIRCULANTE</u>			
Deudores grupo por operaciones	2.715.000	2.348.380	1.900.000
Deudores diversos	333.150	386.319	312.308
Personal	1.190	1.000	1.028
Administraciones públicas	32.070	46.803	215.887
DEUDORES	3.081.410	2.782.502	2.429.223
INVERSIONES FINANC.TEMPORALES	79.196	188.126	500.000
TESORERÍA	11.557	171.028	65.910
TOTAL ACTIVO CIRCULANTE	3.172.163	3.141.656	2.995.133
TOTAL ACTIVO	24.423.717	22.230.941	19.674.526

Importes en miles de pesetas

Fuente: Estados financieros de la Sociedad

SINDICATURA DE CUENTAS DE CATALUÑA — INFORME 04/95-A

PASIVO	30.11.94	30.11.93	30.11.92
<u>FONDOS PROPIOS</u>			
CAPITAL SUSCRITO	2.799.975	2.799.975	2.799.975
RESULTADO EJ. ANTERIORES	(513.689)	(405.275)	(300.064)
RESULTADO EJERCICIO (PÉRDIDAS)	(107.340)	(108.414)	(105.211)
APORT.SOCIOS COMPENS.PÉRDIDAS	621.029	513.689	405.275
TOTAL FONDOS PROPIOS	2.799.975	2.799.975	2.799.975
<u>ACREEDORES A LARGO PLAZO</u>			
DEUDAS CON ENT. DE CRÉDITO	13.059.520	13.769.617	14.627.477
OTRAS DEUDAS CON ACREEDORES	591.279	490.939	389.525
ANTICIPOS ACTIVOS ADQUIRIDOS POR CUENTA DEL AYUNTAMIENTO	1.489.070	976.777	560.302
TOTAL ACREED.LARGO PLAZO	15.139.869	15.237.333	15.577.304
<u>ACREEDORES A CORTO PLAZO</u>			
DEUDAS CON ENT.DE CRÉDITO	5.614.310	3.386.297	570.191
ACREEDORES COMERCIALES GRUPO	20.323	7.602	15.659
ACREEDORES COMERCIALES	492.142	384.658	495.814
ADMINISTRACIONES PÚBLICAS	17.534	29.399	24.733
OTRAS DEUDAS	308.398	354.733	159.889
REMUNERAC. PENDIENTES PAGO	31.166	30.944	30.961
OTRAS DEUDAS NO COMERCIALES	357.098	415.076	215.583
TOTAL ACREED.CORTO PLAZO	6.483.873	4.193.633	1.297.247
TOTAL PASIVO	24.423.717	22.230.941	19.674.526

Importes en miles de Pesetas

Fuente: Estados financieros de la Sociedad

SINDICATURA DE CUENTAS DE CATALUÑA — INFORME 04/95-A

PÉRDIDAS Y GANANCIAS	30.11.94	30.11.93	30.11.92
Ventas inmueb.y pres.serv.	117.084	124.907	171.907
Arrendamientos	98.873	90.554	44.275
Variación existencias	606.269	906.138	1.960.929
Subvenciones	2.329.465	2.593.142	2.228.380
TOTAL INGRESOS EXPLOTAC.	3.151.691	3.714.741	4.405.491
COMPRAS MERCADO INMOBIL.	94.844	344.851	759.050
Sueldos y Salarios	204.528	224.542	210.966
Seguridad social	41.429	44.122	40.696
GASTOS DE PERSONAL	245.957	268.664	251.662
DOTACIÓN AMORT. INMOVIL.	28.387	28.075	27.502
Servicios exteriores	802.384	883.671	1.532.825
Tributos	106.394	164.969	216.347
Remuneración accionistas privados	100.340	101.414	98.211
OTROS GASTOS EXPLOTACIÓN	1.009.118	1.150.054	1.847.383
TOTAL GASTOS EXPLOTACIÓN	1.378.306	1.791.644	2.885.597
BENEFICIO DE EXPLOTACIÓN	1.773.385	1.923.097	1.519.894
INGRESOS FINANCIEROS	11.558	14.724	91.368
GASTOS FINANCIEROS	1.892.283	2.046.235	1.716.473
RESULTADO FINANCIERO	(1.880.725)	(2.031.511)	(1.625.105)
PÉRDIDAS DEL EJERCICIO	(107.340)	(108.414)	(105.211)

Importes en miles de pesetas

Fuente: Estados financieros de la sociedad

2.3. ACTIVO

2.3.1. Inmovilizado inmaterial

El 7 de septiembre de 1989 PCV suscribió un contrato de arrendamiento de un local en La Rambla, 81, pagando 35 MPTA en concepto de traspaso a los anteriores arrendatarios. La Sociedad amortiza este importe a razón de un 20% anual. El alquiler se fijó por un plazo de doce años y una renta de 125.000 PTA mensuales. De acuerdo con el contrato, "la sociedad arrendataria podrá ejercer por si misma o por cualquier otra Entidad Pública que participe, las actividades propias de su objeto social, estableciendo oficinas. En los mismos términos podrá instalar una librería abierta al público para la venta y distribución de libros y publicaciones".

Este local, desde el primer momento, se cedió en uso de forma gratuita al Ayuntamiento de Barcelona para la instalación de la Librería Municipal de Ciutat Vella.

En el mes de enero de 1995 se cedió gratuitamente el local a la Fundación privada Maria Aurèlia Capmany para la instalación de su sede social.

2.3.2. Inmovilizado material

El detalle de inmovilizado material a 30 de noviembre de 1994 es el siguiente:

	Importe bruto	Amortización acumulada	Importe neto
Edificios	27.415	(2.741)	24.674
Instalaciones	110.254	(40.237)	70.017
Mobiliario	19.144	(7.550)	11.594
Equipos informáticos	10.715	(5.473)	5.242
Totales	167.528	(56.001)	111.527

Importes en miles de PTA

· La cuenta de edificios incluye el coste del piso situado en C/ Carme, 16 principal donde se encuentran las oficinas del Departamento inmobiliario.

Además de este inmueble, la Sociedad tiene instaladas las oficinas centrales en La Rambla, 77 y los Departamentos de obras y rehabilitación en C/Carme, 16 bajos. Ambos inmuebles son de alquiler. Una de las plantas del edificio de La Rambla, 77 es utilizada gratuitamente por el ARI, que también utiliza de forma gratuita todos los servicios generales de PCV.

- El desglose de la cuenta de instalaciones por conceptos es el siguiente:

	Miles PTA
Carme, 16 bajos	19.841
Carme, 16 principal	30.478
La Rambla, 77	30.225
La Rambla, 81	29.710
Total	110.254

Las obras de adecuación del local de La Rambla, 81 para la instalación de la Librería municipal, con un coste de 29,71 MPTA, han sido parcialmente destruidas en el año 1995 a causa de obras de adecuación hechas para instalar la Fundación privada Maria Aurèlia Capmany.

Las obras de La Rambla, 77 y Carme, 16 principal fueron realizadas por Contratas y Obras; las de Carme, 16 bajos por Arquetip, SA y las de La Rambla, 81 por Luis Parés, SA (local) y ACIEROID (fachada del edificio). En ninguno de los casos hubo publicidad ni concurrencia (*Véase Recomendación nº 4*).

- Amortizaciones

La Sociedad amortiza sus elementos de inmovilizado siguiendo el método lineal y de acuerdo con su vida útil. Los años de vida útil considerados son los siguientes:

	Años
Inmuebles	50
Instalaciones	12,5
Mobiliario	10 - 12,5
Equipos informáticos	10 - 12,5

2.3.3. Activos por cuenta del Ayuntamiento

El desglose de este epígrafe a 30 de noviembre de 1994 era el siguiente:

	Miles PTA
Obra Pública	4.859.746
Trabajos vías públicas	1.840.759
	6.700.505

La inversión total en Activos por cuenta del Ayuntamiento desde la creación de la Sociedad ha sido de 6.723,32 MPTA (la diferencia de 22,82 MPTA corresponde a ingresos por alquileres en fincas en trámite de expropiación que se registran como menor inversión). El desglose por conceptos de la inversión realizada es el siguiente:

	Miles PTA
Compras fincas	2.915.978
Indemnizaciones	1.039.483
ITP	6.083
Plusvaluas	86.403
Servicios profesionales	42.180
Reparaciones edificios	572.045
Rehabilitación	155.498
Suministros	62.001
Honorarios tramitación compra-venta	70.337
Mejoras vías públicas	1.383.547
Otros gastos	27.604
Transportes	26.743
Presupuesto Distrito	335.416
Total inversión realizada	6.723.318
Ingresos por alquileres	(22.813)
Saldo a 30.11.94	6.700.505

PCV no paga ITP por la adquisición de fincas mediante expediente expropiatorio acogiéndose a la exención prevista en el artículo 59 del Reglamento del impuesto. No obstante, una interpretación diferente de la normativa podría dar lugar a contingencias fiscales. Desde julio de 1995, PCV comenzó a liquidar este impuesto por las nuevas adquisiciones realizadas, pero no ha presentado liquidaciones complementarias por los ejercicios anteriores a 1995 abiertos a inspección (*Véase Recomendación nº 1*).

2.3.3.1. Obra Pública (4.859,75 MPTA)

Esta cuenta recoge el coste de las operaciones expropiatorias destinadas al derribo, realizadas por PCV actuando como beneficiaria de expropiaciones, de acuerdo con lo establecido en el Decreto de 2 de febrero de 1989 (véase apartado 1.2.3.1.) e incorpora costes por indemnizaciones, impuestos, gastos de gestión, coste de derribo y arreglo de solar. En el anexo 5.1 se muestra la composición de esta cuenta por operaciones. En el anexo 5.2 se muestra un resumen de las operaciones

que han sido analizadas por la Sindicatura. De esta muestra se desprende que el 85,4% del coste total corresponde a indemnizaciones, que en este caso incluye tanto el precio pagado a los propietarios como las compensaciones a los arrendatarios.

Del análisis realizado debemos señalar los aspectos siguientes:

- La mayoría de los expedientes expropiatorios se resuelven por mutuo acuerdo, ya sea con pago en efectivo o mediante la concesión de vivienda alternativa, generalmente en el mismo barrio. La Comisión Ejecutiva (véase 1.2.4.) es el órgano encargado de fijar las indemnizaciones a propuesta del Departamento de Gestión Urbanística, así como de aceptar o rechazar los precios contradictorios presentados por los afectados. Algunos de los expedientes se encuentran paralizados porque aún no se han terminado las viviendas alternativas y no ha podido trasladarse a los afectados.
- Los saldos que figuran en el balance no siempre coinciden con los saldos del Departamento de Gestión Urbanística, porque Contabilidad solo registra las indemnizaciones en el momento en que se solicitan los cheques para hacer el pago, pero no tiene conocimiento de muchas de las indemnizaciones comprometidas y no pagadas. De modo que a 30 de noviembre de 1994 habían, entre otras, indemnizaciones por importe de 91,8 MPTA que habían sido fijadas por el TSJC, que no habían sido pagadas y que no figuran en la contabilidad (*Véase Recomendación nº 7*).
- En muchos de los casos analizados se ha observado que los pagos se han realizado mediante cheques al portador. Aunque este procedimiento no comporta riesgo alguno contra la Sociedad, sería conveniente que siempre que sea posible se utilicen cheques nominativos para el pago de indemnizaciones.
- Todas las fincas expropiadas que figuran en esta partida del balance son destinadas a espacio público, equipamiento o construcción de viviendas públicas.

El 11 de mayo de 1993 PCV e INCASOL suscribieron un convenio según el cual PCV cederá al INCASOL de forma gratuita un conjunto de solares situados en CV para construir viviendas. Antes del 30 de noviembre de 1994 debían haberse cedido 6 solares. Algunos de estos solares se han cedido durante 1995.

En cuanto a las fincas destinadas a equipamientos y espacios públicos todavía no se ha realizado ninguna cesión aunque el Decreto de otorgamiento del derecho expropiatorio establece que una vez acabada la expropiación deberán cederse las fincas al Ayuntamiento. Dado que se trata de bienes de dominio público, debería realizarse la cesión de estos espacios y paralelamente la Sociedad debería registrar su coste como mayor deuda del Ayuntamiento y no como inmovilizado de la Sociedad. No obstante, el Ayuntamiento tiene reconocidas deudas por estos activos por valor de 1.489,07 MPTA (véase apartado 2.3.5.8) (*Véase Recomendación nº 1*).

2.3.3.2. Trabajos vías públicas (1.840,76 MPTA)

Esta cuenta recoge el coste de operaciones diversas que han sido realizadas por PCV por encargo del Ayuntamiento y que hacen referencia a pavimentación de calles, construcción de equipamientos, alumbrado de calles, etc. En algunos casos PCV ha realizado la gestión de la obra; en otros sólo ha efectuado el pago.

En el anexo 5.3 se muestra el detalle de esta cuenta por operaciones y en el anexo 5.4 el detalle de las actuaciones analizadas, indicándose si han sido gestionadas por PCV y, en ese caso, se muestra el desglose del coste.

Debemos señalar los siguientes aspectos:

- No existe ningún encargo del Ayuntamiento a PCV para la realización de las obras, aunque según la Sociedad existió un encargo verbal.
- Pese a que en general la Sociedad los sigue, en algunas de las obras que se han contratado por PCV y analizadas por la Sindicatura, no se han seguido ni el principio de publicidad ni el de concurrencia (*Véase Recomendación nº 4*).
- En el caso de las obras que han sido gestionadas por el Ayuntamiento, PCV ha recibido las facturas en su nombre aunque la obra no había sido contratada por la Sociedad. En estas obras la Sindicatura no ha podido fiscalizar la contratación de la obra, ya que PCV únicamente recibe las certificaciones aprobadas por el Ayuntamiento con el visto bueno para proceder a su pago (*Véase Recomendación nº 2*).
- PCV registra el coste de los trabajos en las vías públicas como inmovilizado propio cuando en realidad se trata de bienes de dominio público y, por tanto, como hemos dicho en el apartado anterior, deberían contabilizarse como una mayor deuda del Ayuntamiento (*Véase Recomendación nº 1*).

2.3.4. Existencias

Este epígrafe incluye el coste de las fincas que han sido adquiridas por PCV en el mercado secundario para ser rehabilitadas y entregadas en régimen de alquiler como viviendas alternativas a los afectados por los expedientes de expropiación o por actuaciones de rehabilitación llevadas a cabo por PCV (fincas de realojamiento) o bien destinadas a operaciones en el mercado libre (fincas de inversión) y presenta el siguiente desglose:

	Miles PTA
Obra mercado	19.127
Fincas inversión	3.973.190
Fincas realojamiento	6.304.174
Total	10.296.491

Hasta el 30 de noviembre de 1994 la inversión realizada, que comprende compras de fincas más gastos activables de rehabilitación y otros, había sido de 10.634,57 MPTA, habiéndose registrado bajas al precio de coste por ventas por importe de 338,08 MPTA. A continuación se presenta el desglose de la inversión por conceptos:

	Saldo a 30.11.94	%	Saldo a 30.11.93	Diferencia
Compras	5.013.269	47,14	5.007.600	5.669
Indemnizaciones	531.231	5,00	442.056	89.175
Rehabilitación	3.977.069	37,40	3.404.990	572.079
Arquitectos	228.609	2,15	194.436	34.173
Tramitación compra-venta	442.823	4,16	438.532	4.291
Suministros	61.470	0,58	54.422	7.048
Transportes	11.810	0,11	9.109	2.701
Tributos	368.289	3,46	360.310	7.979
Total inversión	10.634.570	100,00	9.911.455	723.115
Coste de las Ventas	(338.079)		(221.232)	(116.847)
Existencias al final del período	10.296.491		9.690.223	606.268

Importes en miles de pesetas

2.3.4.1. *Fincas de inversión*

De las fincas que forman esta cuenta se han analizado las 31 más significativas por el volumen de inversión que significan, 3.019 MPTA, lo que significa un 75,98 % del saldo total (Anexo 5.5) donde se muestra el detalle de las fincas analizadas. Del análisis realizado debemos señalar los siguientes aspectos:

- Muchas de las fincas que fueron adquiridas en los años 1989-1992 aún no han sido objeto de actuación (la superficie sobre la que se ha actuado supone el 27,87% de la superficie total adquirida).
- El coste medio/m² total resultante en las fincas ya rehabilitadas analizadas es de 139.698 PTA.
- Pese a que la Sociedad en general los sigue, en algunas de las obras que han sido contratadas por PCV y analizadas por la Sindicatura, no se han seguido el principio de publicidad ni el de concurrencia en la contratación (*Véase Recomendación nº 4*).

- Elevado importe de honorarios de compra, integrados mayoritariamente por comisiones de compra-venta y honorarios de tramitación.
- La finca Pintor Fortuny, 17-19 que fue comprada por PCV a O'Embuçado, SA el 1.08.89 por un precio de 200 MPTA, había sido adquirida por esta Sociedad a REGESA el 19.07.88 por 130 MPTA, fecha en que PCV no se había constituido todavía.
- La finca de la c/Unió, nº 14, que fue adquirida por PCV por 33 MPTA el 26.01.90 había sido comprada por el vendedor el 23.05.89 por 12 MPTA, según inscripciones registrales.
- En la mayoría de los casos la verificación de las escrituras de compra-venta se ha realizado sobre fotocopias, ya que la Sociedad no dispone de las copias auténticas de las escrituras ni de las liquidaciones de impuestos (ITP, Plusvalía), ya que estos documentos los tiene, según informaciones de la Sociedad, el Gabinete de Estudios Jurídicos, Sociales y Económicos, SA.

2.3.4.2. Fincas de realojamiento

Se han analizado 46 fincas que suponen un volumen de inversión de 5.711 MPTA, un 90,59 % del total (Véase en el anexo 5.6 el detalle de fincas analizadas). Del coste total, un 32,03 % es el coste de compra de la finca, el 7,16 % indemnizaciones a ocupantes, el 54,6 % gastos de construcción y el 6,21 % otros gastos, que incluyen básicamente impuestos, honorarios de tramitación y comisiones de compra-venta.

Del análisis realizado debemos hacer las siguientes observaciones:

- El coste medio/m² total resultante en las fincas rehabilitadas analizadas es de 141.334 PTA.
- Dispersión de las fincas provocada por las oportunidades de mercado que se encontraron.
- Una tienda y tres pisos de la finca de la c/Hospital, 157-159 fueron vendidos por Caixa de Barcelona a Inmobiliaria Elber, SA el 31.03.90 por 27,68 MPTA y esta sociedad los vendió a PCV el 08.06.90 por 47,68 MPTA, según inscripciones registrales.
- La finca de la c/Tallers, 11, que fue adquirida por PCV el 28.06.90 por 49 MPTA, había sido adquirida por el vendedor, MK Holding, SA por 18,5 MPTA en la misma fecha, según inscripciones registrales.

- La finca de la c/Junta de Comerç, 21, adquirida por PCV el 31.07.90 por 60 MPTA, había sido comprada por el vendedor, Finser 81, SA, por 22 MPTA en la misma fecha, según inscripciones registrales.
- Aunque en general la Sociedad los sigue, en algunas de las obras contratadas por PCV y analizadas por la Sindicatura, no se han seguido el principio de publicidad ni el de concurrencia en la adjudicación de las obras (*Véase Recomendación nº 4*).
- Elevado importe de honorarios de compra, integrados mayoritariamente por comisiones de compra-venta y honorarios de tramitación.
- La Sociedad ha contabilizado estas fincas como existencias dentro del inmovilizado, pero no registra ninguna amortización anual. Estas fincas deberían clasificarse como inmovilizado material y deberían amortizarse, tal como prevén las normas de valoración de la adaptación del Plan General de Contabilidad para empresas inmobiliarias aprobado el 1 de julio de 1980. (*Véase Recomendación nº 3*).
- Tanto en el caso de las fincas de inversión como de las de realojamiento la Sociedad debería revisar los valores de coste resultantes y adecuar el valor contable al valor de mercado para aquellas fincas en que el coste supere el valor de mercado (*Véase Recomendación nº 3*).

