

Informe 36/1998-A

Residencial Roc Blanc, AIE

Exercici 1997



**Sindicatura de Comptes
de Catalunya**



Sindicatura de Comptes
de Catalunya

La secretària general

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

C E R T I F I C O:

Que el dia 23 de març de 1999, reunit el Ple de la Sindicatura de Comptes, sota la presidència del Síndic major, Sr. Ferran Termes i Anglès, amb l'assistència dels síndics Srs. Manuel Cardeña i Coma, Josep M. Carreras i Puigdemongas, Marià Nicolàs i Ros, Jordi Petit Fontserè, Manuel Barrado i Palmer, i Xavier Vela i Parés, actuant-hi com a secretària, la secretària general de la Sindicatura, Sra. M. Àngels Barbarà i Fondevila, i com a ponent el síndic Sr. Manuel Cardeña i Coma, amb deliberació prèvia, s'acordà aprovar l'informe de fiscalització 36/1998-A relatiu a Residencial Roc Blanc, AIE, exercici 1997.

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

Barcelona, 7 d'abril de 1999

Vist i plau
EL SÍNDIC MAJOR



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

ÍNDEX

ABREVIACIONS	6
1. INTRODUCCIÓ	7
1.1. INTRODUCCIÓ A L'INFORME	7
1.1.1. Objecte i abast	7
1.1.2. Metodologia	7
1.2. INTRODUCCIÓ A L'ENS FISCALITZAT	7
1.2.1. Creació i naturalesa jurídica	7
1.2.2. Objecte social	8
1.2.3. Activitat	9
1.2.4. Òrgans rectors	10
1.2.5. Normativa aplicable	11
2. FISCALITZACIÓ	12
2.1. COMPTES ANUALS I INFORME DE GESTIÓ	12
2.2. INFORME D'AUDITORIA	12
2.3. ESTATS FINANCERS	13
2.4. ACTIU	14
2.4.1. Existències	14
2.4.2. Deutors	16
2.4.3. Inversions financeres temporals	16
2.4.4. Tresoreria	16
2.5. PASSIU	17
2.5.1. Fons propis	17
2.5.2. Creditors a llarg termini	19
2.5.3. Creditors a curt termini	19
2.6. COMPTE DE PÈRDUES I GUANYES	21
2.6.1. Ingressos	21
2.6.2. Despeses	22
2.7. CONTRACTACIÓ	24
2.8. ANÀLISI DELS RESULTATS DE LES PROMOCIONS	25
3. CONCLUSIONS: OBSERVACIONS I RECOMANACIONS	26
4. TRÀMIT D'AL·LEGACIONS	30
5. ANNEXOS	36
5.1. BALANÇ DE SITUACIÓ A 31.12.96 I A 31.12.97	36
5.2. COMPTE DE PÈRDUES I GUANYES, EXERCICIS 1996 I 1997	37

ABREVIACIONS

AIE:	Agrupació d'Interès Econòmic
IVA:	Impost sobre el valor afegit
PAIF	Programa anual d'actuacions, d'inversions i finançament
PROLHASA:	Promoció Local d'Habitatge, SA
SMHT:	Societat Municipal d'Habitatge de Terrassa, SA

1. INTRODUCCIÓ

1.1. INTRODUCCIÓ A L'INFORME

1.1.1. Objecte i abast

1.1.1.1. *Abast material*

De conformitat amb la normativa vigent, aquesta Sindicatura de Comptes emet el present Informe de fiscalització relatiu a Residencial Roc Blanc, AIE (d'ara endavant l'Agrupació). En concret, els aspectes fiscalitzats han estat els següents:

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

1.1.1.2. *Abast temporal*

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

1.1.2. Metodologia

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

1.2. INTRODUCCIÓ A L'ENS FISCALITZAT

1.2.1. Creació i naturalesa jurídica

En data 10 de desembre de 1993 es va signar un Conveni de cooperació

interadministratiu entre la societat de capital públic de l'Ajuntament de Terrassa, Societat Municipal d'Habitatge de Terrassa, SA (SMHT) i la societat de capital públic de la Diputació de Barcelona, Promoció Local d'Habitatge, SA (PROLHASA), pel qual es va constituir una agrupació d'interès econòmic per a la prestació de les competències municipals previstes en l'article 63.2 d) de la Llei 8/87 municipal i de règim local de Catalunya i en l'article 25.2 d) de la Llei 7/1985 reguladora de les bases del règim local. Es van establir les següents aportacions de capital social:

- La SMHT va aportar una finca valorada en 271,6 MPTA. No hi ha evidència de la valoració realitzada. El cost d'aquesta finca per a la SMHT era de 235,25 MPTA (vegeu Informe de fiscalització 11/95-A).
- PROLHASA va aportar 30 MPTA (5 MPTA en el moment de la constitució de l'Agrupació i 25 MPTA posteriorment).

El 29 de desembre de 1993 es va atorgar l'escriptura pública de constitució de l'agrupació d'interès econòmic Residencial Roc Blanc, AIE, sotmesa a la Llei 12/1991 de 29 d'abril amb un capital de 276,6 MPTA (271,6 MPTA de la SMHT i 5 MPTA de PROLHASA). No es va arribar a fer ni a escripturar l'aportació de PROLHASA de 25 MPTA que establia el conveni de creació.

Segons l'article 1 de la Llei 12/1991 les AIE tenen personalitat jurídica pròpia i caràcter mercantil i es regeixen pel que s'estableix en aquesta llei i, de manera supletòria, per les normes de la societat col·lectiva que resultin compatibles amb la seva naturalesa. D'acord amb l'article segon de l'esmentada llei el seu objectiu és facilitar el desenvolupament o millorar els resultats de l'activitat dels seus socis i no té finalitat de lucre per a sí mateixa.

1.2.2. Objecte social

D'acord amb l'article segon dels seus Estatuts, l'Agrupació té com a objecte la realització d'un edifici d'habitatges en la finca aportada per la SMHT. Per acord de l'Assemblea de data 30 d'octubre de 1995 es va ampliar l'objecte social a la realització d'un altre edifici de caràcter social en una finca que l'Agrupació va comprar a la SMHT. Per acord de l'Assemblea de data 9 de desembre de 1996 es va tornar a ampliar l'objecte social a la realització d'un conjunt d'edificis de caràcter social en unes altres finques que l'Agrupació va comprar a la SMHT.

D'acord amb l'article tercer de la Llei 12/1991 i l'article 141 del Reglament d'obres, activitats i serveis dels ens locals, l'objecte de les AIE es limitarà exclusivament a una activitat econòmica auxiliar de la que desenvolupin els seus socis. L'objecte social de la SMHT consisteix en la realització de totes aquelles activitats vinculades al camp immobiliari essent l'activitat principal de la Societat des de la seva constitució la de lloguer d'habitatges de promoció social i realització de promocions de construcció d'habitatges. PROLHASA, d'acord amb els seus Estatuts, té per objecte "la compravenda, urbanització, arrendament, parcel·lació,

administració, construcció i qualsevol altra forma d'explotació de total classe de finques rústiques i urbanes, inclús en règim de propietat horitzontal i, en general, totes les operacions relatives al tràfic immobiliari".

En aquest cas hi ha coincidències entre l'objecte social de l'Agrupació i els dels seus socis. Per tant, l'objecte social de l'Agrupació no s'adequa a allò que s'estableix en la Llei 12/1991 per a les AIE que les limita a la realització d'activitats econòmiques auxiliars a les realitzades pels socis (vegeu Recomanació núm. 2).

Segons l'article tercer dels Estatuts, l'activitat de l'Agrupació durarà fins a la finalització de les promocions definides en el seu objecte social.

1.2.3. Activitat

A la data de redacció del present informe (juliol de 1998) l'Agrupació ha iniciat sis promocions una de les quals, a 31 de desembre de 1997, es trobava completament finalitzada, i les altres cinc en curs. A continuació es detallen les característiques d'aquestes promocions:

- **TERRASSA 1**

Promoció de 35 habitatges, amb aparcaments i trasters vinculats, de protecció oficial en règim general, 132 habitatges, amb els seus aparcaments i trasters vinculats de protecció oficial en règim especial i 2 locals de preu lliure. La construcció va iniciar-se en l'exercici 1994 i va finalitzar-se l'any 1996. El cost total de la promoció ha estat de 1.658,2 MPTA, i a 31 de desembre de 1997 està pendent de vendre 1 local.

- **TERRASSA 2**

Promoció de 27 habitatges, amb aparcaments i trasters vinculats, de protecció oficial en règim general, 137 habitatges, amb aparcaments i trasters vinculats, de protecció oficial en règim especial i 5 locals de preu lliure. La construcció va iniciar-se l'any 1996. A 31 de desembre de 1997 es trobava en curs i es lliurarà durant l'exercici 1998. El cost total incorregut a 31 de desembre de 1997 era de 1.374 MPTA i el cost total previst és de 1.906,8 MPTA.

- **CAN ROCA 1, 2, 3 i 4**

Les característiques d'aquestes promocions s'indiquen en el quadre següent:

Promoció	Règim	Tipologia	Habitatges	Aparcaments	Trasters	Locals
CAN ROCA 1	Preu taxat	Unifamiliar	14	14	14	0
CAN ROCA 2	Règim general	Plurifamiliar	33	33	0	1 (lliure)
CAN ROCA 3	Règim general	Plurifamiliar	25	25	10	1 (lliure)
CAN ROCA 4	Preu taxat	Plurifamiliar	38	38	0	0

Les obres de construcció d'aquestes promocions s'han iniciat durant l'exercici 1998 i els costos incorreguts a 31 de desembre de 1997 corresponen principalment a l'adquisició dels solars i a despeses d'arquitectes. A continuació es mostra un quadre amb els costos previstos i els incorreguts a 31 de desembre de 1997:

Promoció	Cost previst	Cost fins a 31.12.97
CAN ROCA 1	280.831	57.717
CAN ROCA 2	401.077	73.348
CAN ROCA 3	281.541	56.302
CAN ROCA 4	437.843	64.638

Imports en milers de pessetes.

Un cop acabades totes les promocions l'Agrupació haurà construït 441 habitatges, amb places d'aparcament, trasters i locals comercials, amb una inversió total aproximada de 4.966 MPTA.

1.2.4. Òrgans rectors

D'acord amb els seus Estatuts, els òrgans rectors de l'Agrupació són:

- L'Assemblea
- L'Administrador

1.2.4.1. L'Assemblea

L'organització i funcionament de l'Assemblea es regulen en els articles 8 a 11 dels Estatuts de l'Agrupació. L'Assemblea serà convocada per l'Administrador per iniciativa pròpia o a instància de qualsevol soci. Es reunirà com a mínim una vegada l'any per censurar la gestió social i aprovar, en el seu cas, els comptes anuals i la distribució de resultats.

1.2.4.2. L'Administrador

Segons l'article dotzè de la Llei 12/1991, de 24 d'abril, l'Agrupació serà administrada per una o diverses persones designades en l'escriptura de constitució o nomenades per acord dels socis i, llevat que es disposi el contrari, podrà exercir aquest càrrec una persona jurídica.

D'acord amb l'article 5 dels Estatuts, l'Agrupació i, per tant, les promocions immobiliàries que són el seu objecte, serà administrada i gestionada per PROLHASA. Per tant, l'Agrupació no disposa d'una estructura pròpia, assumint totalment la gestió i l'administració el personal de PROLHASA. L'article sis dels Estatuts estableix que l'administrador serà retribuït per la seva gestió amb la quantitat que acordi l'Assemblea. Per a la promoció Terrassa 1 l'Assemblea va acordar retribuir l'Administrador amb 25 MPTA. La retribució per a les altres promocions no ha estat acordada. Tanmateix, PROLHASA ha rebut 106 MPTA aproximadament en concepte de gestió de la resta de promocions (vegeu Recomanació núm. 10).

1.2.5. Normativa aplicable

- Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases de règim local.
- Reial decret legislatiu 781/1986, de 18 d'abril, pel qual s'aprova el text refós de les disposicions legals vigents en matèria de règim local.
- Llei 8/1987, de 15 d'abril, municipal i de règim local a Catalunya.
- Llei 39/1988, de 28 de desembre, reguladora de les hisendes locals.
- Reial decret 500/1990, de 20 d'abril, pel qual es desplega el capítol primer del títol 6è de la Llei reguladora de les hisendes locals.
- Llei 6/1984, de 5 de març, de la Sindicatura de Comptes, modificada per la Llei 15/1991, de 4 de juliol.
- Llei 12/1991, de 29 d'abril, de les AIE, i supletòriament les normes de la societat col·lectiva que resultin compatibles.
- Reial decret 1932/1991, de 20 de desembre sobre mesures de finançament d'actuacions protegibles en matèria d'habitatge (Pla 1992-1995).
- Adaptació del Pla general de comptabilitat al sector immobiliari de l'any 1994 i Pla general comptable de 1990.
- Reglament d'obres, activitats i serveis dels ens locals, Decret 179/95 de 13 de

juny.

- Reial decret 2190/1995, de 28 de desembre sobre mesures de finançament d'actuacions protegibles en matèria d'habitatge (Pla 1996-1999).
- Disposició addicional 6a de la Llei 13/1995, de 18 de maig, de contractes de les administracions públiques.
- Normativa fiscal general.

2. FISCALITZACIÓ

2.1. COMPTES ANUALS I INFORME DE GESTIÓ

Segons l'article primer de la Llei 12/1991 s'aplicaran de forma supletòria a les AIE les normes de la societat col·lectiva.

Els articles 34 i 41.2 del Codi de Comerç estableixen l'obligatorietat de la formulació dels comptes anuals que comprenen el Balanç, el Compte de pèrdues i guanys i la Memòria, i especifica que les societats col·lectives quedaran sotmeses al que disposa el capítol VII de la Llei de societats anònimes (Dels comptes anuals) amb excepció de la secció novena (Aprovació dels comptes).

Per tant, en aplicació de la normativa anterior i tenint en compte l'article 365 del Reglament del Registre mercantil, l'Agrupació vindria obligada a formular els comptes anuals i l'informe de gestió i a dipositar-los en el Registre mercantil. L'Agrupació ha formulat el Balanç i el Compte de pèrdues i guanys, però no la Memòria ni l'informe de gestió. Tampoc no els ha dipositat en el Registre Mercantil (vegeu Recomanació núm. 3).