2.3.5. Deudores del grupo por operaciones

El desglose de este epígrafe es el siguiente:

	Miles PTA
A largo plazo	4.136.470
A corto plazo	2.715.000
Total	6.851.470

Este epígrafe recoge la deuda reconocida por el Ayuntamiento de Barcelona y presenta el siguiente detalle por conceptos:

	Miles PTA
Partidas presupuestarias	1.548.713
Acometidas	57.851
Alojamiento expropiados	17.302
Diversos Ayuntamientos	84.459
IMU	225.323
PMH	64.606
REGESA	100.000
Asociaciones de vecinos	(15.700)
Eje Méndez Núñez	134.300
Deudas Ayuntamiento activos	2.110.099
Subvenciones Ayuntamiento	2.522.437
Alquileres por Ayuntamiento	2.080
TOTAL	6.851.470

Según confirmación del Primer Teniente de Alcalde del Ayuntamiento de Barcelona, Ilmo. Sr. Joan Clos Matheu, de 15 de marzo de 1995 su desglose por años es el siguiente:

	Miles PTA
Aportación 1988	6.595
Aportación 1989	1.201.218
Aportación 1990	1.663.462
Aportación 1991	2.099.991
Aportación 1992	3.169.215
Aportación 1993	3.171.493
Aportación 1994	2.979.496
Total aportaciones	14.291.470
Cobros PCV hasta a 30.11.94	(7.440.000)
Deuda pendiente	6.851.470

Las aportaciones son los importes comprometidos anualmente por el Ayuntamiento para financiar la actividad de la Sociedad, compensar las pérdidas y devolver los importes pagados por la Sociedad por cuenta del Ayuntamiento (véase apartados 1.2.1, 1.2.3.3. y 2.4.1.2).

El Ayuntamiento ha incluido dentro de su presupuesto como transferencias de capital y pagará en 1995 2.715 MPTA, importe que la Sociedad ha contabilizado como Deudores a corto plazo. El resto de la deuda se cobrará en años posteriores. Las cantidades adeudadas no generan ningún interés.

2.3.5.1. Partidas presupuestarias

Esta cuenta recoge los importes pagados por PCV por orden del Ayuntamiento correspondientes mayoritariamente a expropiaciones realizadas por éste. El detalle de estas operaciones es el siguiente:

	Miles PTA
Illa Sant Ramon	209.637
Parc de la Misericòrdia	157.703
S.Oleguer/ Nou de la Rambla/ Tàpies	233.646
Barceloneta	590.327
Illeta Tàpies	310.902
Otras	46.498
Total	1.548.713

En estas partidas la Sociedad sólo dispone de la orden de pago recibida del Ayuntamiento. Debería verificarse en el propio Ayuntamiento el cumplimiento de la legalidad en los expedientes expropiatorios correspondientes.

2.3.5.2. Acometidas

Esta cuenta recoge pagos realizados por orden del Ayuntamiento correspondientes a acometidas (agua, gas, luz) a cargo del Ayuntamiento realizadas a expropiados trasladados a viviendas alternativas.

2.3.5.3. Diversos Ayuntamiento

Esta cuenta recoge pagos realizados por PCV por orden del Ayuntamiento en concepto de indemnizaciones, alojamiento de expropiados y otros varios (por ejemplo, 4 MPTA correspondientes a un Curso para la mujer; 8,9 MPTA para la remodelación del antiguo convento de Sant Agustí; 0,84 MPTA para la Agrupación de parados del Raval; 6,43 MPTA sin finalidad especificada).

2.3.5.4. IMU

La composición de este saldo es la siguiente:

	Miles PTA
Aportación PCV a la financiación parcial del Proyecto de arreglo del Raval Sud, Avg. de les Drassanes (año 90)	90.000
Aportación PCV a la financiación de la obra de St.Pau del Camp (año 91 y 94)	40.323
Aportación a la financiación de las obras de la Avg. del Portal de l'Àngel (año 92)	95.000
Total	225.323

Estas aportaciones se hicieron en virtud de acuerdos entre PCV y el IMU.

2.3.5.5. PMH

El 20 de diciembre de 1989, PCV y el PMH firmaron un convenio por el que PCV adquiría a PMH una serie de locales en CV por un precio global de 196,81 MPTA. PCV abonó a PMH 64,61 MPTA en concepto de anticipo por la compra de los locales. El 20 de diciembre de 1994, ejercicio 1995, se firmó un nuevo convenio entre ambas entidades por el que se modifica el de 20.12.89, reduciéndose el número de locales y estableciéndose un precio de 68,58 MPTA. En el ejercicio 1995 quedará saldado el anticipo que figura en el Balance de 30.11.94.

2.3.5.6. REGESA

Según la información facilitada por PCV este saldo corresponde a pagos realizados por PCV a REGESA por actuaciones que esta Sociedad había realizado en nombre del Ayuntamiento.

2.3.5.7. Eje Méndez Núñez

El 10 de noviembre de 1989 PCV y REGESA constituyeron una Agrupación Temporal de Empresas llamada PROCIVESA-REGESA, AGRUPACION TEMPORAL DE EMPRESAS.

El 2 de marzo de 1992, el Comité Ejecutivo de Gerencia acordó la disolución de la ATE.

Según consta en el documento suscrito el 23 de noviembre de 1994 entre PCV y REGESA, el balance no auditado de la ATE a 21 de noviembre de 1994 era el siguiente:

ACTIVO		PASIVO	
Existencias	130.310	Pérdidas Ej. ant.	(41.144)
H. Públ. deudora	189	Beneficio 94	10.838
Tesorería	165.036	Acreedores a largo p.	42.123
		PCV	204.300
		REGESA	69.000
		Acreedores diversos	1.227
		H. Públ.acredit. IVA	9.191
TOTAL	295.535	TOTAL	295.535

Importes en miles PTA

De acuerdo con el citado documento, se abonaron 70 MPTA a REGESA en concepto de liquidación final de la su participación en la ATE y 70 MPTA a PCV en concepto de liquidación provisional. Esta Sociedad se hará cargo del resultado final de la liquidación.

Los 134,3 MPTA restantes, resultantes de la diferencia entre la deuda total de 204,3 MPTA y el cobro de 70 MPTA, y registrados como deuda del Ayuntamiento, corresponden a entregas realizadas a la ATE desde el año 1990 hasta julio de 1994 cuyo destino no ha sido fiscalizado por esta Sindicatura.

2.3.5.8. Deudas Ayuntamiento, Activos

El desglose de esta cuenta es el siguiente:

	Miles PTA
Deudas Ayuntamiento, activos	1.489.070
Aportación socios para compensación de pérdidas (Véase 2.4.1.2)	621.029
Total	2.110.099

·Deudas Ayuntamiento, activos

La cuenta "Deudas Ayuntamiento, activos" recoge el importe del fondo creado por la Sociedad con el nombre de "Anticipos activos adquiridos por cuenta del Ayuntamiento" para cubrir el importe de los activos adquiridos por cuenta del Ayuntamiento (véase 2.3.3). Mensualmente se carga la dotación a este fondo con abono a la cuenta de "Anticipos activos adquiridos por cuenta del Ayuntamiento" (véase 2.4.4) de manera que al final de la vida de la Sociedad ambos importes serán iguales e iguales al saldo de la cuenta "Activos adquiridos por cuenta del Ayuntamiento".

2.3.5.9. Subvenciones Ayuntamiento

Esta cuenta recoge el importe de las subvenciones de explotación otorgadas por el Ayuntamiento a la Sociedad desde su creación menos los pagos realizados por el Ayuntamiento y presenta el siguiente detalle:

	Miles PTA
Subvención 1988	6.595
Subvención 1989	201.562
Subvención 1990	1.108.265
Subvención 1991	1.616.593
Subvención 1992	2.202.706
Subvención 1993	2.538.252
Subvención 1994	2.288.464
Total subvenciones	9.962.437
Cobros	(7.440.000)
Subvenciones pendientes de cobro	2.522.437

2.3.6. Deudores varios

El desglose de este epígrafe es el siguiente:

	Miles PTA
Cientes por ventas	24.661
Barcelona Crescent,SA	25.841
Administradores de fincas	10.959
Administradores de fincas PCV	14.222
Avance nuevas viviendas	21.703
Fianzas a corto plazo	17.663
Anticipos a proveedores	116.693
Subvenciones Generalidad	87.494
Otros deudores	13.914
Total	333.150

2.3.6.1. Clientes por ventas

Esta cuenta recoge 4,66 MPTA adeudados por la Universidad Pompeu Fabra por la cesión de la finca de la c/Ginjol, nº 3 realizada en el ejercicio 1993 y también 20 MPTA de Roma 31,SA por la venta de la finca de la c/Botella nº 20 (ver 2.5.1).

2.3.6.2. Barcelona Crescent, SA

Esta deuda se originó el año 1992 por unas obras que debía haber hecho esta

sociedad en la finca de la C/Arc del Teatre nº 13 (véase anexo 5.6) y que finalmente tuvo que pagar PCV.

Según informaciones de PCV la deuda ha sido reclamada y se están haciendo los trámites necesarios para conseguir un piso propiedad de Barcelona Crescent, SA en Madrid.

2.3.6.3. Administradores de fincas y Administradores de fincas PCV

Estas cuentas recogen los importes debidos por los administradores de fincas (ya sean terceros o la misma sociedad que administra muchas de sus fincas) y se generan básicamente por alquileres no cobrados. En el caso de los administradores terceros son saldos antiguos cuya cancelación se hace mayoritariamente con cargo a la cuenta de Pérdidas y Ganancias. En el caso de PCV, el saldo contable no se concilia con el saldo del administrador (*Véase Recomendación nº 5*).

2.3.6.4. Fianzas a corto plazo

De este saldo, 12 MPTA corresponden al importe pagado por PCV el 06.10.89 como compromiso de compra de la finca de la c/Cadena, 51. Actualmente, aún no se ha realizado la compra por problemas de herencias entre los vendedores.

2.3.6.5. Anticipos a proveedores

El detalle de esta cuenta es el siguiente:

	Miles PTA
Contratas y Obras,SA	75.703
ACSA	14.823
GEJSE	13.147
Procuradores	10.504
Abogados	2.146
Otros	370
Total	116.693

· Contratas y Obras, SA y ACSA

PCV suscribió sendos contratos de obras con estas empresas para la rehabilitación de las fincas Cendra 8, Carme 55-57 y Reina Amàlia 2-4 en los que se establecía que el contratista se quedaba con los aparcamientos y locales y PCV con los pisos

y se repartía el coste de la obra de la forma siguiente:

Finca	Presupuesto total	A cargo PCV
Cendra,8	207.343	55.867
Carme,55-57	279.346	128.577
Reina Amàlia, 2-4	343.667	150.791

Además, en el caso de Reina Amàlia, 2-4 los primeros 150 MPTA los paga enteros la constructora.

Para dar cumplimiento a la normativa fiscal (Art.75.2 Ley 37/1992 sobre el IVA), PCV facturó a las constructoras 55 MPTA (año 93), 50 MPTA (año 93) y 40 MPTA (año 94) respectivamente (véase 2.5.1). Estos importes son los que se consideraron como valor de la parte del terreno que pertenecía a las plazas de aparcamiento y a los locales comerciales. PCV registró estos importes como ventas cargando una cuenta de anticipos y dándolos de baja de la cuenta de existencias, resultando un efecto nulo sobre la cuenta de Pérdidas y Ganancias. A lo largo de la obra, PCV volvió a incorporar estos importes a la cuenta de existencias proporcionalmente al importe de las certificaciones de la parte de la obra que la constructora factura a PCV. Por tanto, no existe ningún riesgo para la recuperación de estos anticipos.

- GEJSE

El Gabinete de Estudios Jurídicos, Sociales y Económicos, SA se encarga de la tramitación de todas las compra-ventas realizadas por PCV. La Sociedad hace provisiones de fondos que se cancelan con las liquidaciones presentadas por GEJSE. La última liquidación de 1994 fue presentada en abril.

Sería recomendable que PCV pidiera liquidaciones periódicas para tener un mejor control de la situación legal de sus fincas (escrituras, registro de la propiedad, pago de impuestos, etc) (*Véase Recomendación nº 6*).

- Procuradores y abogados

Entre los saldos de procuradores y abogados se han detectado saldos sin movimiento durante el ejercicio 1994 por importe de 5,65 MPTA y otros que han recibido nuevos anticipos pese a no haber liquidado ningún importe durante el ejercicio; asimismo, se observa un retraso importante en la presentación de liquidaciones (*Véase Recomendación nº 6*).

2.3.6.6. Subvenciones Generalidad

Este saldo corresponde a las subvenciones para la rehabilitación otorgadas por la Generalidad a PCV y pendientes de cobro. De este saldo, 66,86 MPTA son subvenciones otorgadas en ejercicios anteriores. Esta deuda debería figurar

separadamente como Administraciones Públicas deudoras, tal como prevé el PGC.

2.3.7. Inversiones financieras temporales

El saldo de 79,20 MPTA corresponde a una cuenta corriente de depósito en el Banco de Crédito Local en garantía del préstamo de 2.500 MPTA (véase 2.4.2).

2.4. PASIVO

2.4.1. Fondos Propios

2.4.1.1. Capital suscrito

La Sociedad se constituyó el 22 de septiembre de 1988 con un capital de 1.500 MPTA totalmente suscrito y desembolsado. El 13 de julio de 1989 se efectuó una ampliación de capital por importe de 1.299,97 MPTA.

A 30 de noviembre de 1994 el capital de PCV era de 2.799,97 MPTA representado por 186.665 acciones nominativas de 15.000 PTA de valor nominal cada una divididas en dos series: serie A, formada por 113.334 acciones totalmente suscritas y desembolsadas por las Administraciones Públicas y serie B, formada por 73.331 acciones suscritas y desembolsadas por el capital privado.

La composición del accionariado a 30 de noviembre de 1994 era la siguiente:

Accionista	Número de acciones	Serie	Importe (miles PTA)	% de participación
Excmo. Ay. Barcelona	100.001	A	1.500.015	53,57
Excma. Dip.Barcelona	13.333	A	199.995	7,14
BBV	6.666	B	99.990	3,57
SABA	3.333	B	49.995	1,79
Promoció Ciutat Nova, SCP	6.666	B	99.990	3,57
BEX	6.666	B	99.990	3,57
Caixa de Pensions	26.666	B	399.990	14,29
EURSA	3.335	B	50.025	1,79
CTNE	6.666	B	99.990	3,57
Caixa de Catalunya	13.333	B	199.995	7,14
Totales	186.665		2.799.975	100,00

· Transmisión de las acciones

De acuerdo con el artículo 10 de los Estatutos, las acciones de la serie A son

intransferibles, excepto que sean transmitidas a otras administraciones públicas. En caso de transmisión de acciones de la serie B, los accionistas de la serie A tienen derecho de tanteo. En caso que las acciones de la serie B fueran adquiridas por los titulares de la serie A, las acciones adquiridas serían objeto de conversión a la serie A.

2.4.1.2. Aportación de socios para compensación de pérdidas

El Consejo Plenario del Ayuntamiento de Barcelona de 22 de julio de 1988 acordó, juntamente con la constitución de PCV, que "el Ayuntamiento de Barcelona realizará anualmente las transferencias de capital para garantizar el cumplimiento del objeto social y el correspondiente equilibrio financiero de la Sociedad, de conformidad con los informes técnicos económicos aportados por la Administración, el objeto social de la sociedad Promoció Ciutat Vella, SA, los encargos específicos formulados por el Ayuntamiento y con las condiciones económicas también fijadas por el Ayuntamiento en el marco de la ARI de CV, establecida por el Real Decreto 317/1986, de 13 de octubre".

Contablemente, este compromiso se hace efectivo anualmente y por tanto, PCV no registra otra pérdida contable que la ocasionada por la remuneración de los accionistas privados (véase apartado 2.4.3) y por la amortización de los derechos de traspaso pagados por el local de La Rambla, 81 (véase apartado 2.3.1) e incluso esta pérdida es compensada anualmente por el propio Ayuntamiento (véase apartado 2.3.5.8) (*Véase Recomendación n° 9*).

2.4.2. Deudas con entidades de crédito

El detalle de este epígrafe se presenta en el cuadro siguiente:

ENTIDAD CONCEDENTE	FECHA CONCESIÓN	FECHA VENCIMIENTO	IMPORTE O LÍMITE	IMPORTE PENDIENTE C.P.	IMPORTE PENDIENTE L.P.	TOTAL IMPORTE PENDIENTE A 30.11.94	TIPO DE INTERÉS	DESTINO Y GARANTÍA
Caixa de Catalunya	01.08.89	2007	58.791	2.155	50.669	52.824	10,20%	P. Fortuny 17-19 - Hipotecario
Banco Hipotecario	15.11.91	15.11.00	16.430	995	13.939	14.934	11% (1)	Sant Pau, 23 - Hipotecario
Banco Hipotecario	15.11.91	15.11.00	11.380	689	9.655	10.344	11% (1)	Sant Ramon, 21 - Hipotecario
Banco Hipotecario	01.12.92	01.12.02	13.070	791	11.089	11.880	11% (1)	Obradors, 8 - Hipotecario
Banco Hipotecario	01.12.92	01.12.02	11.400	690	9.672	10.362	11% (1)	Junta de Comerç, 26 - Hipotecario
Banco Hipotecario	01.12.92	01.12.02	10.750	652	7.508	8.160	11% (1)	Blanqueria, 10 - Hipotecario
Banco Hipotecario	01.12.92	01.12.02	9.710	588	8.238	8.826	11% (1)	Sant Ramon, 11 -Hipotecario
Banco Hipotecario	01.12.92	01.12.02	18.740	1.135	15.899	17.034	11% (1)	Nou de Sant Francesc, 21 - Hipotecario
Banco Hipotecario	01.12.92	01.12.02	19.060	1.155	13.312	14.467	11% (1)	Sant Erasme, 1 - Hipotecario
Banco Hipotecario	01.12.92	01.12.02	31.540	1.910	22.028	23.938	11% (1)	Flassaders, 23 - Hipotecario
Caixa Catalunya	12.12.91	31.12.94	100.000	100.000	0	100.000	12%	P.Fortuny,17-19- 2ª Hipoteca
Banco Crédito Local	15.02.90	31.03.00	1.800.000	225.000	1.012.500	1.237.500	12,5%	Amortización capital única al vencimiento Póliza de crédito.Amort.sem.Carencia 2 años.Garantía subsidiaria Ay. de Barcelona
Banco Crédito Local	15.02.90	31.03.00	2.700.000	337.500	1.518.750	1.856.250	9,07%(variable)	Póliza crédito.Amort.semestral(Car.2 años) Garantía subsidiaria Ay. de Barcelona
Banco Crédito Local	19.06.91	30.06.01	2.500.000	312.500	1.875.000	2.187.500	9,53%(variable)	Póliza crédito.Amort.semestral.Carencia 2 años. Véase 2.3.7. Garantía subsidiaria Ay. de Barcelona
Banco Europeo	22.07.92	20.05.02	8.000.000	400.000	7.600.000	8.000.000	11,10%	Fianza solidaria del National Westminster Bank. Carencia amortiz. hasta 20.10.95
Banca di Roma	21.07.94	21.07.95	500.000	500.000	0	500.000	9,32% a 30.11.94 MIBOR+1%	Garantía. Conform Letter Ayuntamiento
Banco Atlántico	13.05.94	13.05.95	500.000	500.000	0	500.000	MIBOR+0,75%	Amortización capital única al vencimiento Garantía Conform Letter Ayuntamiento
Banco Pastor	30.03.94	30.03.95	1.000.000	1.000.000	0	1.000.000	8,75%	Amortización capital única al vencimiento
Banco Urquijo	29.06.94	29.06.95	1.000.000	1.000.000	0	1.000.000	MIBOR+1%	Póliza de Crédito. Amortización capital única al venc. Garantía Conform Letter Ayuntamiento
Caja de Madrid	28.10.94	28.10.95	500.000	500.000	0	500.000	8,75% 1r.trimestre MIBOR+0,75%	Póliza. Amortización capital única al vencimiento
La Caixa	06.04.94	30.04.95	500.000	265.595	0	265.595	MIBOR+1%	Amortización capital única al vencimiento
Banco Exterior	18.10.94	18.10.95	500.000	462.384	0	462.384	MIBOR+0,75%	Garantía Conform Letter Ayuntamiento
Inst.Crédito Oficial(ICO)	30.12.93	30.12.99	249.472	0	144.762	144.762	11,75% (fijo) (2)	Ptge. de la Pau. Conform Letter Ayunt.
Inst.Crédito Oficial(ICO)	30.12.93	30.12.99	206.906	0	175.870	175.870	11,75% (fijo) (2)	Pl.Marquilles.Conform Letter Ayunt.
Inst.Crédito Oficial(ICO)	30.12.93	30.12.99	151.689	0	57.689	57.689	11,75% (fijo) (2)	Proyecto c/Carme-Hospital.Conform Letter Ayuntamiento
Inst.Crédito Oficial(ICO)	30.12.93	30.12.99	435.731	0	145.820	145.820	11,75% (fijo) (2)	Jaume Giral-Fonollar.Conform Letter Ayuntamiento
Inst.Crédito Oficial(ICO)	30.12.93	30.12.99	79.007	0	47.103	47.103	11,75% (fijo) (2)	Carme-Peu de la Creu.Conform Letter Ayuntamiento
INCASOL	Subrogaciones del convenio INCASOL de fecha 14.11.90			571	252.061	252.632	5%	(A)
INCASOL	Convenio entre INCASOL y PROCIVESA de 11.05.93		79.593	0	67.956	67.956	5%	Peu de La Creu, 8,10
TOTALES				5.614.310	13.059.520	18.673.830		

Importes en miles de pesetas (1) El MOPU financia aproximadamente el 7%

(2) Subsidiado a 5,66964% TAE 5,75%

(A) Destinado a : Montserrat 1, Santa Lluïsa Marillach 5, Guardia 11, Nou Rambla 37,

Escudillers 55, Sant Pau 55 y Sant Rafel 10.