2.2. INFORME D'AUDITORIA

L'Agrupació sotmet els seus comptes a auditoria externa. Amb data 15 de juny de 1998, l'auditor Sr. Josep Poch Villamayor (membre del Registre Oficial d'Auditors de Comptes núm. 8.315) va emetre l'informe d'auditoria del Balanç i del Compte de pèrdues i guanys corresponent a l'exercici 1997, en el qual fa constar una opinió favorable. L'auditor inclou els següents paràgrafs destacats:

"En la data d'emissió d'aquest informe, el número de respostes de proveïdors, creditors i bancs circularitzats no permet validar el saldo de les mencionades partides, amb el qual, s'han tingut que aplicar els corresponents procediments alternatius a fi de comprovar satisfactòriament els mateixos."

" Per un error administratiu l'empresa ha comptabilitzat per duplicat una factura per import de 7.469.124 pessetes (IVA i retencions inclòs). Aquest fet no obstant no fa canviar el resultat, ja que la base de l'IVA 7.322.671 pessetes, afectaria a les existències en menys valor així com també a la partida de creditors comercials."

2.3. ESTATS FINANCERS

A continuació es presenten el Balanç i el Compte de pèrdues i guanys de l'Agrupació a 31.12.97, que van ser aprovats per l'Assemblea el 3 de juny de 1998 resumits per la Sindicatura. En els annexos 5.1 i 5.2 es transcriuen els comptes retuts per l'Agrupació:

ACTIU

	31.12.96	31.12.97
Existències	678.746	1.628.879
Deutors	20.784	101.696
Inversions financeres temporals	107.626	10.076
Tresoreria	4.169	27.176
ACTIU CIRCULANT	811.325	1.767.827
TOTAL ACTIU	811.325	1.767.827

PASSIU

	31.12.96	31.12.97
FONS PROPIS	51.040	41.209
CREDITORS A LLARG TERMINI	39.790	898.015
CREDITORS A CURT TERMINI	720.495	828.603
TOTAL PASSIU	811.325	1.767.827

Imports en milers de pessetes.

Font: Balanç de l'Agrupació exercici 1997 resumit per la Sindicatura. Vegeu en l'annex 5.1 el Balanç aprovat per l'Agrupació.

PÈRDUES I GUANYS

	31.12.96	31.12.97
Import net de la xifra de negocis	1.580.012	50.600
Augment d'existències promocions en curs/edificis adquirits	0	776.878
INGRESSOS EXPLOTACIÓ	1.580.012	827.478
Reducció d'existències promocions en curs/edificis adquirits	(288.984)	0
Dotacions per amortització d'immobilitzat	(242)	0
Aprovisionaments	(1.093.704)	(725.423)
Altres despeses d'explotació	(144.464)	(123.413)
DESPESES D'EXPLOTACIÓ	(1.527.394)	(848.836)
RESULTAT D'EXPLOTACIÓ	52.618	(21.358)
INGRESSOS FINANCERS	6.497	1.786
DESPESES FINANCERES	(39.421)	(39.528)
RESULTAT FINANCER NEGATIU	(32.924)	(37.742)
Ingressos extraordinaris	290	69.438
Despeses extraordinàries	0	(927)
RESULTAT EXTRAORDINARI POSITIU	290	68.511
RESULTAT DE L'EXERCICI	19.984	9.411

Imports en milers de pessetes.

Font: Compte de pèrdues i guanys de l'Agrupació exercici 1997 resumit per la Sindicatura.
 Vegeu en l'annex 5.2 el Compte de pèrdues i guanys aprovat per l'Agrupació.

2.4. ACTIU**2.4.1. Existències**

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

	Imports
SALDO INICIAL	678.746
Inversió exercici 1997	1.020.384
Cost de vendes	(47.743)
Subvenció (vegeu 2.6.1.2)	(22.508)
SALDO FINAL	1.628.879

Imports en milers de pessetes.

Nota: La inversió recull les despeses imputables a les promocions.

L'Agrupació valora les seves existències pel cost d'adquisició o de construcció incorporant-hi els costos directes i financers. Dins els costos directes s'inclouen els honoraris de gestió de PROLHASA. Els costos financers corresponen als generats pels préstecs hipotecaris de les promocions durant el període de construcció i altres despeses financeres relacionades amb les promocions. No hi ha despeses indirectes ja que l'Agrupació no té estructura pròpia.

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

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

	Import
TERRASSA 1	2.855
TERRASSA 2 (*)	1.374.019
CAN ROCA 1 (*)	57.717
CAN ROCA 2 (*)	73.348
CAN ROCA 3 (*)	56.302
CAN ROCA 4 (*)	64.638
Total	1.628.879

Imports en milers de pessetes.

(*) En curs a 31.12.97.

L'import corresponent a TERRASSA 1 correspon a 1 local pendent de vendre a 31 de desembre de 1997. La resta correspon al cost de cada promoció incorregut fins a 31 de desembre de 1997.

2.4.2. Deutors

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

	Imports
Hisenda pública deutor IVA	100.823
Hisenda pública deutor retencions (vegeu 2.5.1.4)	873
Total	101.696

Imports en milers de pessetes.

- Hisenda pública deutor per IVA

L'import pendent de devolució a 31 de desembre de 1997 correspon a l'acumulat al quart trimestre de l'exercici 1997 pendent de devolució. En data agost de 1998 ha estat retornat per l'Agència Tributària.

2.4.3. Inversions financeres temporals

L'import d'inversions financeres temporals correspon a les bestretes entregades per pagar les despeses de formalització dels préstecs hipotecaris relacionats amb la promoció de TERRASSA 2 (vegeu 2.5.2). Aquestes bestretes s'haurien d'haver classificat com a deutors a curt termini en lloc de com a inversions financeres temporals.

2.4.4. Tresoreria

El desglossament de la tresoreria a 31 de desembre de 1997 és el següent:

	Import
Bancs	27.149
Caixa	27
	27.176

Imports en milers de pessetes.

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

L'única signatura autoritzada és la del Sr. Manuel Moreno i Yera, representant de PROLHASA. Per a més seguretat, convindria que hi hagués una altra signatura autoritzada de forma mancomunada (vegeu Recomanació núm. 4).

2.5. PASSIU**2.5.1. Fons propis**

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

	Saldo inicial a 1.1.97	Augments	Disminucions	Saldo final a 31.12.97
Capital social	26.627			26.627
Resultat de l'exercici	19.984	9.411	(19.984)(*)	9.411
Romanent	4.943	742		5.685
Retencions	(514)			(514)
Total	51.040	10.153	(19.984)	41.209

Imports en milers de pessetes.

(*) Distribució del resultat de l'exercici 1996: 17,246 MPTA a SMHT i 2,838 MPTA a PROLHASA.

2.5.1.1. Capital social

El capital social de l'Agrupació i la participació dels socis des de la seva constitució ha sofert les següents variacions:

	Data	Capital	Participació		% Participació	
			SMHT	PROLHASA	SMHT	PROLHASA
Constitució	29.12.93	276.627	271.627	5.000	98,19	1,81
Reducció de capital	28.12.95	(250.000)	(250.000)	-		
Situació a 31.12.97		26.627	21.627	5.000	81,22	18,78

Imports de capital en milers de pessetes.

Imports de participació en percentatge.

2.5.1.2. Repartiment dels resultats de l'Agrupació

Segons l'article 66 de la Llei 43/95, de 27 de desembre, de l'Impost de societats, les AIE tributarán en règim de transparència fiscal amb les següents excepcions:

- Aquestes entitats no tributarán per l'Impost de societats per la part de base imposable corresponent als socis residents en territori espanyol, que imputaran a aquests socis.

b) No s'aplicaran limitacions respecte la imputació de bases imposables negatives.

La Resolució del 9 d'octubre de 1997 de l'Institut de Comptabilitat i Auditoria de Comptes, sobre alguns aspectes de la norma de valoració setzena del Pla general de comptabilitat, estableix unes normes de comptabilització especials aplicables a les AIE i estableix que l'efecte impositiu produït a l'agrupació per la part de base imposable que s'imputa als socis, s'enregistrarà de la manera següent: l'import de les quantitats retingudes i ingressos a compte de les agrupacions d'interès econòmic i les quotes imputades a aquestes entitats que no poden ser objecte de recuperació directa per l'agrupació, tindran la consideració de despeses de naturalesa tributària i figuraran com a Altres tributs al Compte de pèrdues i guanys. S'estableix també que a la memòria dels comptes anuals s'haurà d'incloure informació sobre el règim de transparència fiscal aplicable i sobre la imputació als socis, de les bases imposables, deduccions i bonificacions a la quota, retencions i ingressos a compte.

Segons l'article tretzè dels Estatuts de l'Agrupació els resultats econòmics de l'Agrupació s'imputaran als seus socis de la forma següent:

"1.- En primer lloc, i fins a la quantitat de 19.250.000 pessetes, es destinaran íntegrament a la SOCIETAT MUNICIPAL D'HABITATGE DE TERRASSA, SA per reintegrar-la dels interessos bancaris que ha hagut de fer front en virtut del finançament suportat per a l'adquisició i urbanització de la finca que va aportar inicialment.

2.- En segon lloc a recuperar les inversions de capital realitzades per cadascun dels socis.

3.- El romanent s'imputarà llavors directament als socis per parts iguals."

L'Agrupació ha distribuït al llarg del temps els seus resultats de la forma següent:

1.- Fins a 19.250.000 PTA a la SMHT

2.- La resta a parts iguals

Aquest procediment difereix de l'establert en els Estatuts (vegeu Recomanació núm. 5).

2.5.1.3. Romanent

L'import que figura com a romanent correspon als dividendes d'exercicis anteriors pendents de pagament. Aquest import hauria de reclassificar-se al compte creditor corresponent (vegeu Recomanació núm. 6).

2.5.1.4. Retencions

L'import que figura com a retencions correspon a les retencions dels interessos de comptes bancaris practicades a l'Agrupació durant els exercicis 1994 i 1995. Les corresponents en l'exercici 1996 (0,7 MPTA) i a l'exercici 1997 (0,2 MPTA) estan comptabilitzades en el compte d'Hisenda pública deutor (vegeu 2.4.2). Segons la Resolució del 9 d'octubre de 1997 de l'Institut de Comptabilitat i Auditoria de Comptes, sobre alguns aspectes de la norma de valoració setzena del Pla General de Comptabilitat, esmentada anteriorment, l'import de les quantitats retingudes i ingressos a compte de les AIE i les quotes imputades a aquestes entitats, que no poden ser objecte de recuperació directa per l'agrupació, tindran la consideració de despeses de naturalesa tributària i figuraran com a Altres tributs en el Compte de pèrdues i guanys. Per tant, la Societat hauria d'ajustar els imports de les retencions corresponents als exercicis 1996 i 1997 al Compte de pèrdues i guanys, cosa que minoraria el resultat de l'exercici en 0,9 MPTA (vegeu Recomanació núm. 7).

2.5.2. Creditors a llarg termini

L'import comptabilitzat com a creditors a llarg termini correspon a la part disposada i pendent de subrogar a 31 de desembre de 1997 dels tretze préstecs hipotecaris de la promoció TERRASSA 2 formalitzats amb la Caixa de Terrassa al gener de 1997 per un import total de 1.302,4 MPTA i amb un interès nominal d'un 7,48% els tres primers anys. El venciment dels préstecs destinats al finançament dels habitatges de règim general és al gener del 2.015 i el dels destinats al finançament dels habitatges de règim especial al 2.025. El tipus d'interès variable a partir del tercer any estarà fixat per la normativa vigent en cada exercici. Tanmateix, el Ministeri d'Obres Públiques, Transports i Medi Ambient subsidia els préstecs qualificats concedits a promotors, adquirents i adjudicatariis en actuacions de règim especial de protecció oficial.

2.5.3. Creditors a curt termini

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

	Import
Deutes amb entitats de crèdit	131.136
Proveïdors i contractistes	302.337
Bestretes de clients	365.668
Altres creditors comercials	29.461
Altres deutes no comercials	1
Total	828.603

Imports en milers de pessetes.

2.5.3.1. Deutes amb entitats de crèdit

L'import comptabilitzat com a entitats de crèdit a curt termini correspon a una pòlissa de crèdit formalitzada en l'exercici 1996 i renovada el setembre de 1997 per un import de 200 MPTA amb un tipus d'interès d'un 5,75%.

2.5.3.2. Proveïdors i contractistes

El desglossament dels proveïdors i contractistes per conceptes a 31 de desembre de 1997 és el següent:

	Import
Retencions TERRASSA 1	8.185
Retencions TERRASSA 2	44.408
Contractistes	249.744
Total	302.337

Imports en milers de pessetes.

L'import que figura com a retencions correspon a les efectuades als contractistes (5% de l'obra certificada) que es retornen a la finalització del període de garantia. No han estat facilitades algunes de les actes de recepció de TERRASSA 1 i d'altres estan signades únicament pels industrials corresponents (vegeu Recomanació núm. 8).

2.5.3.3. Bestretes de clients

A continuació es detallen les bestretes a 31 de desembre de 1997 desglossades per promocions:

	Import
TERRASSA 2	350.995
CAN ROCA 1	2.600
CAN ROCA 2	2.800
CAN ROCA 3	4.473
CAN ROCA 4	4.800
Total	365.668

Imports en milers de pessetes.

Aquests imports són els pagaments a compte realitzats pels adquirents de les diferents promocions. A la promoció TERRASSA 2 corresponen 163 habitatges i aparcaments i un local comercial.

2.5.3.4. *Altres creditors comercials*

L'import que figura com a altres creditors comercials correspon majoritàriament als honoraris de gestió de PROHASA pendents de facturar a 31 de desembre de 1997.

2.6. COMPTE DE PÈRDUES I GUANYES

2.6.1. Ingressos

2.6.1.1. *Import net de la xifra de negocis*

L'import net de la xifra de negocis a 31 de desembre de 1997 correspon a la venda de cinc habitatges de la promoció TERRASSA 1.

2.6.1.2. *Ingressos extraordinaris*

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

	Import
Subvencions de capital	69.248
Altres	190
Total	69.438

Imports en milers de pessetes.

L'import comptabilitzat com a ingressos extraordinaris correspon a l'import pagat pel Departament de Política Territorial i Obres Públiques de la Generalitat en concepte de subvenció pels honoraris derivats de la redacció del projecte i direcció d'obres per a la construcció dels habitatges de protecció oficial en règim especial de les promocions TERRASSA 1 i TERRASSA 2 (Decrets 318/1994 i 65/1996). L'Agrupació ha registrat aquestes subvencions com un ingrés extraordinari, però com que són destinades al finançament d'existències s'haurien de tractar com a subvencions d'explotació. El desglossament per promocions és el següent:

	Import
TERRASSA 1 100% de la subvenció	46.739
TERRASSA 2 50% de la subvenció (1r pagament)	22.509
Total	69.248

Imports en milers de pessetes.