2.4.3. Otras deudas con acreedores

Esta cuenta, que actúa como un fondo especial de reserva, recoge la remuneración a los accionistas privados acreditada desde la creación de PCV y que se abonará en el momento de la amortización del capital privado de acuerdo con lo previsto en el artículo 37 de los Estatutos, que regula la amortización de las acciones de la serie B en los siguientes términos:

" 1. Plazo de amortización. El plazo de amortización se realizará en cuatro anualidades a partir del décimo año desde la constitución de la Sociedad, y a razón del 25% anual.

2. Importe de la amortización. La amortización de las acciones de la serie B se hará por un importe igual al que resulte de aplicar al valor nominal una tasa acumulada anual, que resultará del valor más alto entre el tipo de interés medio anual de los Pagares del Tesoro o la inflación anual más dos puntos."

"Para la amortización de las acciones de la serie B, se constituirá y dotará anualmente un fondo especial de reserva".

Por otro lado, el artículo 36 de los Estatutos establece que "de los beneficios obtenidos en cada ejercicio, una vez deducidos los impuestos, se hará de acuerdo con la normativa aplicable y se seguirá el siguiente orden de prelación: dotación a la reserva legal y resto de atenciones legalmente establecidas; aportación al fondo de reservas para la amortización de las acciones de la serie B, con el límite del importe por el cual deberán amortizarse las acciones de la serie B, de acuerdo con lo previsto en el artículo 37 de estos Estatutos."

La Sociedad ha dotado anualmente esta cuenta con cargo a la cuenta de Pérdidas y Ganancias y aplicando un tipo de interés del IPC más dos puntos, al importe resultante de sumar al capital privado el saldo de esta cuenta del año anterior (véase apartado 2.6.4).

2.4.4. Anticipos activos adquiridos por cuenta del Ayuntamiento

Esta cuenta recoge el importe del fondo creado por PCV con cargo a "Deudas Ayuntamiento, activos" (véase apartado 2.3.5.8), para que al final de la vida de la Sociedad su saldo sea igual al importe de los activos adquiridos por cuenta del Ayuntamiento (véase 2.3.3).

2.4.5. Acreedores comerciales

El desglose de este epígrafe es el siguiente:

	Miles PTA
Proveedores	440.343
Retenciones proveedores	116
Acreedores varios	51.683
Total	492.142

La mayor parte del saldo reflejado en Proveedores corresponde a los que la Sociedad mantiene con las empresas constructoras (véase anexo 5.10).

La composición de los Acreedores varios es la siguiente:

	Miles PTA
Acreedores Obra pública	50.502
Acreedores Obra mercado	1.181
Total	51.683

Estos importes corresponden a las indemnizaciones contabilizadas pendientes de pago a 30 de noviembre de 1994. El desglose según la antigüedad se refleja en el cuadro siguiente:

	Obra Pública	Obra mercado	Total
Años anteriores	15.727	471	16.198
Año 1993	4.175	460	4.635
Año 1994	30.600	250	30.850
Total	50.502	1.181	51.683

El saldo total de este epígrafe no representa la totalidad de la deuda el 30.11.94. El procedimiento de contabilización seguido por la Sociedad, según se explica en el apartado 2.3.3.1, implica la existencia de indemnizaciones pendientes de pago y que no figuran en la contabilidad de la Sociedad (*Véase Recomendación nº 7*).

2.4.6. Acreedores no comerciales

La composición es la siguiente:

	Miles PTA
Fianzas recibidas a corto plazo	927
Intereses a corto plazo	307.471
Total	308.398

El importe de intereses a corto plazo corresponde a la periodificación realizada por los intereses acreditados y pendientes de pago derivados de los créditos bancarios concedidos a la Sociedad. Este importe debería reclasificarse como una mayor deuda a corto plazo con entidades de crédito, de acuerdo con lo establecido por el PGC (*Véase Recomendación nº 12*).

2.5. INGRESOS

2.5.1. Ventas de inmuebles y prestación de servicios

El desglose de este epígrafe a 30 de noviembre de 1994 es el siguiente:

	Miles PTA
Ventas de inmuebles	77.720
Cesiones de locales	(636)
Cesiones derechos de edificación (véase 2.3.6.5)	40.000
Total	117.084

· Ventas de inmuebles

En el ejercicio 1994 se vendieron dos pisos en la c/Xuclà, 15 al Consorcio del Gran Teatro del Liceo, una finca en la C/Botella, 4-6 y cuatro plazas de aparcamiento en la C/Portal Nou, 2.

2.5.2. Arrendamientos

La Sociedad obtiene ingresos por alquileres de inmuebles por locales de negocio (alquileres con IVA) y por alquileres como viviendas (alquileres sin IVA). El desglose de estos dos conceptos a 30 de noviembre de 1994 es el siguiente:

	Miles PTA
Alquileres con IVA	20.103
Alquileres sin IVA	78.770
Total	98.873

Por los locales de negocio la tarifa vigente es aproximadamente entre 500 y 600 PTA m²/mes.

La tarifa aplicada a los alquileres por los años 1990 y 1991 es la siguiente:

	PTA m ² /mes
Año 1990	218
Año 1991	262

La tarifa que se aplica a los alquileres de viviendas para los años 1992 a 1994 es como máximo la establecida en la Normativa que regula los precios máximos de las Viviendas de Protección Oficial de Régimen Especial (Real Decreto 1932/1991 de 20 de diciembre, sobre medidas de financiación de actuaciones protegibles en materia de vivienda del Plan 1992-1995) según sigue:

	PTA m ² /mes
Año 1992	386
Año 1993 y 1994	400

A estos precios se añaden 2.000 PTA/mes correspondientes al mantenimiento general, a la luz de la escalera y al funcionamiento del ascensor.

Para 1995 se ha llegado a un acuerdo de consenso con los vecinos y los precios de los alquileres se han rebajado a 300 PTA/m² por mes y se han adaptado los alquileres a esta nueva tarifa de régimen preferencial.

2.5.3. Subvenciones a la explotación

El desglose de este epígrafe a 30 de noviembre de 1994 era el siguiente:

	Miles PTA
Subv. Ayuntamiento (véase 2.3.5.9)	2.288.464
Subv. Generalidad (véase 2.3.6.6)	22.131
Programa LIFE	18.870
Total	2.329.465

· Subvención Ayuntamiento

El importe de esta subvención es la parte de la aportación del Ayuntamiento (véase 2.3.5) que la Sociedad aplica para que la pérdida resultante del ejercicio sea igual a la dotación al Fondo de accionistas más la amortización de los derechos de traspaso del local de La Rambla, 81.

Los importes transferidos anualmente a la Sociedad son registrados por el Ayuntamiento como transferencias de capital.

De acuerdo con la respuesta a una consulta publicada en el BOICAC nº 9, de abril

de 1992, "si las subvenciones tienen como finalidad compensar las pérdidas derivadas de las actividades propias del tráfico de la Sociedad y son otorgadas por sus socios, no deberán constar como ingreso de explotación en la cuenta de pérdidas y ganancias, tanto si la subvención ha sido otorgada "a posteriori" para compensar pérdidas como si tiene por objeto absorber las pérdidas esperadas. En este último caso, la subvención aparecerá en la partida A.V.3 "Aportaciones de socios para compensación de pérdidas" del pasivo del modelo de balance de PGC, incluida dentro los Fondos Propios de la sociedad, hasta que sean compensadas las pérdidas producidas en la explotación para cuya compensación fue concedida". Como los importes transferidos anualmente son registrados por el Ayuntamiento como transferencias de capital, sería conveniente que la Sociedad contabilizara esta subvención como "Aportaciones de socios para compensación de pérdidas" en lugar de hacerlo como ingreso por subvenciones (*Véase Recomendación n° 9*).

· Programa LIFE

La Comisión de las Comunidades Europeas acordó el 22 de octubre de 1994 otorgar la concesión de ayuda financiera LIFE a un proyecto relativo a Operaciones de Mixticidad Urbana y movilidad alternativa en los barrios del Casco Antiguo y Gótico de Barcelona por importe de 46,26 MPTA. De acuerdo con la concesión, la responsabilidad de la realización del proyecto será de PCV y se concede un plazo de 24 meses para su realización, a contar desde el 1 de noviembre de 1993.

De acuerdo con el informe de seguimiento de junio de 1995 se habían invertido, hasta enero de 1995, 1.929 MPTA en las actuaciones del Programa, de los que 655,54 habían sido invertidos por PCV. El resto lo habían sido por la Universidad Pompeu Fabra y por el Ayuntamiento.

La Sociedad ha registrado como ingreso el importe cobrado, 18,87 MPTA, equivalente al 40% del total de la subvención.

Según manifestaciones de PCV, esta subvención será íntegramente para la Sociedad, sin que los demás participantes en el proyecto reciban importe alguno.

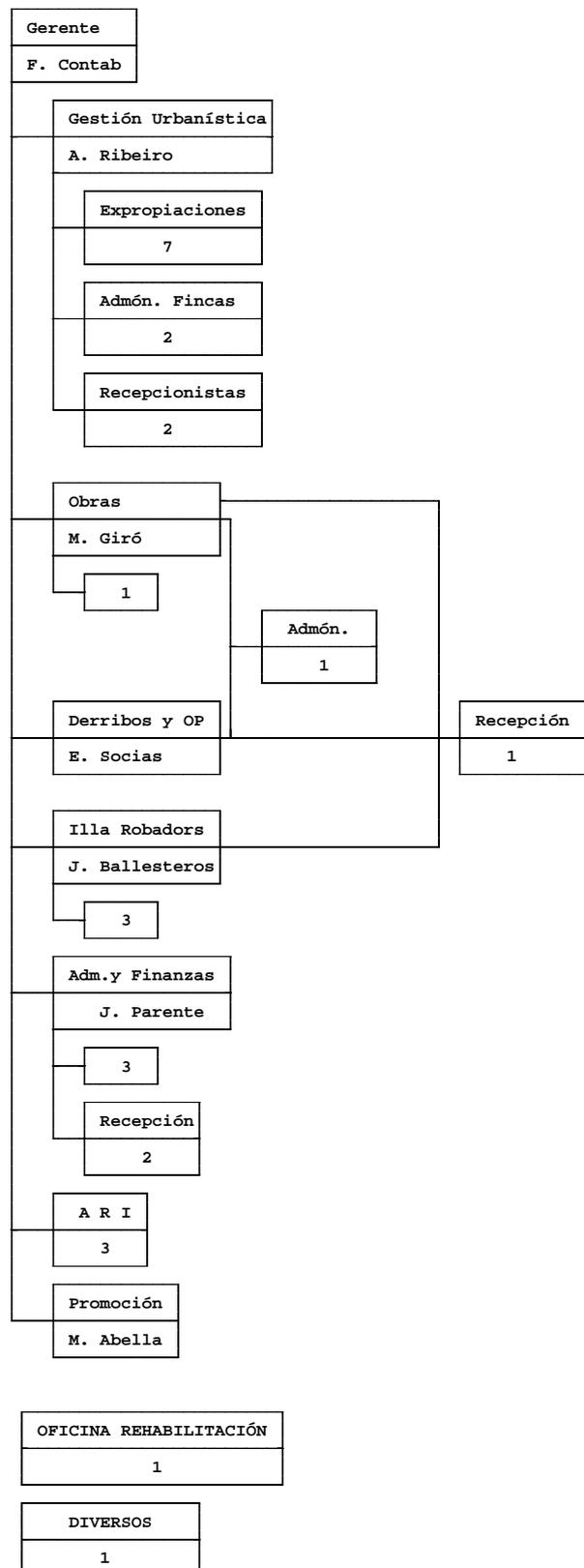
2.6. GASTOS

2.6.1. Gastos de personal

El detalle de este epígrafe es el siguiente:

	Miles PTA
Sueldos y salarios	204.528
Cargas sociales	41.429
	<u>245.957</u>

A continuación se presenta el organigrama de PCV:



- El departamento Illa Robadors se encarga de las expropiaciones de la manzana comprendida entre las calles Robadors, Sant Josep Oriol, Sant Sadurní y Sant Rafael.
- El departamento de la ARI depende del Ayuntamiento y es el encargado de la coordinación entre los diferentes agentes que llevan a cabo la rehabilitación de CV.
- El departamento de Promoció se encarga de dar a conocer las actuaciones realizadas por la Sociedad, organización de exposiciones, ediciones de libros, vídeos, jornadas de Ciutat Vella, etc.
- La persona que trabaja como arquitecto en la oficina de rehabilitación situada en C/ dels Àngels, 3-5, actúa desde una oficina que no pertenece a PCV sino al Ayuntamiento de Barcelona en virtud del convenio suscrito entre el MOPTMA, la Generalidad de Cataluña y el propio Ayuntamiento.
- Como la Sociedad tiene tres centros de trabajo (La Rambla, 77; Carme, 16 bajos y Carme, 16 principal), hay 3 equipos de recepción y telefonía.
- En el año 1995 se ha producido la contratación de cinco personas, cuatro de las cuales no realizarán sus funciones en la Sociedad:

Un abogado con las funciones de "gestionar los expedientes de expropiación forzosa de las fincas afectadas por el PERI de Vallbona y por el PERI del Carmelo - C/Llobregós, fases 1 y 2 en las cuales sea necesaria la relocalización de los habitantes en las promociones de vivienda que el PMH ha puesto a disposición del Ayuntamiento de Barcelona". Este trabajador dependerá orgánicamente del Área Técnica de Urbanismo.

Una administrativa para la realización de trabajos administrativos relacionados con los PERI antes citados.

Dos administrativas para la Oficina de Rehabilitación de Ciutat Vella.

- No consta ningún acuerdo entre el Ayuntamiento y la Sociedad para la contratación del personal que realiza funciones ajenas a PCV. Por otra parte, PCV no efectúa ningún cargo al Ayuntamiento por el coste de este personal.

Adicionalmente al gasto de personal propio deben tenerse en cuenta los importes que la empresa Complemento Directo, SL (véase 2.6.2) factura a PCV en concepto de servicios de personal.

2.6.2. Servicios externos

Por la importancia de este epígrafe dentro la cuenta de Pérdidas y Ganancias de PCV, la Sindicatura ha realizado un análisis de los gastos que lo integran desde el

año 1989 hasta 1994. En los anexos 5.8 y 5.9 se muestra el detalle de las cuentas que intervienen y su evolución en el período analizado.

Del análisis realizado de los servicios externos para los ejercicios 1989-1994 debemos hacer las siguientes observaciones:

- Dentro de la cuenta "Arrendamientos generales locales" se incluye el alquiler del local de La Rambla, 81 (véase apartado 2.3.1), cuya deducibilidad fiscal podría ser cuestionable (véase apartado 2.6.3).
- La Sociedad presenta dentro del epígrafe de Servicios Externos la cuenta "Rehabilitación obra mercado", que recoge el coste de las certificaciones de obras. De acuerdo con lo establecido en el Plan General de Contabilidad para empresas inmobiliarias, debería incluirse dentro del epígrafe de Compras (Véase *Recomendación nº 11*).
- En muchos casos de servicios de profesionales no existe contrato, entre otros: honorarios mensuales de un técnico por trabajos no especificados; EXCASU,SA (comisión de compraventa en muchas de las fincas adquiridas por PCV); Studio Pomès (Campaña 88/89); recogida de datos en CV y asesoramiento inmobiliario facturado por un API; Printer, SA (edición del libro "Itinerarios CV"); Escuela Massana (edición de la revista Barcelona Metròpolis Mediterrània).
- La Sociedad Complemento Directo,SL factura a PCV por dos conceptos: limpieza de las oficinas (0,3 MPTA mensuales el año 1994) y por servicios de personal (39,3 MPTA el año 1990, 43,3 el 1991, 36,8 el 1992, 24,5 el 1993 y 23,8 el 1994). En lo que se refiere a la limpieza hay contratos anuales. En cuanto a los servicios de personal, cuya factura incluye servicios de administrativos, arquitectos, vigilancia en el Parque de la Maquinista y alquiler de un local en la Plaza Bonsuccés,7, no existe contrato. Las facturas y albaranes están visados por el Jefe de Servicios Generales del Ayuntamiento de Barcelona.
- Gastos registrados como propios pero que corresponden a servicios que han sido prestados al Ayuntamiento y donde, aunque las facturas estén en nombre de PCV, hay una carta del Ayuntamiento reconociendo el gasto y pidiendo a PCV que se haga cargo del pago, entre otros: honorarios de redacción del proyecto "Urbanización C/Ferran y alrededores"(6,5 MPTA); financiación de la contratación de un técnico para la ARI (16 MPTA); honorarios de dirección de obra de la C/Joaquim Costa (1,6 MPTA); honorarios de ingeniero por actuaciones urbanísticas en la Plaza Catalunya (1 MPTA); elaboración de una maqueta de CV (3,8 MPTA) y su actualización (2,2 MPTA); plantación de dos palmeras en la Placeta Montcada (0,6 MPTA); honorarios arquitectos proyecto 3ª. fase Centro cívico del Raval(1,4 MPTA); plantación de Phoeix dactylífera en diferentes lugares (4,5 MPTA); honorarios de dirección de obra del Pati Llimona y Correu Vell (6,7 MPTA); mobiliario para la sala de actos del Distrito de CV (0,7 MPTA).
- En 1990 se realizó una serie de tres vídeos sobre CV por Estudio Pomès, SA con un coste de 60 MPTA. Además de estos vídeos la sociedad ha realizado otros,

subiendo el gasto total en vídeos a 75,8 MPTA.

- Algunos contratos pedidos no han sido facilitados por la Sociedad: presupuesto LP-086 de 24.04.90 de Triac sobre las Primeras Jornadas de CV (23 MPTA); contrato con Servicios de autoedición del libro "Establecimientos y productos singulares"(12,5 MPTA); contrato para la realización del estudio sobre las murallas romanas realizado por Vechus (4 MPTA); contrato con JRP Marketing para la realización del Plan de promoción estratégico de CV (2 MPTA).

- La Sociedad ha realizado numerosas actividades de promoción y publicidad y otras de carácter genérico de soporte a diversas organizaciones de CV. Entre ellas destacamos las siguientes: Proyecto de diseño de una nueva parada para las floristas de La Rambla (10,8 MPTA); financiación de los Torneos de Ajedrez del Raval organizados por la Asociación de Amigos de La Rambla (10,8 MPTA); concierto de celebración del bicentenario del Raval (3,8 MPTA); financiación de las Jornadas de rehabilitación de CV, organizadas por el Ayuntamiento de Barcelona y dirigidas por el Director Ejecutivo de la ARI de CV (31 MPTA); publicidad en periódicos (63 MPTA); organización del torneo de bridge CV (1,2 MPTA); libro sobre establecimientos de CV (15,9 MPTA); guías itinerarias sobre CV (12 MPTA); festival de marionetas (1,9 MPTA); Rehabilitación y reformas oficinas Barna Centre (6,9 MPTA); compra de piezas de esmalte a la Escuela Massana (3,2 MPTA); iluminación C/Escudillers Navidades 90/91 (0,7 MPTA); exposición "Ciutat Vella està guanyant" (4 MPTA); exposición Millorem CV (1,6 MPTA); Exposición La Transformació de CV (30,9 MPTA); jornadas sobre la "Recuperació d'una zona degradada" (4,1 MPTA); exposición "La Barceloneta, origen i transformació d'un barri" (2,1 MPTA); exposición Barcelona New Projects (2,5 MPTA); instalación de lavadoras, secadora, etc. para la asociación Prisba (1,9 MPTA); equipos y soporte técnico a Ràdio Raval (4,7 MPTA); cenas de la Asociación de Vecinos del Raval (4 MPTA); instalación de aire acondicionado en el cuartel de la Guardia Urbana en La Rambla, 43 (1,1 MPTA); cena del 150º aniversario de la Guardia Urbana (0,9 MPTA); campaña publicitaria de Barna Centre Nadal 93 (1,3 MPTA).

- Facturas de honorarios de abogados y asesores con insuficiente información sobre el trabajo realizado y de cuyos gastos no figura la justificación; entre otros, 3,9 MPTA por "asesoramiento inversión inmobiliaria hecha por economistas"; 1 MPTA por "asesoramiento abogados por inmuebles entre el 1 de enero y el 15 de junio de 1990" y 2 MPTA de gastos suplidos sin desglose; 0,4 MPTA mensuales en los ejercicios 93 y 94 por "información y recogida de datos y gestión inmobiliaria en CV" hecha por un API.

- El 16 de enero de 1991 suscribió un contrato de arrendamiento de la finca situada en Plaça Reial, 18 por un plazo de 15 años y una renta mensual de 1,2 MPTA; se pagó 1,4 MPTA en concepto de honorarios de gestión del contrato. No consta que la Sociedad haya tenido nunca dependencia alguna. En octubre de 1991 pagó el 50% de la renta correspondiente a los meses de febrero-agosto 1991 por importe de 4,7 MPTA. La renuncia por escrito a este contrato de alquiler se produjo en julio de 1991.

2.6.3. Tributos

El desglose de este epígrafe es el siguiente:

	Miles PTA
IVA no deducible	72.301
IBI	24.315
Tributos activables	7.979
Otros tributos	1.799
Total	106.394

· IVA no deducible

La Sociedad aplica la regla de prorrata diferenciando las diferentes actividades que realiza: alquileres (con y sin IVA), compras en el mercado de segunda mano destinadas a alquiler, compras en el mercado de segunda mano destinadas a operaciones de mercado, gastos indirectos y compras por cuenta del Ayuntamiento.

La Sociedad contabiliza el IVA no deducible íntegramente como tributos, en lugar de registrarlo según establece el Plan General de Contabilidad, como mayor gasto o mayor valor del activo según corresponda y registrando como tributos únicamente la diferencia entre la prorrata provisional y la definitiva.

La Sociedad no se deduce ningún IVA de los gastos que paga por cuenta del Ayuntamiento, pero lo contabiliza como gasto por tributos y no como mayor importe de los Activos adquiridos por cuenta del Ayuntamiento o como mayor deuda del Ayuntamiento según corresponda (*Véase Recomendación nº 8*).

· Impuesto sobre Sociedades

La Sociedad incrementa la base imponible de este impuesto por la amortización de los derechos de traspaso del local de la Rambla, 81 (véase 2.3.1), y por la dotación del Fondo de accionistas (véase 2.4.3), pero no por otros conceptos que podrían considerarse liberalidades desde el punto de vista fiscal, como por ejemplo el alquiler del local de La Rambla, 81 o algunos de los gastos de promociones.

2.6.4. Remuneración accionistas privados

Esta cuenta recoge el gasto en concepto de remuneración a los accionistas de acuerdo con lo previsto en el artículo 37 de los Estatutos. El tipo aplicado al ejercicio 1994 ha sido del 6,31 % (inflación más dos puntos) (véase 2.4.3).

2.6.5. Gastos financieros

El gasto financiero de la Sociedad, que sube a 1.892 MPTA debido al elevado endeudamiento de la Sociedad, ha sido correctamente registrado y periodificado. Es inferior al del año anterior pese a que el endeudamiento es superior, como consecuencia de la bajada de los tipos de interés.

2.7. HECHOS POSTERIORES

· Ampliación de capital

La Junta General de Accionistas del 29 de noviembre de 1994 acordó realizar una ampliación de capital de 1.592 MPTA, siendo la aportación que correspondía al Ayuntamiento de 852,99 MPTA. El plazo para la suscripción de acciones finalizaba el 31 de marzo de 1995, sin que hasta esa fecha se hubiera hecho efectiva la ampliación.

· Ayuda Fondo de Cohesión

El 12 de diciembre de 1994 la Comisión de las Comunidades Europeas acordó conceder una ayuda del Fondo de Cohesión de 3.277 MPTA para la realización del Plan Central del Raval en un período comprendido entre el 8 de julio de 1994 y el 31 de diciembre de 1995. Este importe, concedido al Ayuntamiento de Barcelona, será enviado por éste a la Sociedad y forma parte de los 3.800 MPTA que figuran en el Plan financiero de la Sociedad (véase apartado 1.2.3.3). La ayuda otorgada equivale al 85 % del coste previsto del proyecto (en caso que el coste real fuese inferior los fondos no aplicados deberían devolverse). Se establece un período para la adquisición de terrenos del 1 de diciembre de 1994 al 1 de abril de 1995 y del 1 de mayo al 31 de diciembre de 1995 para la realización de las obras principales. No obstante, el acuerdo prevé la posibilidad de alargar el plazo de ejecución del proyecto hasta el 31 de diciembre de 1997, previa autorización por parte de la Comisión.

En diciembre de 1995, la Comisión ha concedido una nueva ayuda de 2.050 MPTA para la apertura de la Avenida Francesc Cambó en el Casco Antiguo. El coste de esta operación no se encuentra dentro de la inversión prevista en el cuadro del apartado 1.2.3.3.

3. CONCLUSIONES: OBSERVACIONES Y RECOMENDACIONES

PCV es una empresa mixta creada por el Excmo. Ayuntamiento de Barcelona, el cual participa en un 53,57%, para llevar a cabo la rehabilitación de Ciutat Vella. La inversión prevista para el período 1989-2002, duración establecida de la Sociedad, es de 21.593 MPTA con un coste total previsto de 39.444 MPTA de los cuales 35.644 MPTA serán aportados directamente por el Ayuntamiento y 3.800 MPTA por

el Fondo de Cohesión a través del Ayuntamiento. La operación, financiada mayoritariamente con préstamos bancarios, supone un coste financiero previsto de 16.775 MPTA, que está comprendido dentro del coste total (véase anexo 5.7).

Hasta 30 de noviembre de 1994 el coste total incurrido era de 30.530 MPTA y la inversión realizada de 17.336 MPTA.

Además de PCV, en la rehabilitación de CV participan otras administraciones públicas (el Ayuntamiento directamente, la Generalidad y el MOPTMA) y diversas empresas privadas. Los accionistas privados tienen garantizada una remuneración sobre el capital aportado.

Respecto a la actividad realizada por PCV se hacen la siguientes consideraciones:

- La Sociedad realiza algunas actividades de promoción en CV (véase apartado 2.6.2) que, pese a que la Sociedad considera como parte de su objeto social, no se encuentran explicitadas en sus Estatutos, por lo que sería conveniente la adaptación estatutaria del objeto social a las actividades efectivamente realizadas por la Sociedad.
- PCV ha realizado numerosos pagos de actuaciones y obras correspondientes al Ayuntamiento que ha registrado en las cuentas "Trabajos vías públicas" y "Deudores del grupo por operaciones" (véase apartados 2.3.3.2 y 2.3.5). Debería comprobarse en el propio Ayuntamiento el cumplimiento de la legalidad en estas actuaciones.
- PCV ha registrado como gastos propios en las cuentas de Servicios Exteriores, el importe de algunas de las facturas pagadas que corresponden al Ayuntamiento y otras que no pertenecen a la actividad normal de la Sociedad. La consideración por parte de la Sociedad de estos gastos como fiscalmente deducibles podría dar lugar a ciertas contingencias fiscales. En cuanto a los pagos hechos por cuenta del Ayuntamiento, debería verificarse el cumplimiento de la legalidad en el propio Ayuntamiento (véase 2.6.2).

A lo largo de este informe y como referencia a cada una de las cuestiones tratadas, se han señalado las observaciones que resultan pertinentes sobre aspectos económicos, contables y de control interno.

En estas conclusiones finales se recogen de forma resumida, aquellas observaciones y recomendaciones que suponen ajustes y reclasificaciones en los estados financieros y aquellas otras que consideramos especialmente importantes, tanto desde un punto de vista de control interno como de gestión y de relación con el Ayuntamiento.

- Pago de expropiaciones

Se ha observado que el pago de las indemnizaciones a expropiados se hace en muchas ocasiones mediante cheques al portador (véase apartado 2.3.3.1). Aunque

este procedimiento no comporta ningún riesgo para la Sociedad dada la existencia del acta de ocupación firmada por el afectado, sería conveniente que siempre que sea posible se utilicen cheques nominativos para el pago de indemnizaciones.

· Activos adquiridos por cuenta del Ayuntamiento

La Sociedad tiene contabilizados en "Activos adquiridos por cuenta del Ayuntamiento" como inmovilizado, el coste de las fincas adquiridas mediante expedientes expropiatorios así como el coste de obras de arreglo de calles y construcción de algunos equipamientos por cuenta del Ayuntamiento. En cuanto a las fincas expropiadas, pese a lo establecido en el Decreto de otorgamiento del derecho expropiatorio, una vez acabadas las actuaciones aun no se había realizado la cesión al Ayuntamiento (véase apartado 2.3.3). Pese a ello, el Ayuntamiento tiene reconocidas deudas por estos activos por importe de 1.489,07 MPTA.

Por otro lado, la Sociedad no comenzó a liquidar ITP por las adquisiciones de bienes realizadas por expropiación hasta julio de 1995, acogiéndose a la exención establecida en el artículo 59 del Reglamento del Impuesto. No obstante, una interpretación diferente de la normativa que regula el ITP podría dar lugar a contingencias fiscales en los ejercicios abiertos a inspección.

Recomendación nº 1:

Dado que se trata de bienes de dominio público, los activos adquiridos a través de expropiación deberían cederse al Ayuntamiento una vez acabadas las actuaciones de acuerdo con lo previsto en el Decreto de otorgamiento del derecho expropiatorio, y, paralelamente deberían registrarse como una mayor deuda del Ayuntamiento y no como inmovilizado de la Sociedad.

· Trabajos vías públicas

La Sociedad ha realizado un conjunto de obras por cuenta del Ayuntamiento sin que haya un encargo escrito; además, en algunos casos la actuación de PCV se ha limitado a la financiación de la obra, pagando certificaciones correspondientes a obras que habían sido contratadas y gestionadas por el Ayuntamiento (véase apartado 2.3.3.2).

Recomendación nº 2:

Debería regularizarse el procedimiento seguido para la realización de obras por encargo del Ayuntamiento.

· Existencias: fincas realojamiento

La Sociedad tiene contabilizadas como existencias, dentro del inmovilizado, fincas

que están destinadas a alquiler, no realizando cargo alguno por amortización en la cuenta de Pérdidas y Ganancias. De acuerdo con las normas especiales de valoración que regían desde el 1 de julio de 1980, fecha de la adaptación del Plan General de Contabilidad a las empresas inmobiliarias, recogidas también en la nueva adaptación del PGC para este tipo de empresas aprobada por el Ministerio de Economía y Hacienda a propuesta del ICAC en 1994, las fincas destinadas a alquiler deben contabilizarse como inmovilizado material, separando el coste del terreno del de la construcción y deben valorarse por su coste de adquisición o de producción o bien por su valor de mercado si éste fuera inferior. Asimismo, debe dotarse anualmente la amortización correspondiente (véase apartado 2.3.4.2).

Recomendación nº 3:

Debería reclasificarse el valor de los inmuebles destinados a alquiler como inmovilizado material, separando el valor del terreno del de la construcción, revisar sus valores contables para adecuarlos al valor de mercado en caso que éste sea inferior al valor de coste y dotar anualmente la amortización correspondiente.

· Contratación

Se ha observado que en algunos casos no se han seguido los principios de publicidad y concurrencia en la adjudicación de obras ni en la contratación de servicios establecidos en la Disposición Transitoria Segunda del Decreto 3410/1975, de 25 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Contratos del Estado (véase apartados 2.3.3., 2.3.4 y 2.6.2 y anexos 5.4, 5.5. y 5.6). También se ha detectado que en el caso de prestación de servicios por parte de profesionales en muchos casos no existe un contrato que regule la prestación del servicio (véase apartado 2.6.2).

Recomendación nº 4:

La Sociedad debería seguir los principios de publicidad y concurrencia en todas las adjudicaciones así como otorgar los contratos pertinentes que regulen la prestación de servicios de profesionales, de acuerdo con lo establecido en la Disposición Transitoria Segunda del Decreto 3410/1975, de 25 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Contratos del Estado.

· Coste de las actuaciones y duración

Se ha observado que el coste/m² resultante para las actuaciones realizadas por PCV es elevado, superando en la mayoría de casos 110.000 PTA/m² y llegando incluso hasta 300.000 PTA/m². También se ha observado que muchas de las fincas adquiridas desde el año 1989 con destino a operaciones de inversión inmobiliaria aun no han sido objeto de actuación (véase anexos 5.5 y 5.6).

· Deuda Ayuntamiento de Barcelona

La deuda reconocida por el Ayuntamiento de Barcelona con la Sociedad a 30 de noviembre de 1994 era de 6.851,47 MPTA (véase apartado 2.3.5) de los cuales 1.489,07 MPTA corresponden a los bienes adquiridos por expropiación y a las obras realizadas por cuenta del Ayuntamiento.

La Sociedad ha pagado desde sus inicios diversos importes por indemnizaciones realizadas por el Ayuntamiento, por aportaciones a obras realizadas por el IMU, etc. por un importe total de 2.219 MPTA.

· Administradores de fincas

La Sociedad mantiene cuentas a cobrar a los administradores de fincas, ya sean terceros o el departamento de administración de fincas de PCV. Los saldos reflejados en estas cuentas son en unos casos saldos antiguos y en otros gastos no contabilizados o ingresos registrados incorrectamente. En el caso del departamento de administración de fincas de la Sociedad, el saldo contable no se concilia con el del departamento (véase 2.3.6.3).

Recomendación nº 5:

La Sociedad debería realizar una revisión y conciliación de los saldos de los administradores de fincas.

· Saldos deudores procuradores y abogados

La Sociedad mantiene saldos a cobrar de diferentes abogados y procuradores. Se ha observado que existen algunos saldos sin movimiento y otros que han recibido fondos pese a no haber liquidado ningún importe durante el ejercicio. También se ha observado que las liquidaciones se hacen en algunos casos con bastante retraso y no contienen detalle suficiente de los servicios realizados (véase apartado 2.3.6.5).

Recomendación nº 6:

Sería deseable que la Sociedad estableciera un control más estricto de las liquidaciones y provisiones de fondos de procuradores y abogados.

· Indemnizaciones pendientes de pago

Se ha observado que en la mayoría de los casos las indemnizaciones a pagar se contabilizan en el momento en que el departamento de Gestión Urbanística solicita el cheque a administración. Esto hace que haya indemnizaciones pactadas o fijadas por los tribunales que no figuran en la contabilidad (véase apartado 2.4.5).

Recomendación nº 7:

Sería deseable que la Sociedad revisara los procedimientos administrativos aplicados en el pago de indemnizaciones para que el balance reflejara el importe total comprometido y pendiente de pago.

· Gastos de personal

La Sociedad soporta el coste del personal de la ARI pese a que ésta es un órgano que pertenece al Ayuntamiento y no a la Sociedad. En el ejercicio 1995 PCV ha contratado algunas personas que trabajarán en dependencias municipales (véase apartado 2.6.1).

· Tributos

La Sociedad contabiliza el IVA no deducible íntegramente como Tributos, en lugar de registrarlo según lo establecido por el Plan General de Contabilidad, como mayor gasto o mayor valor del activo según corresponda y registrando como tributos únicamente la diferencia entre la prorata provisional y la definitiva (véase apartado 2..6.3).

También contabiliza como gasto por tributos el IVA correspondiente a los gastos pagados por cuenta del Ayuntamiento.

Recomendación nº 8:

La Sociedad debería aplicar lo establecido en el PGC referente a la contabilización del IVA no deducible y debería registrar el IVA correspondiente a los pagos y compras realizadas por cuenta del Ayuntamiento como un mayor saldo de deudores y no como gasto por tributos.

· Subvención Ayuntamiento

PCV registra anualmente como subvención el importe necesario para equilibrar su cuenta de resultados.

Recomendación nº 9:

Teniendo en cuenta que el Ayuntamiento registra los importes transferidos anualmente a la Sociedad como transferencias de capital y la respuesta a una consulta publicada en el BOICAC nº 9, sería conveniente que PCV registrara este importe como mayores "Aportaciones de socios para compensación de pérdidas" en lugar de hacerlo como ingresos por subvenciones.

· Control financiero

No consta que la Intervención del Ayuntamiento haya emitido el informe escrito de control financiero de PCV para el ejercicio 1994 de acuerdo con lo establecido en la Ley 39/88 y en el RD 1174/87.

Recomendación nº 10:

Se recomienda que la Intervención del Ayuntamiento haga el correspondiente informe escrito de control financiero, de acuerdo con lo previsto en los artículos 194 y 201 de la Ley 39/88, de 28 de diciembre y con el artículo 4.1.i) del RD 1174/87.

· Contabilización de las certificaciones de obra

La Sociedad presenta dentro del epígrafe Servicios Externos la cuenta "Rehabilitación obra mercado", que recoge el coste de las certificaciones de obra (véase apartado 2.6.2).

Recomendación nº 11:

De acuerdo con lo establecido en el Plan General de Contabilidad para empresas inmobiliarias, el coste de las certificaciones de las obras en edificios debería incluirse dentro del epígrafe de Compras de la cuenta de Pérdidas y Ganancias.

· Contabilización de los intereses a corto plazo

La Sociedad ha registrado los intereses acreditados y pendientes de vencimiento a 30 de noviembre de 1994 dentro del epígrafe Acreedores no comerciales (véase apartado 2.4.6).

Recomendación nº 12:

De acuerdo con lo establecido en el PGC los intereses acreditados no vencidos deben registrarse dentro el epígrafe "Deudas con entidades de crédito" del Balance de Situación.

4. ALEGACIONES

A efectos de lo previsto por el artículo 6 de la Ley 6/1984, de 5 de marzo, de la Sindicatura de Cuentas, modificada por la Ley 15/1991, de 4 de julio, el presente informe de fiscalización fue enviado a Promoció Ciutat Vella, SA (PROCIVESA), el 28 de diciembre de 1995. La Sociedad, con fecha 17 de enero de 1996, solicitó una ampliación del plazo para presentar las alegaciones.