La Societat segueix el criteri de comptabilitzar l'ingrés per subvencions en el moment del cobrament. Tanmateix, en el moment de l'atorgament s'hauria de registrar la subvenció amb contrapartida a un compte d'Ajustaments per periodificació. La imputació de la subvenció a resultats s'hauria de fer de forma correlativa a la venda dels habitatges (vegeu Recomanació núm. 9).

2.6.2. Despeses

2.6.2.1. Aprovisionaments

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

	Import
Compra solars CAN ROCA 1,2,3 i 4	181.289
Certificacions d'obra	704.817
Certificacions seguretat i higiene	9.702
Control de qualitat	479
Altres	2.392
Variació d'existències: terreny TERRASSA 2	(173.256)
Total	725.423

Imports en milers de pessetes.

Les despeses d'aprovisionaments han estat imputades majoritàriament al cost de les promocions corresponents.

2.6.2.2. *Altres despeses d'explotació*

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

	Imports
<u>Despeses imputades al cost de les promocions</u>	123.015
Arquitectes i enginyers	38.058
Aparelladors	7.930
Assegurances	9.453
Despeses de gestió	59.920
Despeses jurídiques	1.099
Publicitat	1.661
Tributs	1.965
Altres	2.929
<u>Despeses no imputables a promocions</u>	398
Total	123.413

Imports en milers de pessetes.

Les despeses de gestió corresponen a les facturades per la SMHT i PROLHASA per les promocions que s'indiquen a continuació:

	Perceptor	Import
TERRASSA 1	SMHT	29.474
TERRASSA 2	PROLHASA	20.400
CAN ROCA 1	PROLHASA	3.252
CAN ROCA 2	PROLHASA	3.820
CAN ROCA 3	PROLHASA	2.974
Total		59.920

Imports en milers de pessetes.

L'article 6 dels Estatuts de l'Agrupació estableix que l'Administrador serà retribuit per la seva gestió amb la quantitat que acordi l'Assemblea, i que la SMHT col·laborarà amb l'Administrador en totes aquelles qüestions per a les quals sigui sol·licitada, i rebrà per aquesta tasca les quantitats que acordi l'Assemblea. L'Assemblea del 30 d'octubre de 1995 va acordar que tant la SMHT com PROLHASA rebrien de l'Agrupació, com a retribució per les tasques de gestió en la promoció de TERRASSA 1, 25 MPTA, respectivament. Aquest import va ser facturat als anys 1994 i 1996 i imputat al cost de la promoció. Les despeses de gestió facturades l'exercici 1997 per la SMHT per la promoció TERRASSA 1 i per PROLHASA per les altres promocions (vegeu el quadre anterior) no han estat acordades per l'Assemblea (vegeu Recomanació núm. 10).

2.6.2.3. Despeses financeres

Les despeses financeres corresponen a les dels préstecs hipotecaris vinculats a la promoció TERRASSA 2.

2.7. CONTRACTACIÓ

L'Agrupació ha de seguir els principis de publicitat i concurrència en la seva activitat contractual, d'acord amb el que estableix la Disposició adicional sisena de la Llei 13/1998, de contractes de les administracions públiques.

Per a la contractació de les obres de la promoció TERRASSA 1 es va publicar un anunci en dos diaris i van presentar oferta sis empreses constructores. Tanmateix, l'Assemblea en sessió de l'1 de desembre de 1994 va decidir "executar directament l'obra, adjudicant la seva gestió a Consulting Técnico Arquitectura Cota, SL" ... "i facultant l'Administrador perquè prèvia petició d'ofertes, adjudiqui l'execució de les restants partides, d'acord amb l'estudi de costos efectuat per l'empresa gestora de l'obra".

Aquest acord de l'Assemblea es refereix a "l'execució de la segona fase de les obres de la promoció, un cop deduïdes les partides de moviments de terres i fonamentació, que corresponen a la primera fase". Aquesta referida primera fase es va realitzar per adjudicació directa a Consulting Técnico Arquitectura Cota, SL.

L'Agrupació va subscriure contractes amb els industrials que van executar les diferents fases de l'obra amb excepció del que va fer el ram de paleta per import de 235 MPTA. La contractació d'aquests industrials es va fer per adjudicació directa.

Pel que fa a les obres de la promoció TERRASSA 2 es van adjudicar a la mateixa empresa de consulting de forma directa i sense que consti l'adjudicació per l'Assemblea. Únicament ha estat facilitat el contracte amb aquesta empresa relatiu

a la primera fase de les obres (excavació i fonaments) però no el de la segona fase (resta de l'obra). La contractació d'industrials també es va fer per adjudicació directa.

Cal que en properes actuacions les irregularitats esmentades no es tornin a repetir i s'adoptin les mesures oportunes que garanteixin el compliment dels principis de publicitat i concurrència i la transparència en els procediments de contractació (vegeu Recomanació núm. 11).

2.8. ANÀLISI DELS RESULTATS DE LES PROMOCIONS

S'ha fet una anàlisi dels resultats de TERRASSA 1 i 2 que ha consistit en el càlcul del cost i del marge per metre quadrat. Els resultats obtinguts han estat els següents:

- Quadre de cost per metre quadrat

Promoció	Règim	Inversió total MPTA	m ² útils habitatges	m ² útils aparcaments i/o locals	Cost/m ² útil habitatges	Cost/m ² útil aparcaments i/o locals
TERRASSA 1	General/ Especial	1.658	14.920,96	4.452,99	94.250	56.550
TERRASSA 2	General/ Especial	1.907	14.611,85	5.300,11	107.170	64.300

Font: Elaboració pròpia

Notes: Per a TERRASSA 2 s'han utilitzat els estudis de costos de l'Agrupació.

El règim de la promoció és aplicable als habitatges i places d'aparcament vinculades (que es venen conjuntament amb l'habitatge). Pot haver-hi places d'aparcament no vinculades i locals que es venen a preu lliure.

• Quadre del marge per metre quadrat

Promoció	Habitatges		Aparcaments/Locals	
	Preu de venda	Marge	Preu de venda	Marge
TERRASSA 1 (R.General)	106.564	12.314	47.541/84.439	(9.009)/27.889
TERRASSA 1 (R. Especial)	92.824	(1.426)	42.933	(13.617)
TERRASSA 2 (R.General)	112.473	5.303	47.039	(17.261)
TERRASSA 2 (R. Especial)	96.643	(10.527)	46.524	(17.776)

Imports expressat en PTA/m²

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

Del quadre anterior es desprèn que el marge dels habitatges de règim especial i el dels aparcaments és negatiu en ambdues promocions. Encara que el marge dels habitatges de règim general és positiu no arriba a compensar la pèrdua produïda pels de règim especial i pels aparcaments. Tanmateix, en el cas de la promoció TERRASSA 1 la pèrdua va poder ser compensada en gran part pel benefici obtingut en la venda de locals i per la subvenció rebuda de la Generalitat (vegeu 2.6.1.2). En canvi, a la promoció TERRASSA 2 la pèrdua no compensada és d'aproximadament 135 MPTA (en el supòsit de venda dels locals amb el mateix marge que es va obtenir a la promoció TERRASSA 1). L'Agrupació hauria d'haver registrat una provisió per aquest import, amb la qual cosa el seu patrimoni seria d'aproximadament 94 MPTA negatius. Per tant, els socis de l'Agrupació, que d'acord amb l'article 5 de la Llei 12/1991 responen personalment i solidàriament dels deutes de l'AIE, han d'adoptar les mesures necessàries per a resoldre aquesta situació (vegeu Recomanació núm. 1).