Las alegaciones procedentes de PROCIVESA han sido registradas de entrada en la

Sindicatura con fecha 11 de marzo de 1996, con el contenido que a continuación se reproduce de forma literal por la parte no aceptada por la Sindicatura:

"Con fecha 28 de diciembre de 1995, Registro de salida de la Sindicatura de Cuentas de Cataluña, fue enviado Proyecto de Informe de Fiscalización 4/95-A referente a la SOCIETAT PROMOCIÓ CIUTAT VELLA, S.A. (PROCIVESA), y correspondiente al ejercicio 1994.

Visto el contenido del Proyecto del Informe de Fiscalización, el Gerente que suscribe pasa a formular las alegaciones siguientes, y respectivas propuestas en cada caso.

ALEGACIONES SOBRE LA CONCLUSIÓN GENERAL, EN EL INFORME DE FISCALIZACIÓN 4/95-A DE LA SINDICATURA DE CUENTAS, SOBRE EL OBJETO SOCIAL DE LA SOCIEDAD PROCIVESA.

En las páginas 13 (apartado 1.2.3.1), 49 párrafo 4 (apartado 2.6.2), 52 párrafo 5 (correspondiente a la observación primera), la Sindicatura de Cuentas dice que "La Sociedad realiza algunas actividades, promoción de actividades en CV (véase apartado 2.6.2) que, pese a que la Sociedad las considera como parte de su objeto social no se encuentran explicitadas en sus Estatutos por lo cual sería conveniente la adaptación estatutaria del objeto social a las actividades efectivamente realizadas".

ALEGACIONES.

En relación a lo anterior, hacemos las alegaciones siguientes:

a) Referente a las actividades de promoción.

Sabiendo que la Dirección General de Registros y Notariado estableció en la Resolución de 24 de noviembre de 1981 que "la posibilidad que toda sociedad tiene, cumplidas las exigencias legales, que son diferentes según el supuesto concreto del que se trate, de poder realizar actos aislados fuera del objeto social, tal como lo ha reconocido, este Centro".

Y que las actividades agrupadas como "de promoción de CV" a las que hace referencia la Sindicatura, han sido realizadas en la mayoría de los casos en el ejercicio de las funciones naturales de la Sociedad.

Se puede sacar la conclusión, que la mayoría de las actividades de promoción y publicidad han sido realizadas en el ejercicio de las funciones naturales de la Sociedad y que otras han sido hechos aislados por lo cual no es necesario que las mismas estén explicitadas en sus Estatutos.

En base a lo expuesto.

Proponemos, que teniendo en cuenta que dentro del objeto de la Sociedad establecido en los Estatutos, las actividades de promoción de Ciutat Vella han sido realizadas en su mayoría en el ejercicio de las funciones naturales de la Sociedad y otras pueden considerarse actos aislados a los cuales la DGRN abre la posibilidad de llevarlos a cabo aunque no estén acogidos en los estatutos, no procede en los comentarios de las páginas 13 (apartado 1.2.3.1) y 52 párrafo 5 (correspondiente a la observación primera).

ALEGACIONES SOBRE LA CONCLUSIÓN GENERAL, EN EL INFORME DE FISCALIZACIÓN 4/95-A DE LA SINDICATURA DE CUENTAS, FACTURAS PAGADAS CORRESPONDIENTES AL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BARCELONA.

En las páginas 48, párrafo 7 (apartado 2.6.2) y en la página 52, párrafo 6 (correspondiente a la observación 3 del apartado Conclusiones Generales), la Sindicatura explicita que la Sociedad PCV ha contabilizado como gastos el importe de facturas pagadas que corresponden al Ayuntamiento y otras que no pertenecen a la actividad normal de la Sociedad, de todas formas su consideración como fiscalmente deducibles podría implicar ciertas contingencias fiscales.

ALEGACIONES.

En relación a lo anterior, hacemos las alegaciones siguientes:

La Sociedad recibe encargos del Ayuntamiento para realizar determinadas actuaciones.

En cuanto a las citadas actuaciones no se puede afirmar a priori que no formen parte de su objeto social y por tanto que no sean fiscalmente deducibles. De todas formas en el supuesto de que a efectos del Impuesto sobre Sociedades no se considerase como un gasto necesario, el importe de gasto por Impuesto sobre Sociedades se incrementaría, reduciéndose las pérdidas de la sociedad (su desequilibrio económico) y por tanto también la aportación realizada por el Ayuntamiento.

En resumen, del mismo modo que existiría un menor gasto deducible, habría un ingreso menor (pasaría a ser una deuda mayor con el Ayuntamiento) no produciéndose contingencia fiscal alguna. Por otro lado la Sociedad tiene deducciones fiscales acumuladas que no han sido deducidas, lo cual supondría una contingencia fiscal inmaterial, en caso que no estuviese permitido regularizar a la vez la situación de los ingresos, y menos teniendo en cuenta el importe de estos gastos.

En base a lo expuesto.

Proponemos, que se modifiquen los comentarios recogidos en las páginas 48, párrafo 7 (apartado 2.6.2.) y en la página 52, párrafo 6 (correspondiente a la observación 3 del apartado Conclusiones Generales) en los términos en éstos expresados.

ALEGACIONES SOBRE LA CONCLUSIÓN GENERAL, EN EL INFORME DE FISCALIZACIÓN 4/95-A DE LA SINDICATURA DE CUENTAS, SOBRE LOS ACTIVOS ADQUIRIDOS EN NOMBRE DEL AYUNTAMIENTO.

En la página 26 párrafo 8 (apartado 2.3.3.1) Recomendación número 1 la Sindicatura dice:

"La Sindicatura entiende que, dado que se trata de bienes de dominio público, los activos adquiridos a través de expropiación deberían cederse al Ayuntamiento una vez acabadas las actuaciones de acuerdo con lo que prevé el Decreto de otorgamiento del derecho expropiatorio, y debería registrarse como mayor deuda del Ayuntamiento e inmovilizado de la sociedad".

ALEGACIONES.

En relación a lo anterior, hacemos las alegaciones siguientes:

Sabiendo,

Que el Decreto de otorgamiento del derecho expropiatorio, en cuyo artículo 4 se establece "Una vez finalizada la expropiación de cada operación urbanística PROCIVESA cederá gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos destinados a viales (Clave 5), zonas verdes (Clave 6) y equipamientos públicos (Clave 7), libres de cargas, gravámenes y ocupantes".

Que la Sociedad PROCIVESA entiende que la citada cesión se realizará cuando se vaya acabando la expropiación de cada operación urbanística, entendiéndose como operación urbanística la realizada en su conjunto en una zona determinada, y no inmueble a inmueble.

Que la cesión por parte de PROCIVESA al Excmo. Ayuntamiento de

Barcelona, inmueble a inmueble, como parece desprenderse de la recomendación de la Sindicatura a medida que se van finalizando las obras de actuación supondría un excesivo coste administrativo. Y, en consecuencia, el consiguiente perjuicio para el propio Ayuntamiento.

Que el Excmo. Ayuntamiento de Barcelona, presenta contabilidad consolidada, y por tanto quedan reflejados en su balance los citados inmuebles.

Que la contabilización de los mismos, como mayor deuda del Ayuntamiento o como Inmueble no afectaría los Fondos Propios de la Sociedad en absoluto; y,

Que las únicas cesiones que hizo la Sociedad fueron cesiones aisladas de inmuebles al Ayuntamiento, a requerimiento de las Administraciones Públicas, con la finalidad de que éste los cediera al INCASOL para su construcción y posterior realojamiento de los afectados por las expropiaciones.

La Sociedad cederá los bienes objeto de expropiación al Excmo. Ayuntamiento de Barcelona una vez finalizada cada operación urbanística, entendiendo como tales el conjunto de actuaciones en una zona determinada.

En base a lo expuesto,

Proponemos, que teniendo en cuenta la interpretación hecha por la Sociedad PROCIVESA en cuanto al significado de operación urbanística, que la cesión al Ayuntamiento inmueble a inmueble implicaría un coste excesivo, que la contabilización de los citados inmuebles como inmovilizado o como deudas del Ayuntamiento no afecta al resultado de los Fondos Propios de la Sociedad, y que los inmuebles a los que hacemos referencia aparecen en el patrimonio del Ayuntamiento pues lleva a cabo contabilidad consolidada, no proceden los comentarios de las páginas 26 párrafo 8 (apartado 2.3.3.1) y en la Recomendación número 1 respecto a la citada materia.

ALEGACIONES SOBRE LA CONCLUSIÓN GENERAL, EN EL INFORME DE FISCALIZACIÓN 4/95-A DE LA SINDICATURA DE CUENTAS, SOBRE LA CONTABILIZACIÓN DE LAS FINCAS DE REALOJAMIENTO

En la página 30 párrafo 5, y en la Recomendación número 3 (página 54), la Sindicatura dice que la Sociedad tiene contabilizadas las fincas destinadas a realojamiento, y destinadas a alquiler, como "Existencias" dentro del Inmovilizado, y que no dotan amortización anual alguna, recomendando contabilizarlo como Inmovilizado Material, separando el valor del terreno del de la construcción, revisar sus valores contables para adecuarlos al valor de mercado en caso que éste sea inferior al valor de coste y dotar anualmente la amortización correspondiente.

ALEGACIONES.

En relación a lo anterior, hacemos las alegaciones siguientes:

Tener inmuebles arrendados es un hecho transitorio producido por la necesidad de facilitar una vivienda alternativa, en el mismo barrio, a las personas afectadas por expropiaciones.

Consecuentemente, la finalidad de estos inmuebles no es la obtención de un rendimiento que implique la consecución de un beneficio, pues los precios del arrendamiento son los fijados para las viviendas de protección oficial-régimen especial y en ocasiones inferiores, sino dar respuesta a una necesidad social producida por la escasez de viviendas en el mercado secundario que puedan ser destinadas a realojar a los afectados por las expropiaciones.

Por este motivo, aún siendo importante remarcar la transitoriedad del hecho, la Sociedad contempla estos Activos como Existencias con un período de realización superior al año y no como un Inmovilizado Material, sobre el que se espera obtener un determinado rendimiento, a ser posible el máximo y a lo largo de toda la vida de los citados activos. Por otro lado, muchos de estos contratos de arrendamiento son de carácter vitalicio, se han hecho con personas mayores y no son subrogables, lo cual implica que en un período corto de tiempo los activos volverán a quedar totalmente libres.

En cuanto a la valoración de los inmuebles destinados a alquiler, la Sociedad revisa sus valores contables para adecuarlos al valor de mercado, en caso que fuera inferior, como queda reflejado oportunamente en las Cuentas Anuales.

En base a lo expuesto.

Proponemos, que se modifique el contenido del párrafo 5 de la página 30, y en la Recomendación número 3 (pág.54).

ALEGACIONES SOBRE LA CONCLUSIÓN GENERAL, EN EL INFORME DE FISCALIZACIÓN 4/95-A DE LA SINDICATURA DE CUENTAS, SOBRE LA CONTRATACIÓN.

En las páginas 24, párrafo 3 apartado 2.3.2; 27, párrafo 5, apartado 2.3.3.2; 28 párrafo 6, apartado 2.3.4.1; 48 párrafo 4, apartado 2.6.2 y en la Recomendación número 4 la Sindicatura dice que se ha observado que en algunos casos no se ha seguido el principio de Publicidad y Concurrencia de obras, y que en muchos casos no existe un contrato que regule la prestación de servicios profesionales por lo cual recomiendan el seguimiento del principio de Publicidad y Concurrencia en todas las adjudicaciones así como otorgar los contratos pertinentes que

regulen la prestación de servicios profesionales.

ALEGACIONES.

En relación a lo anterior, hacemos las alegaciones siguientes:

La Sociedad reconoce la obligación de seguir el Principio de Publicidad y Concurrencia en la adjudicación de obras con las excepciones que establece la Ley.

En algunas de las adjudicaciones, no se siguió el principio de concurrencia por producirse en el marco de circunstancias técnicas especiales o de reconocida urgencia en otras, en las que no procedía la concurrencia de acuerdo con el apartado 1 del artículo 37 del Decreto 923/1965, de 8 de abril, que aprueba la Ley de Contratos del Estado, y en otros por ajustarse a las excepciones recogidas en el apartado tercero del mismo artículo (modificado por la Ley 4/1990 de 29 de junio).

En cuanto a los contratos de servicios profesionales:

El artículo 1278 del Código Civil establece:

"Los contratos serán obligatorios, cualquiera que sea la forma en la que se hayan celebrado, siempre que en los mismos concurren las condiciones especiales para su validez".

El artículo 1261 del Código Civil dice:

"No hay contrato, sino cuando concurren las condiciones siguientes:

1º Consentimiento de los contratantes.

2º Objeto cierto que sea materia del contrato

3º Causas de la obligación que se establece".

Y aún más, la Forma es la manera, (de palabra, por escrito) de realizar el contrato, o bien alguna solemnidad que debe cumplirse para que éste sea válido. Por el principio de libertad de forma, como regla, ni la piden las declaraciones de los contratantes ni ninguno de los demás elementos de los cuales pueda estar compuesto el contrato.

Reiterada doctrina jurisprudencial tiene establecido, de acuerdo con las normas de los artículos 1.278 y 1.279 de CC que las del artículo 1.280 no comportan la exigencia de formalidades "ad solemnitatem" sino sólo "ad probationem" sin que pueda afectar a la eficacia obligatoria del contrato.

No obstante, la Sociedad recoge la sugerencia formulada por la Sindicatura.

En base a lo expuesto.

Proponemos, que se modifiquen los comentarios recogidos en las páginas 24, párrafo 3 apartado 2.3.2; 27, párrafo 5, apartado 2.3.3.2; 28 párrafo 6, apartado 2.3.4.1; 48 párrafo 2.6.2 y la Recomendación número 4.

ALEGACIONES SOBRE LA CONCLUSIÓN GENERAL, EN EL INFORME DE FISCALIZACIÓN 4/95-A DE LA SINDICATURA DE CUENTAS, SOBRE EL COSTE DE LAS ACTUACIONES, LA DEUDA DEL AYUNTAMIENTO DE BARCELONA, Y LOS ADMINISTRADORES DE FINCAS.

En el párrafo 6, 7 y 8 del apartado 2.3.4.1 recogidos en las páginas 28 y 29 la Sindicatura señala, que considera tienen un elevado coste de honorarios de compra; cita además las diferencias de precio existentes entre determinadas compras de fincas de inversión realizadas por PROCIVESA ante el precio de compra del anterior propietario, que la Sociedad únicamente dispone de fotocopias de las escrituras de compraventa de las Fincas de Inversión; en los párrafos 5, 7 y 8 del apartado 2.3.4.2 recogidos en las páginas 29 y 30 la Sindicatura dice que las diferencias de precio existentes entre determinadas compras de fincas de realojamiento realizadas por PROCIVESA ante el precio de compra del anterior propietario, que considera que existe un elevado coste de honorarios de compra en las fincas de realojamiento; en el párrafo 1 de la página 55 (de las Conclusiones) que se ha observado que el coste/m² de las actuaciones realizadas por PROCIVESA es elevado, superando en la n de los casos 110.000.- ptas./m² y llegando a 300.000.- ptas./m².

En la página 36 apartado 2.3.6.3. y en la Recomendación número 5 la Sindicatura dice que la Sociedad debería realizar una revisión y conciliación de los saldos de los administradores de fincas.

ALEGACIONES.

En relación a lo anterior, hacemos las alegaciones siguientes:

-Las comisiones cobradas por los APIS por las gestiones de compra de las fincas de inversión y de realojamiento eran las tarifas que se aplicaban como tipos medio en el mercado.

-Los precios de compra de las fincas de inversión y de realojamiento, señaladas por la Sindicatura en las páginas 28, 29 y 30 eran los precios de mercado, y que la sociedad PROCIVESA manifiesta que todas sus

operaciones de compra han sido realizadas con un alto sentido de responsabilidad y transparencia.

-La Sociedad dispone de fotocopias y/o Primeras Copias de las escrituras de compraventa de las Fincas de Inversión, y las copias originales están en el Gabinete de Estudios Jurídicos, Sociales y Económicos por considerar que se encuentran en un lugar que ofrece una más correcta clasificación y seguridad.

-Únicamente el coste de dos fincas de realojamiento ha tenido un precio superior a 300.000 ptas./m², y su superficie de construcción sólo es de 183 m² y 428 m² respectivamente.

-En el Acuerdo del Consejo, en sesión de 2 de febrero de 1989, entre PROCIVESA y el Ayuntamiento se recoge la obligación al pago de las indemnizaciones resultantes de actuaciones iniciadas por el Ayuntamiento.

-En cuanto a los saldos de los Administradores de Fincas:

1.- La Sociedad reconoce la necesidad de llevar a cabo su conciliación y para ello se están realizando trabajos en este sentido.

2.- La Sociedad manifiesta que el importe de los citados saldos recogidos en el Balance es inmaterial y las posibles diferencias provienen seguramente de los saldos antiguos, y no puede asegurarse que procedan de la no contabilización o de ingresos contabilizados incorrectamente.

En base a lo expuesto.

Proponemos, que se realicen las modificaciones correspondientes de acuerdo con las alegaciones presentadas.

ALEGACIONES SOBRE LA CONCLUSIÓN GENERAL, EN EL INFORME DE FISCALIZACIÓN 4/95-A DE LA SINDICATURA DE CUENTAS, SOBRE SALDOS DEUDORES DE ABOGADOS Y PROCURADORES.

En el apartado 2.3.6.5 recogido en las páginas 36 y 37, y en la Recomendación número 6 de la página 55 la Sindicatura dice que sería deseable que la Sociedad hiciera un control más estricto sobre las liquidaciones y previsiones de gastos de los procuradores y abogado.

ALEGACIONES.

En relación a lo anterior, hacemos las alegaciones siguientes:

La Sociedad ya lleva los controles suficientes sobre las liquidaciones y provisiones de los procuradores y abogados.

No existen, en algunos casos, liquidaciones periódicas al ir destinada una determinada provisión de fondos a la resolución de un caso concreto, cuya duración puede ser incluso superior a los dos años.

En base a lo expuesto.

Proponemos, que no procede la Recomendación número 6.

ALEGACIONES SOBRE LA CONCLUSIÓN GENERAL, EN EL INFORME DE FISCALIZACIÓN 4/95-A DE LA SINDICATURA DE CUENTAS, SOBRE LAS INDEMNIZACIONES.

En el párrafo 4 de la página 26, apartado 2.3.3.1, en la página 42, apartado 2.4.5 y en la Recomendación número 7, la Sindicatura dice que se ha observado que en la mayoría de los casos las indemnizaciones a pagar se contabilizan en el momento en que el departamento de Gestión Urbanística solicita el cheque administrativo y no cuando están comprometidas o fijadas por los Tribunales.

ALEGACIONES.

En relación a lo anterior, hacemos las alegaciones siguientes:

La Sociedad contabiliza las indemnizaciones:

- 1.- En el supuesto que sean pactadas, cuando se dispone del documento firmado en el cual se recoge el acuerdo.
- 2.- En el caso que sean fijadas por sentencia, si la Sociedad está de acuerdo con las mismas, el citado momento y en caso contrario una vez se haya recurrido y dictado sentencia en firme. A partir del ejercicio 1995 las citadas indemnizaciones están contabilizándose todas desde el momento en que se dicta la sentencia aunque se dé el caso que se vaya a recurrir la misma.

En base a lo expuesto.

Proponemos, que teniendo en cuenta las alegaciones se modifique el contenido del párrafo 4 de la página 26, apartado 2.3.3.2, en la página 42, apartado 2.4.5

y la Recomendación número 7.

ALEGACIONES SOBRE LA CONCLUSIÓN GENERAL, EN EL INFORME DE FISCALIZACIÓN 4/95-A DE LA SINDICATURA DE CUENTAS, SOBRE LA CONTABILIZACIÓN DEL IVA NO DEDUCIBLE.

En el apartado 2.6.3, subapartado primero "IVA no deducible" y en la Recomendación número 8 la Sindicatura dice "La Sociedad debería aplicar lo establecido en el PGC referente a la contabilización del IVA no deducible y debería registrar el IVA correspondiente en los pagos y compras realizadas por cuenta del Ayuntamiento como mayor saldo de deudores y no como gasto por tributos.

ALEGACIONES.

En relación a lo anterior, hacemos las siguientes alegaciones:

Aunque la contabilización del IVA no deducible deba realizarse como mayor gasto o como mayor valor del Activo según corresponda de acuerdo a lo que establece el PGC, esto implicaría un incremento del trabajo administrativo-contable que supondría el incremento de costes adicionales de tiempo y/o dinero, y dado el porcentaje de la prorrata este sistema no distorsionaría la imagen fiel de la Sociedad.

Por otro lado, la consideración del IVA no deducible de los valores del Activo como tributo no tiene transcendencia alguna en la Cuenta de Resultados final de la Sociedad, al tener el Consejo Plenario del Ayuntamiento el compromiso de realizar las aportaciones anuales necesarias para mantener el equilibrio económico de la Sociedad, lo cual implica que bajo un u otro criterio los importes así considerados quedarán reconocidos de una u otra forma por el Ayuntamiento.

En base a lo expuesto.

Proponemos, se modifique el apartado 2.6.3, subapartado primero "IVA no deducible" y la Recomendación número 8.

ALEGACIONES SOBRE LA CONCLUSIÓN GENERAL, EN EL INFORME DE FISCALIZACIÓN 4/95-A DE LA SINDICATURA DE CUENTAS, SOBRE LAS APORTACIONES REALIZADAS POR EL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BARCELONA

En el subapartado "Subvención Ayuntamiento" recogido en las páginas 44 y 45 del apartado 2.5.3 y en la Recomendación número 9 la Sindicatura dice que la Subvención que recibe anualmente PROCIVESA del Ayuntamiento debería contabilizarse como Aportaciones de Socios para compensar Pérdidas y no como Subvenciones a la Explotación.

ALEGACIONES.

En relación a lo anterior, hacemos las alegaciones siguientes:

La Sociedad contabiliza la "Subvención" recibida anualmente por PROCIVESA como un mayor ingreso dentro de la cuenta de Subvenciones por considerar que son ingresos de explotación, fundamentado en el Principio de Correlación de Ingresos y Gastos, y que de esta forma el Balance refleja la Imagen Fiel del Patrimonio de la Sociedad. Por otra parte, el contenido de la Consulta número 3 del BOICAC número 9 (abril 1992, página 73) no es vinculante. De todas formas, debe matizarse que la contabilización hecha como propone la Sindicatura no modificaría los FONDOS PROPIOS de la Sociedad.

En base a lo expuesto.

Proponemos, se suprima el comentario recogido en el subapartado "Subvención Ayuntamiento" recogido en las páginas 44 y 45 del apartado 2.5.3 y la Recomendación número 9.

ALEGACIONES SOBRE LA CONCLUSIÓN GENERAL, EN EL INFORME DE FISCALIZACIÓN 4/95-A DE LA SINDICATURA DE CUENTAS, SOBRE EL INFORME DE CONTROL FINANCIERO.

En la página 19 apartado 2.1.3 y en la Recomendación número 10 la Sindicatura dice que el Ayuntamiento haga el correspondiente informe de control financiero.

ALEGACIONES.

En relación a lo anterior, hacemos las alegaciones siguientes:

Pese a que este punto afecta al Excmo. Ayuntamiento de Barcelona, sí deseamos dejar constancia por la información recibida de los correspondientes Servicios Económicos de la Corporación, que por aquél se ejerce el control y fiscalización en los términos y prescripciones establecidos en la Ley 39/1988 y demás disposiciones.

En base a lo expuesto.

Proponemos, se suprima el comentario recogido en la página 19 y la Recomendación número 10.

ALEGACIONES SOBRE LA CONCLUSIÓN GENERAL, EN EL INFORME DE FISCALIZACIÓN 4/95-A DE LA SINDICATURA DE CUENTAS, SOBRE LA CONTABILIZACIÓN DE LOS INTERESES ACREDITADOS.

En el apartado 2.4.6 de la página 42, y en la Recomendación número 12 la Sindicatura dice que la Sociedad ha registrado los intereses acreditados y pendientes de vencimiento a 30 de noviembre de 1994 dentro del Epígrafe Acreedores no Comerciales (La Sindicatura dice Acreedores Comerciales aunque ello ha sido un error) y recomienda que de acuerdo a lo establecido en el PGC los intereses acreditados no vencidos se deben registrar en el epígrafe "Deudas con entidades de Crédito" del Balance de Situación.

ALEGACIONES.

En relación a lo anterior, hacemos las siguientes alegaciones:

El Real Decreto 1643/1990, de 20 de diciembre, que aprueba el Plan General de Contabilidad establece que los Principios Contables incluidos en la Primera Parte del mismo, deben conducir a que las cuentas anuales, formuladas con claridad, expresen la imagen fiel del Patrimonio, de la Situación Financiera y de los Resultados de la Empresa.

La Sociedad en sus Cuentas Anuales recoge los intereses por deudas con Entidades de Crédito en el Epígrafe "Otras Deudas" no comerciales. Y en la Memoria, del ejercicio 1994, explica que dentro de este epígrafe se encuentra contabilizada la citada deuda en concepto de intereses.

La contabilización de los intereses a corto plazo por deudas con entidades de crédito en este epígrafe junto con la información recogida en la Memoria, no implica el incumplimiento de ninguno de los principios contables de obligatoria aplicación, ni la distorsión de la imagen fiel del Patrimonio, de la Situación Financiera y de los Resultados de la Empresa.

En base a lo expuesto.

Proponemos, se suprima el comentario recogido en el apartado 2.4.6 de la página 42, y en la Recomendación nº 12.

ALEGACIONES AL INFORME DE FISCALIZACIÓN 4/95-A DE LA SINDICATURA DE CUENTAS, SOBRE DIFERENTES MATERIAS NO RECOGIDAS EN LAS CONCLUSIONES GENERALES.

1.- En la página 23 apartado 2.3.1 y en la página 48, tercer párrafo, del apartado 2.6.2 la Sindicatura dice que la consideración como gasto deducible del arrendamiento pagado por el alquiler del local situado en Les Rambles, 81, cuyo derecho se cedió en uso de forma gratuita al Excmo. Ayuntamiento de Barcelona para la instalación de la Librería Municipal de Ciutat Vella y que a partir de enero de 1995 se ha cedido gratuitamente a la Fundación Maria Aurèlia Capmany para

la instalación de su sede social sería cuestionable.

2.- En la página 32, apartado 2.3.5.3 la Sindicatura dice, que entre los pagos hechos por PROCIVESA por orden del Ayuntamiento hay 6,43 MPTA sin finalidad especificada.

3.- En la página 47 la Sindicatura dice:

a) Que la persona que trabaja en la Oficina de Rehabilitación sin que esta oficina pertenezca a PROCIVESA.

b) Y que en el año 1995 se ha producido la contratación de cinco personas, cuatro de las cuales no realizarán sus funciones en la Sociedad.

ALEGACIONES.

En relación a lo anterior, hacemos las alegaciones siguientes:

1.- La Ley del Impuesto sobre Sociedades, y el RIS, considera como fiscalmente deducibles las donaciones hechas a las Entidades de Derecho Público. Respecto a la consideración fiscal de este gasto durante el ejercicio 1995, fecha a partir de la que se cedió gratuitamente a la Fundación Privada Maria Aurèlia Campmany, se está estudiando para la próxima liquidación del IS.

2.- La Sociedad manifiesta que todas las salidas monetarias destinadas a realizar algún pago al Excmo. Ayuntamiento de Barcelona están perfectamente justificadas y se dispone del correspondiente recibo del mismo Ayuntamiento.

3.- a) En su momento se creó una oficina de rehabilitación en la que participan el Ayuntamiento y la Generalidad entre otros. En la citada oficina se integran las actuaciones determinadas por la Área de Rehabilitación Integral (ARI) establecidas según el Decreto 1317/1986, a estos efectos, la rehabilitación. La Sociedad PROCIVESA tiene por objeto entre otros la rehabilitación de viviendas, cuestión que hacía necesaria la integración de la Sociedad en el marco de la citada Oficina en ningún caso el personal especializado destinado dejó de depender orgánicamente y funcionalmente de la Sociedad.

b) Respecto a los contratos formalizados el año 1995 la Sociedad quiere dejar constancia que finalizaron en el mismo ejercicio y en cuanto a las dos administrativas que trabajaban en la oficina de rehabilitación se reitera lo expuesto en el Punto b).

Estas son las Alegaciones y las correspondientes propuestas que formula la

Societat Promoció Ciutat Vella, (PROCIVESA) al proyecto de Informe de Fiscalización 4/95-A de la Sindicatura de Cuentas llevado a cabo por el Departamento Sectorial A.

Las presentes Alegaciones constan de catorce páginas firmadas por el Gerente.

Barcelona, febrero de mil novecientos noventa y seis.

Firma ilegible"

5. ANEXOS

5.1. ACTIVOS POR CUENTA DEL AYUNTAMIENTO DE BARCELONA: DESGLOSE DE LA CUENTA DE OBRA PÚBLICA

CUENTAS	SALDO A 30.11.94
Carme/Hospital	724.420
Peu de la Creu/Carme	516.865
Illa Àngels/Pl. Monges	488.279
PERI Rambla/Rull	400.243
Plan Central	352.260
Jardines Casco Antiguo	336.674
Barceloneta	334.252
Sant Oleguer/St. Pau	222.662
Riera Alta	211.038
Av. Cambó/Pl. Marquilles	208.402
Frontón Colon	197.890
Av. Cambó/Jaume Giralt	141.080
Pl. Doctor Fleming	104.613
Illeta Tàpies	84.079
Valldonzella	79.510
Santa Elena, 2	63.751
Operaciones Aisladas	59.170
Plaza Seguí	55.661
Obra Pública General	47.270
PERI Plaza St. Cugat	42.224
Pati Llimona	41.338
Duran i Bas	34.693
Rec, 41/Pl. Comercial, 4	33.962
Cremat Xic	25.710
Flassaders, 40	23.360
Riera Alta	21.565
Gastos varios Obra Pública	5.922
Parc de la Misericòrdia	2.853
TOTAL	4.859.746

(Importe en miles de pesetas)

Fuente: Contabilidad de la Sociedad

SINDICATURA DE CUENTAS DE CATALUÑA — INFORME 04/95-A

5.2. DETALLE DE LOS ACTIVOS POR CUENTA DEL AYUNTAMIENTO ANALIZADOS POR LA SINDICATURA: OBRA PÚBLICA

FINCA	SALDO 30-11-94	DESGLOSE DEL COSTE Y SITUACIÓN FÍSICA						SITUACIÓN ACTUAL FINCA (*)	DESTINO FINCA
		INDEMN.	DERRIBO SI/NO	COSTE DERRIBO	IMPUESTO	OTROS GASTOS			
CARME,107	33.046	22.500	NO	0	1.745	8.801	TRASL. VECINOS	EQ	
PASSATGE BANYS,J/8 i M	106.382	89.009	SI	13.794	2.702	877	DERRIBADA	EP	
GINJOL,3	57.438	98.969	SI	2.990	4.456	6.023(C)	DERRIBADA	EPy EQ	
PASSATGE PAU,3	56.755	55.709	SI	2.090	683	363	DERRIBADA	HP	
NOU ST.FRANCESC,16	43.267	42.190	SI	9.756(D)	0	1.077	DERRIBADA	HP y EP	
RAMBLES,28	45.568	45.167	SI	3.435(D)	0	401	DERRIBADA	EP	
FERLANDINA,3	49.996	45.362	SI	4.679(B)	3.615	1.019	DERRIBADA	EP	
PEU DE LA CREU,8/10	174.474	37.831	SI/CONST.	9.103	2.270	125.270(A)	CONSTRUIDA	HP	
FERLANDINA,5	50.324	48.210	SI	6.170(B)	0	2.114	DERRIBADA	EP	
PEU DE LA CREU,4BIS	41.621	30.800	SI	7.690	2.200	931	DERRIBADA	HP y EP	
FERLANDINA,1	38.541	19.050	SI	5.353(B)	0	3.289	DERRIBADA	EP	
PEU DE LA CREU,2	94.698	78.517	SI	7.904	382	7.895	DERRIBADA	HP y EP	
TÀPIES,5/ESTEL	79.079	56.369	SI	20.548	1.380	782	DERRIBADA	EQ y EP	
CARME,60	67.586	62.877	NO	0	1.411	3.298	VACÍA	HP	
PEU DE LA CREU,1	77.996	75.353	NO	0	1.505	1.138	VACÍA	EQ y EP	
JOAQUIM COSTA,6	35.761	34.815	NO	0	27	919	TRASL. VECINOS	HP y EP	
CARME,54/58	36.489	30.150	SI	3.812	134	2.393	DERRIBADA	EP	
PEU DE LA CREU,15	44.173	41.737	NO	0	1.516	920	TRASL.VECINOS	HP y EP	
PEU DE LA CREU,5	53.499	42.950	SI	7.710	1.885	954	DERRIBADA	HP y EP	
CARME,50/52	72.022	64.156	SI	3.694	1.465	2.707	DERRIBADA	EP	
PEU DE LA CREU,9	44.981	42.526	SI	1.133	448	874	DERRIBADA	HP y EP	
ST.JERÒNIM,7/ST.RAFael,23	31.320	29.000	NO	0	188	2.132	VACÍA	EP	
AURORA,5/ST.JERÒNIM,5	55.515	51.302	SI	1.380	1.293	1.540	DERRIBADA	EP	
SANT PAU,74 TRIP	41.540	38.000	NO	0	2.200	1.340	TRÁMITE DERRIBO	EP	
REGOMIR,7/9	41.338	39.755	NO	0	226	1.357	TRÁMITE DERRIBO	EQ	
CARDERS,42/VERMELL,2	18.740	14.284	SI	2.612	25	1.819	DERRIBADA	EP	
CARDERS,38/ALLADA,1	22.401	19.058	SI	7.740(E)	50	3.293	DERRIBADA	EP	
VERMELL,6	17.155	9.633	SI	3.051	951	3.520	DERRIBADA	EP	
CARDERS,40	15.212	12.415	SI	1.222	336	1.239	DERRIBADA	EP	
JAUME GIRALT,40	15.811	13.998	NO	0	840	973	TRÁMITE DERRIBO	EP	
LLÀSTICS,20	15.379	12.102	SI	2.056	669	552	DERRIBADA	HP	
HOSPITAL,110/112	51.225	47.562	NO	0	148	3.515	TRÁMITE DERRIBO	HP	
CARME,85	30.437	25.145	NO	0	2.994	2.298	TRASL.VECINOS	HP	
CARME,81	29.710	26.400	NO	0	1.109	2.201	TRASL. VECINOS	HP	
RIERA BAIXA,21/23	102.950	97.611	NO	0	2.491	2.848	VACÍA	HP	
HOSPITAL,106	56.616	52.928	NO	0	1.622	2.066	TRASL.VECINOS	HP	
HOSPITAL,100/102	60.072	58.063	NO	0	1.000	1.009	TRASL.VECINOS	HP	
HOSPITAL,108	59.811	56.052	NO	0	2.024	1.735	TRASL.VECINOS	HP	
CARME,77	97.527	96.950	NO	0	136	441	VACÍA	HP	
HOSPITAL,104	131.139	129.832	NO	0	213	1.094	TRASL.VECINOS	HP	
SANT OLEGUER,11	31.912	25.091	SI	5.522	380	919	DERRIBADA	HP y EP	
MARQUÉS DE BARBERÀ,32	23.327	19.700	SI	2.848	0	779	DERRIBADA	HP y EP	
VALLDONZELLA,16	24.835	5.620	SI	19.026	0	189	DERRIBADA	EP	
RIERA ALTA,11/15	48.443	44.435	SI	3.067	0	941	DERRIBADA	EP	
CARME,102	52.422	51.586	NO	0	72	764	VACÍA	HP	
BALBOA (PIZARRO),11	47.882	37.500	SI	7.861	1.286	1.235	DERRIBADA	EQ	
GINEBRA,5	71.365	56.880	SI	8.752	3.065	2.668	DERRIBADA	EQ	
BANYS ORIENTALS	58.000	58.000	SI	0	0	0	DERRIBADA	HP	
REC,41/PL. COMERCIAL,4	33.962	30.305	SI	3.318	60	279	DERRIBADA	HP	
FLASSADERS,40	23.360	21.153	NO	0	1.385	822	EXPROPIACIÓN	EQ	
SANT JOSEP ORIOL,1	22.450	17.600	SI	3.802	0	1.048	DERRIBADA	EP	
SANT JOSEP ORIOL,3	12.171	7.350	SI	1.943	18	2.860	DERRIBADA	EP	
SANT JOSEP ORIOL,5	12.648	9.575	SI	1.744	406	923	DERRIBADA	EP	
CARME,41	65.154	56.064	SI	7.257	229	1.604	DERRIBADA	EP	
CARME,43	35.138	25.290	SI	8.557	102	1.189	DERRIBADA	EP	
DURAN I BAS	28.395	20.240	SI	7.126	0	1.029	DERRIBADA	EP	
CREMAT GRAN,10	25.710	23.350	NO	0	126	2.234	VACÍA	EP	
SANTA ELENA,2	63.751	55.200	SI	4.768	3.270	513	DERRIBADA	HP	
TOTAL ANALIZADO	2.878.519	2.459.276		213.513	56.738	227.013			
SALDO TOTAL	4.859.746								
COBERTURA	59,2								
% PORCENTAJE	100,0	85,4		7,4	2,0	7,9			

(IMPORTES EN MILES DE PESETAS)

NOTA: La suma del desglose del coste no coincide en muchos casos con el saldo a 30 de noviembre de 1994, porque se han incluido los importes totales de cada finca y el coste del derribo aunque sea del ejercicio 1995.

EQ: Equipamiento
EP: espacio público
HP: Vivienda pública

(*) Situación de la finca en la fecha de realización del trabajo de fiscalización, abril 95.

(A) Esta finca fue edificada por PCV con un coste de 109,52 MPTA y una superficie construida de 1.826,97 m2, lo que significa un coste de construcción/m2 construido de 59.945 PTA y un coste total de 95.499 PTA/m2.

(B) El coste de derribo de Ferlandina 3 y 5 se imputó contablemente en Ferlandina, 1. En este cuadro se ha distribuido el coste de derribo entre las tres fincas de acuerdo con la información facilitada por el departamento de derribos de la Sociedad.

(C) El coste total de esta finca fue de 112,44 MPTA: en el año 1993 se registró una baja de 55 MPTA por la cesión de una parte a la Universidad Pompeu Fabra.

(D) Derribada en el ejercicio 1995.

(E) Corresponde a parte del coste de derribo de la Illa Allada-Vermell-Carders, que contablemente se imputó en otra finca.