3. CONCLUSIONS: OBSERVACIONS I RECOMANACIONS

Residencial Roc Blanc, AIE és una AIE participada per la SMHT i PROLHASA l'activitat principal de la qual és la promoció d'habitatges socials.

Fins a 31 de desembre de 1997 l'Agrupació havia realitzat i lliurat una promoció de 167 habitatges de protecció oficial. En aquella data tenia en curs quatre promocions, una de les quals serà lliurada el 1998. Aquesta promoció tindrà una pèrdua de 135 MPTA, aproximadament, que farà que els fons propis de l'AIE esdevinguin negatius.

Recomanació núm. 1:

Cal que els socis de l'Agrupació, que d'acord amb l'article 5 de la Llei 12/1991 responen personalment i solidàriament dels deutes de l'AIE, prenguin les mesures oportunes per restablir-ne el patrimoni.

- Objecte social

D'acord amb l'article tercer de la Llei 12/1991 i l'article 141 del Reglament d'obres, activitats i serveis dels ens locals, l'objecte de les AIE es limitarà exclusivament a una activitat econòmica auxiliar de la que desenvolupin els seus socis. En aquest cas, aquesta limitació no es compleix ja que hi ha coincidències entre l'objecte social de l'Agrupació i els dels seus socis.

Recomanació núm. 2:

Cal que PROLHASA i SMHT es replantegin la forma jurídica de l'Agrupació i adoptin una altra figura jurídica més adequada per portar a terme les actuacions conjuntes que actualment fan a través de l'Agrupació.

- Comptes anuals

L'Agrupació està obligada a formular i dipositar els comptes anuals (Balanç, Compte de pèrdues i guanys, Memòria) i l'informe de gestió segons els articles 34 i 41.2 del Codi de Comerç i 365 del Reglament del Registre Mercantil. Tanmateix, únicament ha formulat el Balanç i el Compte de pèrdues i guanys però no la Memòria ni l'informe de gestió. Tampoc no n'ha fet el dipòsit en el Registre Mercantil.

Recomanació núm. 3:

Cal que l'Agrupació formuli la Memòria i l'informe de gestió i que dipositi els seus comptes anuals (Balanç, Compte de pèrdues i guanys i Memòria) junt amb l'informe de gestió, tal com estableix la legislació mercantil que li és aplicable.

- Signatures en els comptes bancaris

L'única signatura autoritzada en els comptes bancaris és la del representant de PROLHASA.

Recomanació núm. 4:

Per a més seguretat, convindria que hi hagués una altra signatura autoritzada de forma mancomunada.

- Repartiment del resultat

L'article tretzè dels Estatuts de l'Agrupació defineix la forma de repartiment dels resultats obtinguts per l'Agrupació. El repartiment fet no s'ajusta al que estableixen en els Estatuts.

Recomanació núm. 5:

Cal que es prenguin les mesures adients perquè el repartiment dels resultats es faci de la forma que preveuen els Estatuts.

- Dividends pendents de pagar

L'Agrupació comptabilitza en els seus fons propis la imputació als socis de les bases imposables als socis pendents de pagament corresponents als exercicis 1994, 1995 i part de l'obtingut en l'exercici 1996.

Recomanació núm. 6:

Aquests imports haurien de reclassificar-se al compte creditor corresponent.

- Retencions

Les retencions practicades a l'Agrupació corresponents a l'exercici 1996 (0,7 MPTA) i a l'exercici 1997 (0,2 MPTA) estan comptabilitzades en el compte d'Hisenda pública deutor. Segons la Resolució de 9 d'octubre de 1997 de l'Institut de Comptabilitat i Auditoria de Comptes, sobre alguns aspectes de la norma de valoració setzena del Pla General de Comptabilitat, aquestes retencions tenen la consideració de despeses de naturalesa tributària i han de figurar com a Altres tributs en el Compte de pèrdues i guanys.

Recomanació núm. 7:

Per tant, la Societat hauria d'ajustar els imports de les retencions dels interessos de comptes bancaris corresponents als exercicis 1996 i 1997 al Compte de pèrdues i guanys, cosa que minoraria el resultat de l'exercici en 0,9 MPTA.

- Actes de recepció de les obres

No tenim constància d'algunes de les actes de recepció de TERRASSA 1, i altres estan signades únicament pels industrials corresponents.

Recomanació núm. 8:

Per tal d'evitar possibles problemes de reparacions en obres acabades, fóra convenient que es fessin actes de recepció de forma sistemàtica on s'establís el

període de garantia transcorregut el qual es tornés l'import de la garantia i que les esmentades actes se signessin per PROLHASA i pels industrials.

- Subvencions

L'Agrupació registra les subvencions rebudes de la Generalitat per als honoraris dels projectes de les promocions de protecció oficial en règim especial seguint un criteri de caixa i no d'acreditament.

Recomanació núm. 9:

Les subvencions rebudes s'han de registrar en el moment de l'atorgament i s'han d'imputar a resultats en funció de les vendes, d'acord amb el principi de correlació d'ingressos i despeses.

- Despeses de gestió

L'article 6 dels Estatuts de l'Agrupació estableix que l'Administrador serà retribuit per la seva gestió amb la quantitat que acordi l'Assemblea, i que la SMHT col·laborarà amb l'Administrador en totes aquelles qüestions per les quals sigui sol·licitada i rebrà per aquesta tasca les quantitats que acordi l'Assemblea. Les despeses de gestió facturades per la SMHT i per PROLHASA durant l'exercici 1997 no han estat acordades per l'Assemblea.

Recomanació núm. 10:

Cal que l'Assemblea prengui els acords pertinents sobre la retribució dels seus socis en concepte de gestió.

- Contractació:

L'Agrupació ha de seguir en la seva activitat contractual els principis de publicitat i concurrència establerts en la disposició addicional sisena de la Llei 13/1995, de contractes de les administracions públiques. En la fiscalització de la contractació de les obres de les promocions TERRASSA 1 i TERRASSA 2 s'han trobat nombroses excepcions als principis esmentats.

Recomanació núm. 11:

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

4. TRÀMIT D'AL·LEGACIONS

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

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

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

Barcelona, 15 de febrer de 1999

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

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

Atentament,

[Signatura]

Signat: Manuel Moreno i Yera
Conseller-Delegat"

**"AL.LEGACIONS AL PROJECTE D'INFORME EMÈS PER LA SINDICATURA
DE COMPTES DE CATALUNYA (36/98-A)
RESIDENCIAL ROC BLANC, A.I.E.**

En relació a les recomanacions efectuades per la Sindicatura de Comptes de Catalunya en el seu informe 36/98-A, referent a l'exercici 1997 de la mercantil Residencial Roc Blanc, AIE, cal fer les següents AL.LEGACIONS:

Recomanació núm. 1:

"Cal que els socis de l'Agrupació, que d'acord amb l'article 5 de la Llei 12/1991 responen personalment dels deutes de l'AIE, prenguin les mesures oportunes per restablir-ne el patrimoni."