SINDICATURA DE CUENTAS DE CATALUÑA — INFORME 04/95-A

5.3. ACTIVOS POR CUENTA DEL AYUNTAMIENTO DE BARCELONA: DESGLOSE DE LA CUENTA TRABAJOS VÍAS PÚBLICAS

CUENTAS	SALDO A 30.11.94
Pati Llimona/Correu Vell	386.516
St. Pere més Baix/Rec Comtal	114.413
Renovación Escudellers	92.830
Pavimento Allada/Vermell/Assaonadors	84.831
Pavimento Tallers/Jovellans	83.488
Renovación Carme	81.382
Centro Social Barceloneta	79.908
Escuela Pública Cervantes	77.420
Pavimento c/Carders	61.710
Pavimento Palla/Banys Nous	49.004
Pavimento Rambles Canaletes	48.762
Arreglo Pl. Bonsuccés	48.713
Pavimento Pl. St. Josep Oriol	41.956
Casal Avis Pl. Caramelles	41.321
Placeta de la Palla	40.870
Pavimento c/Bòria	36.317
Pavimento Plaça del Pi	35.894
Sant Pau del Camp	35.101
Colector Barceloneta/Ginebra	30.312
Pl. Doctor Fleming	24.654
Pavimento c/Dubte	20.317
Pl. Frontó Colon	19.976
Colegio Milà i Fontanals	18.951
C/Salamanca (Maquinista)	18.688
Pasaje Nou Rambla,98/Tàpies,17	17.522
Urb. c/Quintana i Rauric	16.685
Pavimento c/Cardenal Casañas	15.717
Banys Orientals	14.549
Pàrquing Pl. Sant Miquel	11.836
Pavimento c/Carders	11.346
Trabajos viales públicos	11.302
Solar Tàpies/Estel	11.275
Iglesia St. Llätzer	11.161
Solar St. Oleguer/St. Pau	10.933
Solar M. Barberà/St. Oleguer/St. Pau	9.999
Alumbrado Dòria/Carders/Pl. Llana	9.085
Restaurantes Barceloneta	8.347
Casal Avis Pl. Caramelles	8.330
Pistas petanca c/Ginebra	7.940
Pavimento c/Boqueria	7.555
Oficina Distrito Sants-Montjuic	7.104
Can Ricart/St. Oleguer, 10	5.490
Solar Tàpies/St. Oleguer	5.139
Otras inferiores a 5 MPTA	66.110
TOTAL	1.840.759

(Importes en miles de pesetas)

SINDICATURA DE CUENTAS DE CATALUÑA — INFORME 04/95-A

5.4. DETALLE DE LOS ACTIVOS POR CUENTA DEL AYUNTAMIENTO DE BARCELONA ANALIZADOS POR LA SINDICATURA: TRABAJOS VÍA PÚBLICA

OBRA	SALDO 30-11-94	CONCURRENCIA	CONTRATISTA	COSTE TOTAL OBRAS	OTROS GASTOS
PATI LLIMONA/CORREU VELL	386.516	*	SAPIC	351.629	34.887(A)
ST. PERE M.BAIX/REC COMPTAL	114.413	SI	ASC	113.029	1.384
RENOVACIÓN ESCUDELLERS	92.829	SI	ACSA	88.280	4.549
ALLADA/VERMELL/ASSAONADORS	84.831	SI	CASAS/TERRAMAT	82.879	1.952
PAVIMEN.TALLERS/JOVELLANOS	83.488	SI	CONTRATAS	83.488	0
RENOVACIÓN CARME	81.382	NO	ENTRECAN./ASC	80.760	622
CTRO. SOCIAL BARCELONETA	79.908	*	EST.SABADELL/CASAS	61.590	18.318(B)
ESCUELA PÚBLICA CERVANTES	77.420	*	MOVILMA	77.367	53
PAVIMENTACIÓN C/CARDERS	61.710	SI	ACSA	61.710	0
PAVIMENT. PALLA/BANYS NOUS	49.003	NO	OSHA	48.685	318
PAVIMENT. RAMBLES CANALETES	48.762	*	CUBIERTAS Y MZOV	48.762	0
ARREGLO PL. BONSUCCÉS	48.713	SI	LLUIS CASAS	48.650	63
PAVIMENT. PL. ST. JOSEP ORIOL	41.956	NO	LLUIS CASAS	41.078	878
CASAL AVIS PL. CARAMELLES	41.321	*	PARK COMERCIAL	38.899	2.422
PLACETA DE LA PALLA	40.870	NO	SAPIC	40.595	275
PAVIMENTACIÓN C/BÒRIA	36.317	SI	ACSA	36.317	0
PAVIMENTACIÓN PL. DEL PI	35.894	SI	LLUIS CASAS	35.894	0
SANT PAU DEL CAMP	35.101	*	OHSAE	25.197	9.904
COLECTOR BCNTA/GINEBRA	30.312	*	OCISA	30.312	0
TOTAL ANALIZADO	1.470.746			1.395.121	75.625
SALDO TOTAL	1.840.759				
COBERTURA	79,90				

(IMPORTES EN MILES DE PESETAS)

- * Obras hechas por el Ayuntamiento y pagadas por PROCIVESA
(A): De los que 24,5 MPTA corresponden a honorarios de arquitectos
(B): Corresponden a honorarios técnicos

5.5. FINCAS ADQUIRIDAS POR PCV DESTINADAS A OPERACIONES INMOBILIARIAS EN EL MERCADO LIBRE, ANALIZADAS POR LA SINDICATURA

FINCA	SALDO 30-11-94	SUPERF. SOLAR M2.	PRECIO COMPRA	INDEMN.	COSTE CONTRATISTA PRINCIPAL	OTROS GASTOS CONSTRUC	OTROS GASTOS	COSTE TOTAL OBRAS	SUPERF. CONSTR. M2	COSTE PTA/M2 CONST R	COSTE TOTAL PTA/M2	SITUACIÓN FINCA (C)
PINTOR FORTUNY,17/19	314.337	1.155,20	200.000	80.000	---	---	34.337	---	---	---	---	Vacia
REINA AMÀLIA,2-4	257.898	830,80	70.000	39.550	117.492	15.105	15.751	132.597	1.815,36	73.041	142.064	Acabada
(*) RAMBLES,68	191.235	175,85	100.000	39.000	34.018	4.779	13.438	38.797	996	38.953	192.003	Alquilada
CARDONA,10/LLUNA,11	167.392	500,92	165.000	---	---	---	2.392	---	---	---	---	No Vacia
LLEONA,14/AVINYÓ,16	159.429	1.508,80	133.900	---	---	---	25.529	---	---	---	---	Vacia/Garaje ocupado
VISTALEGRE,15	148.487	348,00	25.000	1.100	107.889	7.048	7.450	114.937	1.305	88.074	113.783	Alquilada
ARC DE ST. PAU,2	136.154	---	31.000	---	87.130	10.274	7.750	97.404	1.211	80.433	112.431	Alquilada
UNIÓ,14	120.802	518,06	33.000	25.000	50.895	4.306	7.601	55.201	519	106.360	232.759	Alquilada
RAMBLES,15	104.398	1.362,13	85.000	10.000	---	---	9.398	---	---	---	---	No vacia
(*) CARRETES,29	99.360	219,33	16.000	2.950	62.437	5.895	12.078	68.332	868	78.724	114.470	Alquilada
GUIFRÉ,8	95.168	870,44	99.000	---	---	3.000	(6.832)	3.000	870,44	(A)	109.333	Alquilada
ROBADORS,24-26	95.066	868,94	72.000	---	---	17.472	5.594	17.472	---	---	---	Derribada
CENDRA,8 BIS	88.270	444,15	40.000	29.200	3.269	---	15.801	3.269	---	---	---	No vacia
SADURNÍ,6/CADENA,21	82.847	520,00	66.000	3.000	---	---	13.847	---	---	---	---	No vacia
SADURNÍ,11	74.896	476,16	52.000	13.100	---	---	9.796	---	---	---	---	No vacia
ESPALTER,3	72.921	248,00	31.500	5.700	---	30.045	5.676	30.045	---	---	---	No vacia
(*) VISTALEGRE,5	70.619	113,03	10.000	2.500	49.428	4.300	4.391	53.728	603	89.101	117.113	Alquilada
SADURNÍ,22/S.J.ORIOL,6-8	63.319	225,00	39.500	8.929	---	7.093	7.797	7.093	---	---	---	No vacia
ROBADORS,17	61.750	128,33	11.600	500	43.879	356	5.415	44.235	458,75	96.425	134.605	Alquilada
ST.RAFANEL,13/SADURNÍ,1	61.399	491,05	54.316	1.650	---	---	5.433	---	---	---	---	No vacia
ARC DEL TEATRE,6	59.504	300,65	55.000	---	---	---	4.504	---	---	---	---	No se ha hecho nada
SANT RAFAEL,10	58.693	779,68	45.500	---	---	---	13.193	---	---	---	---	Vacia
VIDRE,6/PL.REIAL,13	57.330	707,35	50.000	---	---	---	7.330	---	---	---	---	Vacia/Local ocupado
SANT JOSEP ORIOL,4	56.175	358,08	50.000	2.000	---	---	4.175	---	---	---	---	No vacia
SANT RAFAEL,11	49.345	334,68	41.000	1.600	---	---	6.745	---	---	---	---	No vacia
NOU DE LA RAMBLA,36	49.285	618,97	45.000	---	---	---	4.285	---	---	---	---	No vacia
SANT RAFAEL,3	46.913	183,15	35.000	---	---	4.870	7.043	4.870	---	---	---	Solar
JUNTA DE COMERÇ,16	45.868	341,86	39.900	---	---	---	5.968	---	---	---	---	Es un local
SADURNÍ,14	45.308	252,00	32.000	4.000	---	---	9.308	---	---	---	---	No vacia
GUÀRDIA,14	43.682	560,00	37.500	---	---	---	6.182	---	---	---	---	Es un local
ARC DEL TEATRE,14	41.177	138,60	35.000	---	---	---	6.177	---	---	---	---	Derribada
TOTAL ANALIZADO	3.019.027	15.579,21	1.800.716	269.779	556.437	114.543	277.552	670.980	8.646,55			
SALDO TOTAL	3.973.190											
COBERTURA	75,98											
% PORCENTAJE	100,0		59,6									

(IMPORTE EN MILES DE PESETAS)

(*): SIN PUBLICIDAD, NI CONCURRENCIA EN SU CONTRATACIÓN

(A): Esta finca se adquirió ya rehabilitada

(B): Actuación parcial

(C): Situación en abril de 1995

5.6. FINCAS ADQUIRIDAS POR PCV DESTINADAS A REALOJAMIENTO DE AFECTADOS POR EXPEDIENTES DE EXPROPIACIÓN Y OTROS,
ANALIZADOS POR LA SINDICATURA

FINCA	SALDO 30-11-94	PRECIO COMPRA	INDEMN.	COSTE CONTRATISTA PRINCIPAL	HONORARIOS TÉCNICOS	OTROS GASTOS CONSTRUC	OTROS GASTOS	COSTE TOTAL OBRAS	COSTE TOTAL FINCA (B)	SUPERFICI E CONSTR. M2	COSTE PTA/M2 CONSTR.	COSTE TOTAL PTA/ M2	SITUACIÓN FINCA
ARC DEL TEATRE,13	110.573	54.700	---	49.359	666	906	4.942	50.931	110.573	731	69.673	151.263	Alquilada
ASSAONADORS,20	88.515	29.000	3.000	46.898	3.499	3.310	2.808	53.707	88.515	572	93.893	154.747	Alquilada
(*) ASSAONADORS,26	58.179	---	---	39.226	---	17.774	1.179	57.000	58.179	183	311.475	317.918	Alquilada
BLANQUERIA,10	80.931	13.230	8.975	51.885	3.764	127	2.950	55.776	80.931	441	126.476	183.517	Alquilada
(*) CARME,26-28	127.947	44.500	32.500	31.424	2.839	7.268	9.416	41.531	127.947	418	99.356	306.093	Alquilada
ESCUDILLERS,53-55	98.728	30.548	---	52.493	---	14.960	727	67.453	98.728	1.269	53.154	77.800	Alquilada
ESPASSERIA,9-11/ASES,1	165.574	39.587	13.300	88.432	4.663	3.446	16.146	96.541	165.574	428	225.563	386.855	Alquilada
(*) FERLANDINA,25-27	171.628	34.000	5.400	115.209	3.863	991	12.165	120.063	171.628	1.566	76.669	109.596	Alquilada
GUÀRDIA,11	154.078	53.230	---	81.890	---	18.958	---	100.848	154.078	1.714	58.838	89.894	Alquilada
HOSPITAL,71	64.161	12.800	6.200	39.198	---	---	5.963	39.198	64.161	775,5	50.545	82.735	Alquilada
HOSPITAL,79/ROBADORS,3	87.404	17.000	---	59.784	---	---	10.620	59.784	87.404	739,75	80.816	118.153	Alquilada
JUNTA DE COMERÇ,21	201.627	60.000	24.000	88.508	6.118	7.572	15.429	102.198	201.627	1.210	84.461	166.634	Alquilada
JUNTA DE COMERÇ,26	256.006	52.800	6.400	174.395	10.169	242	12.000	184.806	256.006	1.911	96.706	133.964	Alquilada
MARQUÈS DE BARBERÀ,18	116.353	32.000	13.300	60.770	4.740	3.600	1.943	69.110	116.353	775	89.174	150.133	Alquilada
NOU DE LA RAMBLA,14	171.009	50.000	13.750	93.492	7.196	5.055	1.516	105.743	171.009	1.002	105.532	170.668	Alquilada
NOU DE LA RAMBLA,37	155.770	37.271	---	84.066	---	34.433	---	118.499	155.770	1.260	94.047	123.627	Alquilada
NOU DE ST.FRANCESC,21	243.642	51.600	12.800	158.637	10.404	3.160	7.041	172.201	243.642	1.897	90.775	128.435	Alquilada
OBRADORS,6-8	190.117	29.000	2.600	133.120	8.472	3.575	13.350	145.167	190.117	1.122	129.382	169.445	Alquilada
PLAÇA DEL PEDRÓ,4-6	178.837	69.000	31.500	134.553	---	---	---	134.553	235.053	1.366	98.501	172.074	Alquilada
PORTAL NOU,2	248.507	59.000	---	148.771	10.138	6.470	24.128	165.379	248.507	2.286	72.344	108.708	Alquilada
REINA AMÀLIA,24	165.011	25.000	13.100	108.188	7.484	2.009	9.230	117.681	165.011	1.086	108.362	151.944	Alquilada
RULL,2/6	247.612	50.000	---	161.467	11.187	2.973	21.985	175.627	247.612	2.069	84.885	119.677	Alquilada
ST.ERASME,1/ST.VICENÇ,23	105.450	22.000	2.000	71.097	4.640	2.405	3.308	78.142	105.450	662	118.039	159.290	Alquilada
(*) ST. MIQUEL,83/85	65.673	20.000	---	34.893	3.163	1.792	5.825	39.848	65.673	572	69.664	114.813	Alquilada
SANT PAU,23	119.791	41.000	---	71.573	4.784	356	2.078	76.713	119.791	746	102.832	160.578	Alquilada
SANT PAU,55	150.935	61.639	6.800	64.639	---	---	18.057	64.639	150.935	537	120.371	281.071	Alquilada
SANT RAMON,11	110.054	26.500	15.000	58.567	4.221	945	4.821	63.733	110.054	535	119.127	205.708	Alquilada
SANT RAMON,21	93.601	40.000	---	41.633	3.121	1.685	7.162	46.439	93.601	770	60.310	121.560	Alquilada
STA. LLUÏSA MARILLAC,5	47.101	7.676	---	32.913	---	6.511	1	39.424	47.101	340	115.953	138.532	Alquilada
TALLERS,11	165.292	49.000	23.000	67.717	5.250	8.812	11.513	81.779	165.292	776	105.385	213.005	Alquilada
TEMPLARIS,16/CIUTAT,8	170.350	71.000	11.500	65.190	4.983	6.396	11.281	76.569	170.350	1.010	75.811	168.663	Alquilada
UNIÓ,22	108.436	29.500	6.100	61.195	4.693	2.741	4.207	68.629	108.436	639	107.401	169.696	Alquilada
ÀNGELS,1/5	67.521	30.991	23.441	---	---	---	13.089	---	67.521	1.135	---	59.490(A)	Construida INCASOL
CARME,53	50.538	12.400	2.500	30.462	---	---	5.176	30.462	50.538	910	33.475	55.536	Alquilada
CARME,55-57/ROIG,28-36	151.489	47.600	21.752	153.641	---	---	---	153.641	222.993	1.972	77.911	113.080	No acabada
HOSPITAL,157-159	68.182	52.975	---	---	---	---	15.207	---	68.182	528,29	---	129.062	Pisos ya reformados
LLUNA,21/CARDONA,7	58.955	27.072	15.000	---	---	---	16.883	---	58.955	---	---	---	No se ha hecho nada
MONTSERRAT,10/CERVELLÓ,2	69.237	59.990	---	---	---	4.482	4.765	4.482	69.237	1.412	---	---	No se ha hecho nada
OBRADORS,10-12	48.970	32.000	---	---	4.973	---	11.997	4.973	48.970	340	---	144.029(A)	Solar
SANT PAU,82	79.324	58.000	11.469	---	1.844	---	8.011	1.844	79.324	---	---	---	No se ha hecho nada
SANT PERE MÉS BAIX,56	51.558	46.000	---	---	---	---	5.558	---	51.558	---	---	---	No se ha hecho nada
ST.RAFAEL,38/RIERETA,17	121.664	101.000	13.000	---	---	---	7.664	---	121.664	801	---	151.920(A)	Construida INCASOL
SANT VICENÇ,25	84.388	45.000	17.400	---	---	10.397	11.591	10.397	84.388	429	---	196.592(A)	Solar
SANTA ELENA,4/6	141.500	66.000	51.000	---	6.026	---	18.474	6.026	141.500	2.115	---	66.903(A)	Proyecto INCASOL
TARRÓS,10-12-14	118.125	18.767	6.450	88.138	---	2.566	2.204	90.704	118.125	806	112.536	146.557	Alquilada
UNIÓ,9	80.852	60.000	5.275	---	1.435	14.142	---	15.577	80.852	---	---	---	No vacía
TOTAL ANALIZADO	5.711.195	1.870.376	418.312	2.843.423	144.335	200.059	362.410	3.187.817	5.838.915				
SALDO	6.304.174												
COBERTURA	90,59												
%PORCENTAJE		32,03	7,16	48,7	2,47	3,43	6,21	54,60	100				

(IMPORTE EN MILES DE PESETAS)

(*) SIN PUBLICIDAD, NI CONCURRENCIA EN SU CONTRATACIÓN

(A) Como son solares cedidos o que se cederán al INCASOL calculamos el precio/m² solar. En estos casos, la cifra que figura en la columna "Superficie constr. m²" es la superficie del solar.

(B) En el caso de obras en curso a 30.11.94, se ha obtenido una estimación del coste total, por lo que la suma del coste total de las fincas analizadas es superior al saldo contable a 30.11.94 y se considera esta suma como base 100 para el cálculo de los porcentajes.

ALQUILADA: Finca que ha sido alquilada a afectados por actuaciones de PCV con posterioridad a su rehabilitación.

NO VACÍA: Finca no rehabilitada donde aun quedan antiguos arrendatarios.

5.7. DETALLE DEL CÁLCULO DE LOS "RECURSOS PARA FUNCIONAMIENTO"

CONCEPTO	Periodo 1988- 2002	Hasta 30.11.94
COBROS OPERATIVOS:		
-Ventas mercado inmobiliario (A)	7.170	125
-Otros ingresos (B)	1.743	786
(I) TOTAL COBROS OPERATIVOS	8.913	911
PAGOS OPERATIVOS:		
-Compras mercado inmobiliario	5.521	5.521
-Personal	2.236	1.334
-Servicios externos	6.575	5.543
-Promoción	496	446
-Tributos	1.276	1.082
-Gastos varios	694	556
-Activación coste existencias mercado (C)	(3.385)	(10.635)}
-Activación coste existencias realojamiento (C)	(7.395)	
(II) TOTAL PAGOS OPERATIVOS	6.018	3.847
(III) GASTOS FINANCIEROS NETOS	16.775	6.292
(II) + (III) - (I) RECURSOS PARA FUNCIONAMIENTO	13.880	9.228

Cifras en millones de PTA

Fuente: Plan financiero elaborado por PCV para el periodo 1988-2002 y Cuentas anuales de los ejercicios cerrados a 30.11.93 y 30.11.94

- (A) Importe efectivo que la Sociedad prevé obtener de la venta de las existencias de mercado. Este importe supone un margen del 112%. (coste 3.385 MPTA y beneficio previsto 3.786 MPTA (véase apartado 1.2.3.3))
- (B) Son los procedentes mayoritariamente de los alquileres de viviendas
- (C) Los gastos asociados a las existencias de fincas se contabilizan como gastos generales y posteriormente se realiza la activación. Como la inversión en fincas se considera separadamente, se ha rebajado a efectos del cálculo de los pagos operativos.

ANEXO 5.8. DESGLOSE DEL EPÍGRAFE SERVICIOS EXTERIORES DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS PARA LOS EJERCICIOS 89 A 94

	1989	1990	1991	1992	1993	1994	TOTAL
Arrendamientos generales locales	0	11.074.307	16.163.925	13.084.398	13.422.054	14.121.908	67.866.592
Arrend./Manten.Canon	0	0	0	1.325.722	395.785	105.462	1.826.969
Mantenimiento programa CCS	0	0	0	7.500	134.377	191.108	332.985
Arrend./Mantenim.OLIVETTI	0	0	0	0	330.351	707.199	1.037.550
Gastos.Admin.alquileres	0	0	1.904.325	1.762.210	2.590.270	1.307.944	7.564.749
Total arrendamientos y mantenimiento	0	11.074.307	18.068.250	16.179.830	16.872.837	16.433.621	78.628.845
Reparaciones y mantenimiento	0	227.323.632	4.172.026	1.779.571	3.626.953	1.445.255	238.347.437
Reparaciones obra mercado	0	0	7.272.123	7.306.305	7.555.241	5.540.668	27.674.337
Rep.y mantenimiento/ alquiler	0	0	3.109.994	7.344.519	11.494.906	14.625.189	36.574.608
Rehabilitación obra mercado	23.395.202	0	1.551.107.025	1.057.193.514	555.478.801	572.078.883	3.759.253.425
Rehab.Frontón Colom	0	0	300.000.000	85.153.582	1.845.820	0	386.999.402
Derribos depósitos de agua	0	0	0	0	6.054.210	5.787.947	11.842.157
Total reparaciones y mantenimiento	23.395.202	227.323.632	1.865.661.168	1.158.777.491	586.055.931	599.477.942	4.460.691.366
Servicios de profesionales	31.320.531	191.958.108	96.378.845	105.350.333	62.241.654	52.659.376	539.908.847
Servicios arqueol.ciudad	0	0	0	0	300.000	30.000	330.000
Servicios profes.fincas alquileres	0	0	0	227.130	(409.932)	35.818	(146.984)
Arquitectos fincas O.M.	0	0	70.985.633	76.589.011	46.860.583	34.172.822	228.608.049
Tramitación compra-venta O.M.	135.342.847	0	98.446.927	30.080.358	24.406.148	4.291.334	292.567.614
Arquitectos varios	3.000.000	0	55.905	(28.878)	34.500	124.340	3.185.867
Gastos obra mercado	0	0	800.933	806.400	0	0	1.607.333
Total servicios profesionales	169.663.378	191.958.108	266.668.243	213.024.354	133.432.953	91.313.690	1.066.060.726
Transportes O.M.	0	646.253	2.079.170	4.068.285	2.961.600	2.700.885	12.456.193
Seguros	628.695	3.028.583	(519.771)	3.275.361	2.173.406	1.830.178	10.416.452
Seguros Obra mercado	0	0	881.142	1.127.663	1.352.625	933.117	4.294.547
Seguros fincas alquileres	84.116	0	703.004	554.670	2.827.695	3.998.336	8.167.821
Total seguros	712.811	3.028.583	1.064.375	4.957.694	6.353.726	6.761.631	22.878.820
Servicios bancarios y similares	0	229.274	142.595	136.926	70.926	102.428	682.149
Publicidad y propaganda	6.775.000	151.256.490	95.738.092	13.377.604	13.945.290	7.450.582	288.543.058
Jornadas Ciutat Vella	0	0	3.600.000	5.354.050	0	0	8.954.050
Museo de historia C.Vella	0	0	0	1.091.891	525.000	0	1.616.891
Feria rehabitec PVC	0	0	0	204.800	0	0	204.800
Estudio Casa misericòrdia	0	0	0	0	390.000	0	390.000
Promociones Raval	0	0	2.081.012	5.711.907	4.816.002	3.312.583	15.921.504
Torneo ajedrez año 1992	0	0	0	7.871.868	0	0	7.871.868
Promociones generales	0	0	0	60.177	0	0	60.177
Promociones casco antiguo	0	0	0	0	0	597.060	597.060
Barna Centre	0	0	6.890.850	0	1.497.073	1.797.788	10.185.711
Exposición Procivesa	0	0	0	0	31.304.355	0	31.304.355
Muestra en el Mercado del Born	0	0	0	0	0	5.342.147	5.342.147

(continua)

ANEXO 5.8. DESGLOSE DEL EPÍGRAFE SERVICIOS EXTERIORES DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS PARA LOS EJERCICIOS 89 A 94

	1989	1990	1991	1992	1993	1994	TOTAL
Barcelona New Projects	0	0	0	0	0	2.770.671	2.770.671
Exposición Barceloneta	0	0	0	0	0	2.342.239	2.342.239
Salón de Infancia Juventud	0	0	0	0	0	262.080	262.080
Jornadas Procivesa	0	0	0	0	5.836.020	0	5.836.020
Total publicidad y propaganda	6.775.000	151.256.490	108.309.954	33.672.297	58.313.740	23.875.150	382.202.631
Suministros	1.215.336	9.474.845	6.590.500	4.380.349	4.988.213	4.834.186	31.483.429
Suministros O.M.	321.016	0	3.251.518	2.487.321	1.639.693	568.051	8.267.599
Suministros alquileres	1.076.944	0	7.883.389	13.257.348	20.882.491	16.024.285	59.124.457
Suministros O.M. activable	0	0	9.834.598	32.932.958	11.653.866	7.048.424	61.469.846
Total suministros	2.613.296	9.474.845	27.560.005	53.057.976	39.164.263	28.474.946	160.345.331
Otros servicios exteriores	41.331.437	99.005.885	10.160.741	5.442.882	3.579.118	1.006.493	160.526.556
Material de oficina	5.281.896	8.514.244	3.910.367	3.856.855	2.899.436	2.087.461	26.550.259
Desplazamientos	244.354	0	5.369.515	6.253.988	4.833.159	4.265.269	20.966.285
Prensa	220.225	0	380.162	354.148	222.075	157.570	1.334.180
Fotografía	206.127	0	345.291	439.622	1.044.242	400.267	2.435.549
Servicio cafetería	76.993	0	300.338	235.864	299.750	258.849	1.171.794
Limpieza	386.170	0	3.601.631	5.180.590	5.231.310	5.305.001	19.704.702
Correo	134.126	0	290.261	187.263	271.196	227.060	1.109.906
Registro de la propiedad	1.314.278	0	1.298.737	1.729.967	811.964	1.033.125	6.188.071
Servicios de vigilancia	3.519.881	0	3.632.249	11.543.886	3.812.417	3.641.765	26.150.198
Gastos diversos O.M.	168.000	0	0	0	0	25.815	193.815
Anuncios oficiales	0	0	912.367	4.715.237	1.984.399	6.470.288	14.082.291
Gastos de restaurantes	0	0	2.730.541	1.284.699	1.502.465	1.358.419	6.876.124
Gastos varios finc.alquiladas	0	0	254.617	1.169.927	2.987.818	660.353	5.072.715
Presupuesto distrito 90/91	0	0	17.058.191	2.868.213	204.590	0	20.130.994
Presupuesto distrito 92/93	0	0	0	1.169.819	10.366.574	31.500	11.567.893
Presupuesto 1994	0	0	0	0	0	6.210.800	6.210.800
Otros servicios O.M.	0	0	3.330.269	2.516.649	394.760	103.715	6.345.393
Total servicios varios	52.883.487	107.520.129	53.575.277	48.949.609	40.445.273	33.243.750	336.617.525
TOTAL SERVICIOS EXTERIORES	256.043.174	702.511.621	2.343.129.037	1.532.824.462	883.671.249	802.384.043	6.520.563.586

Fuente: Libros oficiales para los ejercicios 1989 y 1990
Mayores para los ejercicios 1991 a 1994.

5.9. VARIACIONES DEL EPÍGRAFE SERVICIOS EXTERIORES DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS PARA LOS EJERCICIOS 1992 A 1994

	1992-1991		1993-1992		1994-1993	
	Importe	%	Importe	%	Importe	%
Arrendamientos generales locales	(3.079.527)	-19%	337.656	3%	699.854	5%
Arrend./Manten.Canon	1.325.722	100%	(929.937)	-70%	(290.323)	-73%
Mantenimiento programa CCS	7.500	100%	126.877	1692%	56.731	42%
Arrend./Mantenim.OLIVETTI	0	0%	330.351	100%	376.848	114%
Gastos Admin.alquileres	(142.115)	-7%	828.060	47%	(1.282.326)	-50%
Total arrendamientos y mantenimiento	(1.888.420)	-10%	693.007	4%	(439.216)	-3%
Reparaciones y mantenimiento	(2.392.455)	-57%	1.847.382	104%	(2.181.698)	-60%
Reparaciones obra mercado	34.182	0%	248.936	3%	(2.014.573)	-27%
Rep.y mantenimiento/ alquiler	4.234.525	136%	4.150.387	57%	3.130.283	27%
Rehabilitación obra mercado	(493.913.511)	-32%	(501.714.713)	-47%	16.600.082	3%
Rehab.Frontón Colom	(214.846.418)	-72%	(83.307.762)	-98%	(1.845.820)	-100%
Derribos depósitos de agua	0	0%	6.054.210	100%	(266.263)	-4%
Total reparaciones y mantenimiento	(706.883.677)	-38%	(572.721.560)	-49%	13.422.011	2%
Servicios de profesionales	8.971.488	9%	(43.108.679)	-41%	(9.582.278)	-15%
Servicios arqueol.ciudad	0	0%	300.000	100%	(270.000)	-90%
Servicios profes.fincas alquileres	227.130	100%	(637.062)	-280%	445.750	-109%
Arquitectos fincas O.M.	5.603.378	8%	(29.728.428)	-39%	(12.687.761)	-27%
Tramitación compra-venta O.M.	(68.366.569)	-69%	(5.674.210)	-19%	(20.114.814)	-82%
Arquitectos diversos	(84.783)	-152%	63.378	-219%	89.840	260%
Gastos obra mercado	5.467	1%	(806.400)	-100%	0	0%
Total servicios profesionales	(53.643.889)	-20%	(79.591.401)	-37%	(42.119.263)	-32%
Transportes O.M.	1.989.115	96%	(1.106.685)	-27%	(260.715)	-9%
Seguros	3.795.132	-730%	(1.101.955)	-34%	(343.228)	-16%
Seguros Obra mercado	246.521	28%	224.962	20%	(419.508)	-31%
Seguros fincas alquileres	(148.334)	-21%	2.273.025	410%	1.170.641	41%
Total seguros	3.893.319	366%	1.396.032	28%	407.905	6%
Servicios bancarios y similares	(5.669)	-4%	(66.000)	-48%	31.502	44%
Publicidad y propaganda	(82.360.488)	-86%	567.686	4%	(6.494.708)	-47%
Jornadas Ciutat Vella	1.754.050	49%	(5.354.050)	-100%	0	0%
Museo de historia C.Vella	1.091.891	100%	(566.891)	-52%	(525.000)	-100%
Feria rehabitec PVC	204.800	100%	(204.800)	-100%	0	0%
Estudio Casa misericòrdia	0	0%	390.000	100%	(390.000)	-100%
Promociones Raval	3.630.895	174%	(895.905)	-16%	(1.503.419)	-31%
Torneo ajedrez año 1992	7.871.868	100%	(7.871.868)	-100%	0	0%
Promociones generales	60.177	100%	(60.177)	-100%	0	0%
Promociones casco antiguo	0	0%	0	0%	597.060	100%
Barna Centre	(6.890.850)	-100%	1.497.073	100%	300.715	20%
Exposición Procivesa	0	0%	31.304.355	100%	(31.304.355)	-100%
Muestra en el Mercado del Born	0	0%	0	0%	5.342.147	100%

(continua)

5.9. VARIACIONES DEL EPÍGRAFE SERVICIOS EXTERIORES DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS PARA LOS EJERCICIOS 1992 A 1994

	1992-1991		1993-1992		1994-1993	
	Importe	%	Importe	%	Importe	%
Barcelona New Projects	0	0%	0	0%	2.770.671	100%
Exposición Barceloneta	0	0%	0	0%	2.342.239	100%
Salón de Infancia Juventud	0	0%	0	0%	262.080	100%
Jornadas Procivesa	0	0%	5.836.020	100%	(5.836.020)	-100%
Total publicidad y propaganda	(74.637.657)	-69%	24.641.443	73%	(34.438.590)	-59%
Suministros	(2.210.151)	-34%	607.864	14%	(154.027)	-3%
Suministros O.M.	(764.197)	-24%	(847.628)	-34%	(1.071.642)	-65%
Suministros alquileres	5.373.959	68%	7.625.143	58%	(4.858.206)	-23%
Suministros O.M. activable	23.098.360	235%	(21.279.092)	-65%	(4.605.442)	-40%
Total suministros	25.497.971	93%	(13.893.713)	-26%	(10.689.317)	-27%
Otros servicios exteriores	(4.717.859)	-46%	(1.863.764)	-34%	(2.596.625)	-73%
Material de oficina	(53.512)	-1%	(957.419)	-25%	(811.975)	-28%
Desplazamientos	884.473	16%	(1.420.829)	-23%	(567.890)	-12%
Prensa	(26.014)	-7%	(132.073)	-37%	(64.505)	-29%
Fotografía	94.331	27%	604.620	138%	(643.975)	-62%
Servicio cafetería	(64.474)	-21%	63.886	27%	(40.901)	-14%
Limpieza	1.578.959	44%	50.720	1%	73.691	1%
Correo	(102.998)	-35%	83.933	45%	(44.136)	-16%
Registro de la propiedad	431.230	33%	(918.003)	-53%	221.161	27%
Servicios de vigilancia	7.911.637	218%	(7.731.469)	-67%	(170.652)	-4%
Gastos varios O.M.	0	0%	0	0%	25.815	100%
Anuncios oficiales	3.802.870	417%	(2.730.838)	-58%	4.485.889	226%
Gastos de restaurantes	(1.445.842)	-53%	217.766	17%	(144.046)	-10%
Gastos varios finc.alquiladas	915.310	359%	1.817.891	155%	(2.327.465)	-78%
Presupuesto distrito 90/91	(14.189.978)	-83%	(2.663.623)	-93%	(204.590)	-100%
Presupuesto distrito 92/93	1.169.819	100%	9.196.755	786%	(10.335.074)	-100%
Presupuesto 1994	0	0%	0	0%	6.210.800	100%
Otros servicios O.M.	(813.620)	-24%	(2.121.889)	-84%	(291.045)	-74%
Total servicios varios	(4.625.668)	-9%	(8.504.336)	-17%	(7.225.523)	-18%
TOTAL SERVICIOS EXTERIORES	(810.304.575)	-35%	(649.153.213)	-42%	(81.311.206)	-9%

Nota: No se han obtenido las variaciones entre los ejercicios 1990-1989 y 1991-1990 porque debido a la diferente clasificación de gastos utilizada en estos dos años respecto al periodo 1991-1994, las variaciones no serían representativas

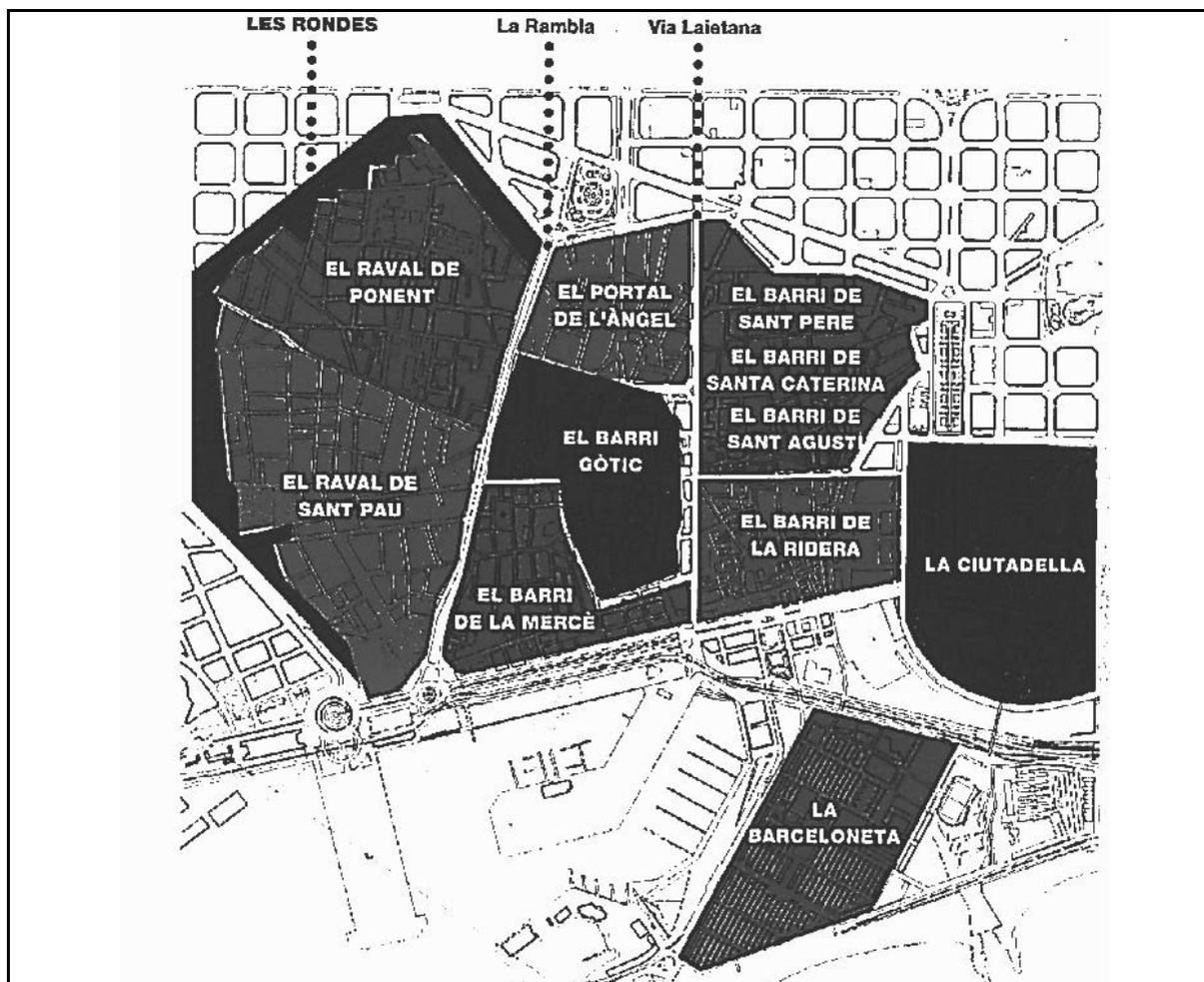
SINDICATURA DE CUENTAS DE CATALUÑA — INFORME 04/95-A

5.10. DETALLE DE LOS SALDOS DE LOS PROVEEDORES MÁS SIGNIFICATIVOS

PROVEEDOR	Saldo a 30.11.94
Constructora Lluís Casas, S.A.	101.899
ACSA	101.243
Contratas y Obras, S.A.	79.993
Terra Mat, S.A.	15.412
Construcciones Gabriel Olivé, S.A.	13.957
Poliserveis S.C.C.L.	12.736
Derribos Ureña, S.A.	10.860
Otros por debajo de 10 MPTA	104.243
Total	440.343

Cifras en miles de pta

5.11. MAPA DE LOS SECTORES INCLUIDOS EN LA ARI DE CIUTAT VELLA





Sindicatura de Comptes
de Catalunya

El Secretari General

RAMON PLANAS FONT, Secretario General de la Sindicatura de Cuentas de Cataluña,

C E R T I F I C O:

Que el presente informe 04/95-A, referente a Promoció Ciutat Vella, SA (PROCIVESA), ejercicio 1994, es una copia exacta del aprobado por el Pleno de la Sindicatura de Cuentas en la reunión que tuvo lugar el día 7 de mayo de 1996.

Y para que así conste y tenga los efectos que correspondan, firmo esta certificación, con el visto bueno del Síndico Mayor.

Barcelona, 22 de mayo de 1996

(firma)

(firma)
Visto bueno
EL SÍNDICO MAYOR