Les pèrdues esmentades a l'informe de fiscalització es fonamenten en una estimació efectuada durant el transcurs de l'obra pel Departament Tècnic de la Societat, sense disposar del tancament econòmic de l'obra, desconeixen per tant, el resultat real de les promocions en curs. Per norma general, al moment del tancament es produeixen baixes en diferents partides (per exemple: escomeses, tècnics...), i per altra part, la partida d'imprevistos imputada als quadres econòmics té per objecte cobrir possibles desviacions d'altres partides, que no es coneixen fins al final de l'obra.

Malgrat això, a la vista de l'informe s'ha examinat amb profunditat l'estat comptable, assabentant-nos d'un error comès en la imputació dels costos de gestió, a l'haver-se aplicat el mateix percentatge imputat a la majoria de les promocions gestionades per PROLHASA (un 6%), en compte d'una quantitat equivalent a l'acordada per l'Agrupació per la primera promoció efectuada (25 milions de pessetes), per lo qual l'Assemblea General de la Societat, en sessió celebrada el 29 de desembre de 1998, va acordar l'import de la gestió a percebre per part de PROLHASA.

Així mateix s'ha d'assenyalar que a l'actualitat s'està procedint a la venda dels locals comercials de les promocions finalitzades i que es troben en procés d'execució quatre promocions més amb un total de 110 habitatges, amb tot lo qual és de preveure que es compensi la totalitat del resultat negatiu que pugui resultar de la promoció de Terrassa-2, i en cas contrari s'adoptarien les mesures oportunes.

Recomanació núm. 2:

"Cal que PROLHASA i SMHT es replantegin la forma jurídica de l'Agrupació i adoptin una altra figura jurídica més adequada per portar a terme les actuacions conjuntes que actualment fan a través de l'Agrupació."

L'AIE està complint una funció auxiliar respecte de les dues empreses associades, ja que s'ha constituït per a realitzar unes operacions concretes i no per a un àmbit general d'actuació, i així ho ha entès el Registre Mercantil, que no ha posat cap impediment per a la seva inscripció.

Es va optar per constituir una AIE per diversos motius, dels quals destacaríem:

- La voluntat de no establir una societat d'àmbit temporal indefinit, ja que el municipi de Terrassa ja posseeix la seva pròpia societat immobiliària pública.
- Els beneficis fiscals i d'agilitat de tramitació de la seva constitució i posterior dissolució.
- La llibertat de pacte estatutari que posseeix respecte de les SA o les SL.
- Gaudeix, a diferència de la UTE, de personalitat jurídica pròpia, característica necessària per a actuar com a promotor i no simplement com a constructor.

Recomanació núm. 3:

"Cal que l'Agrupació formuli la Memòria i l'informe de gestió i que dipositi els seus comptes anuals (Balanç, Compte de pèrdues i guanys i Memòria) junt amb l'informe de gestió, tal i com estableix la legislació mercantil que li és aplicable."

La normativa d'aplicació a les AIE no especifica l'obligatorietat de formular la Memòria i l'informe de gestió a fi de dipositar-les al Registre Mercantil, de cert diverses publicacions i autors determinen la no procedència del seu dipòsit.

Malgrat això, seguint la seva recomanació la societat ja ha fet les gestions necessàries a fi de fer el dipòsit dels comptes anuals des de la seva constitució.

Recomanació núm. 4:

"Per a més seguretat, convindria que hi hagués una altra signatura autoritzada de forma mancomunada."

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

Recomanació núm. 5:

"Cal que es prenguin les mesures adients perquè el repartiment dels resultats es faci de la forma que prevegin els Estatuts."

D'acord amb la recomanació efectuada, i donada la interpretació errònia que es podria donar de la redacció de l'article tretzè dels Estatuts de l'Agrupació, l'Assemblea General, en sessió celebrada el dia 29 de desembre de 1998 va aprovar la modificació de l'esmentat article, ratificant, així mateix, les imputacions i repartiments dels dividends dels diferents exercicis. Reproduïm els acords adoptats que al nostre entendre afecten a aquesta recomanació:

"ACORDS

PRIMER.- Aprovar la modificació de la redacció de l'article núm. 13 dels Estatuts Socials que a partir d'ara quedarà redactat de la següent forma:

"Article 13.- El resultat de la A.I.E. s'imputarà fiscalment de la següent forma:

- A.- Els primers 19.250.000 PTA. de beneficis, s'imputaran a la SOCIETAT MUNICIPAL D'HABITATGES DE TERRASSA, S.A.
- B.- La resta de beneficis, s'imputaran a la SOCIETAT MUNICIPAL D'HABITATGES DE TERRASSA, S.A. i a PROLHASA, a parts iguals.

No obstant, i sempre que la tresoreria de l'entitat ho permeti, els excedents líquids es podran aplicar com segueix:

- A.- En primer lloc a pagar 19.250.000 PTA. Coma repartiment de dividend a la SOCIETAT MUNICIPAL D'HABITATGES DE TERRASSA, S.A.
- B.- En segon lloc, a retornar el capital en la seva part proporcional o distribuir dividends a les parts que acordi la Junta General en cada moment.

La aplicabilitat d'aquest acord és a partir del dia 30 d'octubre de 1995.

SEGON.- Per tal d'aclarir les imputacions des de l'exercici 1995, es ratifiquen les següents imputacions i repartiments:

Exercici 1995	Resultat	4.942.487 PTA.
	A S.M.H.T.	4.942.787 PTA.
	A PROLHASA	0 PTA.
Exercici 1996	Resultat	19.983.472 PTA.
	A S.M.H.T.	17.145.492 PTA.
	A PROLHASA	2.837.980 PTA.
Exercici 1997	Resultat	9.411.192 PTA.
	A S.M.H.T.	4.705.596 PTA.
	A PROLHASA	4.705.596 PTA.

Es ratifica la distribució de dividends de l'exercici 1997 a favor de S.M.H.T. per import de 19.241.965 PTA. (a compte dels 19.250.000 PTA.).

TERCER.- D'acord amb el que es preveu en l'article 6è dels Estatuts Socials, s'acorda retribuir la gestió de l'Administrador en les següents quantitats:

- TERRASSA 2:	25.000.000 PTA.
- CAN ROCA:	25.000.000 PTA."

Recomanació núm. 6:

"Aquests imports (dividends pendents de pagar) haurien de reclassificar-se al compte creditor corresponent"

Aquest aspecte queda contestat amb l'al·legació anterior, ja que al nostre entendre, en tant, no s'acorda el pagament del dividend, els beneficis s'haurien de comptabilitzar al compte de romanent.

Recomanació núm. 7:

"La societat hauria d'ajustar els imports de les retencions dels interessos de comptes bancaris corresponents als exercicis 1996 i 1997 al compte de pèrdues i guanys, cosa que minoraria el resultat de l'exercici en 0,9 MPTA. "

La societat tenia que imputar un benefici per un import fix (19,5 MPTA.) a un dels socis i posteriorment distribuir-lo. A fi que coincidissin les dues quantitats (la imputació de beneficis amb la distribució) les retencions dels interessos es comptabilitzaven al compte d'Hisenda Pública Deutora per pagaments a Compte. Com ja s'ha imputat aquesta quantitat fixa a l'exercici 1998, d'acord amb les seves recomanacions, procedirem a la regularització del comptes i si hi haguessin retencions a l'exercici, es consideren despeses de naturalesa tributària al compte de "Altres tributs".

Recomanació núm. 8:

"Per tal d'evitar possibles problemes de reparacions en obres acabades, fóra convenient que es fessin actes de recepció de forma sistemàtica on s'establís el període de garantia transcorregut el qual es tornés la garantia i se signessin per PROLHASA i pels industrials."

Per norma general es realitzen actes de recepció provisional en la totalitat de les obres, donat que el primer interessat a efectuar-les és l'industrial que ha efectuat el treball, donat que el període de garantia no comença a comptar fins a la signatura de l'esmentada Acta.

El fet de no trobar-se alguna de les Actes, pot ser donat a un problema en el sistema d'arxiu administratiu de l'empresa, que en l'actualitat està en procés de reorganització.

Malgrat això, s'adoptaran les mesures oportunes a fi de garantir que en totes les obres s'efectuïn les corresponents Actes de recepció i siguin signades per part dels industrials i per PROLHASA.

Recomanació núm. 9:

"Les subvencions rebudes s'han de registrar en el moment de l'atorgament i s'han d'imputar a resultats en funció de les vendes, d'acord amb el principi de correlació d'ingressos i despeses."

Seguint la recomanació efectuada, les subvencions es registraran en el moment del seu atorgament i s'imputaran en funció de les vendes.

Recomanació núm. 10:

"Cal que l'Assemblea prengui els acords pertinents sobre la retribució dels seus socis en concepte de gestió."

Mitjançant l'esmentat acord de l'Assemblea General de l'Agrupació de 29 de desembre de 1998 es va aprovar la modificació de l'article tretzè dels Estatuts, ratificant, així mateix, les imputacions i repartiments dels dividendes dels diferents exercicis i la retribució de PROLHASA com administradora de l'Agrupació.

Recomanació núm. 11:

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

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

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

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

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

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

[Signatura]

Signat: Manuel Moreno i Yera
Administrador

[Segell de Residencial Roc Blanc, AIE]

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

ACTIU	31.12.96	31.12.97
ACCIONISTES (SOCIS) PER DESEMBORS. NO EXIGITS	0	0
IMMOBILITZAT	0	0
Despeses d'establiment	0	0
Immobilitzat immaterial	0	0
Immobilitzat material	0	0
Immobilitzat financer	0	0
Accions pròpies	0	0
Deutors a llarg termini	0	0
DESPESES A DISTRIBUIR EN DIVERSOS EXERCICIS	0	0
ACTIU CIRCULANT	811.324.736	1.767.826.712
Accionistes per desemborsaments exigits	0	0
Existències		
- Terrenys i solars	298.588.676	471.844.968
- Obres en curs	380.156.834	1.157.034.353
Deutors	20.784.100	101.695.479
Inversions financeres temporals	107.625.557	10.075.679
Accions pròpies a curt termini	0	0
Tresoreria	4.169.569	27.176.233
Ajustaments per periodificació	0	0
TOTAL	811.324.736	1.767.826.712

PASSIU	31.12.96	31.12.97
FONS PROPIS	51.039.859	41.209.086
Capital subscrit	26.626.875	26.626.875
Reserves	0	0
Resultats exercicis anteriors	4.942.980	5.684.487
Pèrdues i guanys	19.983.472	9.411.192
Dividend actiu a compte	(513.468)	(513.468)
INGRESSOS A DISTRIBUIR EN DIVERSOS EXERCICIS	0	0
PROVISIONS PER A RISCOS I DESPESES	0	0
CREDITORS A LLARG TERMINI	39.790.000	898.015.000
Deutes amb entitats de crèdit	39.790.000	898.015.000
CREDITORS A CURT TERMINI	720.494.877	828.602.626
Deutes amb entitats de crèdit	203.467.049	131.135.546
Creditors comercials		
- Bestretes de clients	145.145.411	365.668.368
- Proveïdors i contractistes	297.148.076	302.337.081
- Altres creditors	74.734.341	29.460.881
Altres deutes no comercials	0	750
TOTAL	811.324.736	1.767.826.712

Imports en pessetes.

Font: Balanç aprovat per l'Agrupació.

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

Deure	31.12.96	31.12.97	Haver	31.12.96	31.12.97
DESPESES			INGRESSOS		
Reducció exist. promocions en curs/edif.adqui.	288.984.029	0	Import net de la xifra de negocis		
Aprovisionaments	1.093.703.781	725.423.159	- Vendes	1.580.011.976	50.600.000
Transferències d'immobilitzat a existències	0	0	- Ingressos per arrendaments	0	0
Despeses de personal	0	0	- Prestacions de serveis	0	0
Dotacions per amortitzacions d'immobilitzat	242.440	0	Augment exist.promoc. en curs/edif.adquirits	0	776.877.519
Variacions de les provisions de tràfic	0	0	Treballs efectuats per l'empresa per a l'immob.	0	0
Altres despeses d'explotació	144.463.733	123.412.881	Exist.promoc.curs/edif.construïts incor.immob.	0	0
			Altres ingressos d'explotació	0	0
BENEFICIS D'EXPLOTACIÓ	52.617.993	0	PÈRDUES D'EXPLOTACIÓ	0	21.358.521
Despeses financeres i despeses assimilades	39.421.015	39.527.677	Ingressos de participacions en capital	0	0
Variació de les provisions d'inversió financera	0	0	Ingressos d'altres valors negociables	3.275.411	0
Diferències negatives de canvi	0	0	Altres interessos i ingressos assimilats	3.221.382	1.786.048
			Diferències positives de canvi	0	0
RESULTATS FINANCERS POSITIVS	0	0	RESULTATS FINANCERS NEGATIVS	32.924.222	37.741.629
BENEFICIS DE LES ACTIVITATS ORDINÀRIES	19.693.771	0	PÈRDUES DE LES ACTIVITATS ORDINÀRIES	0	59.100.150
Variac.provisions immob.immat,mat.i cart.cont.	0	0	Beneficis alienació immob.immat,mat.,cart.cont.	0	0
Pèrdues provinents immob.immat,mat.i cart.cont.	0	0	Beneficis operac.amb accions i oblig.pròpies	0	0
Pèrdues operac.amb accions i obligac.pròpies	0	0	Subvencions capital transferides al result.exerc.	0	69.247.884
Despeses extraordinàries	0	926.542	Ingressos extraordinaris	289.701	190.000
Despeses i pèrdues d'altres exercicis	0	0	Ingressos i beneficis d'altres exercicis	0	0
RESULTATS EXTRAORDINARIS POSITIVS	289.701	68.511.342	RESULTATS EXTRAORDINARIS NEGATIVS	0	0
BENEFICIS ABANS D'IMPOSTOS	19.983.472	9.411.192	PÈRDUES ABANS D'IMPOSTOS	0	0
Impost sobre societats	0	0			
Altres impostos	0	0			
RESULTAT DE L'EXERCICI (BENEFICIS)	19.983.472	9.411.192	RESULTAT DE L'EXERCICI (PÈRDUES)	0	0

Imports en pessetes.

Font: Compte de pèrdues i guanys aprovat per l'Agrupació.

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

Elaboració del document PDF: setembre de 2003

Dipòsit legal: B-39615-2003