

# Promocions Urbanes de Rubí, SA (PROURSA)

Exercici 1994  
Informe 34/95-A



Sindicatura de Comptes  
de Catalunya

A Barcelona, el dia 6 de febrer de 1996, reunit el Ple de la Sindicatura de Comptes, sota la presidència del Síndic Major, Sr. Ferran Termes i Anglès, amb l'assistència dels Síndics Sr. Manuel Cardeña i Coma, Josep M. Carreras i Puigdengolas, Marià Nicolàs i Ros, Jordi Petit Fontserè i Eudald Travé i Montserrat, actuant-hi com a Secretari, el Secretari General de la Sindicatura, Sr. Ramon Planas i Font, i com a ponent el Síndic Sr. Manuel Cardeña i Coma, s'acorda aprovar, amb deliberació prèvia, l'Informe 34/95-A referent a Promocions Urbanes de Rubí, SA (PROURSA), exercici 1994.

## ÍNDEX

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	8
1.2.4. Òrgans rectors	11
1.2.5. Normativa aplicable	13
2. FISCALITZACIÓ	13
2.1. INFORME D'AUDITORIA. CONTROL FINANCER	13
2.1.1. Informe d'auditoria	13
2.1.2. Control financer	14
2.1.3. Control intern	14
2.1.4. Política pressupostària	14
2.2. ESTATS FINANCERS	14
2.3. ACTIU	17
2.3.1. Immobilitzat material	17
2.3.2. Existències	18
2.3.3. Deutors	20
2.3.4. Tresoreria	20
2.4. PASSIU	21
2.4.1. Fons Propis	21
2.4.2. Ingressos a distribuir en diversos exercicis	21
2.4.3. Creditors a llarg termini	23
2.4.4. Creditors a curt termini	24
2.4.5. Provisió per riscos i despeses	26
2.5. COMPTE DE PÈRDUES I GUANYS	27
2.5.1. Ingressos	27
2.5.2. Despeses	28
2.6. CONTRACTACIÓ	30
2.7. PRESSUPOST 1994	30
2.8. FETS POSTERiors	31
2.8.1. Pressupost exercici 1995	31
2.8.2. Activitat any 1995	32
3. CONCLUSIONS : OBSERVACIONS I RECOMANACIONS	33
4. AL·LEGACIONS	37

## LLISTA D'ABREVIATURES EMPRADES

Ajuntament:	Ajuntament de Rubí
PROURSA:	Promocions Urbanes de Rubí, SA
CEE:	Comunitat Econòmica Europea
CITE:	Centre d'Informació per a Treballadors Estrangers
HPO:	Habitatges de Protecció Oficial
INCASOL:	Institut Català del Sòl
PAIF:	Pla Anual d'Inversions i Finançament
UA:	Unitat d'Actuació

## **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 PROURSA. 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 la Societat, incloent-hi la informació necessària i suficient per a la seva adequada comprensió i interpretació.
- b) Avaluació del control intern i dels procediments seguits per la Societat en la seva operativa comptable i de gestió.
- c) Anàlisi del compliment de la legalitat que li és aplicable.

##### ***1.1.1.2. Abast temporal***

Aquest Informe es refereix exclusivament a l'exercici 1994. Malgrat això, alguns dels aspectes de la fiscalització esmentats a l'apartat 1.1.1.1. obliguen a remuntar-se a anys anteriors i també a fer una anàlisi de l'activitat i dels procediments seguits per la Societat en l'actualitat, per tal de fer un correcte seguiment comparatiu i evolutiu.

#### **1.1.2. Metodologia**

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

### **1.2. INTRODUCCIÓ A L'ENS FISCALITZAT**

#### **1.2.1. Creació i naturalesa jurídica**

El Ple de l'Ajuntament de Rubí, en sessió celebrada el 29 de setembre de 1989, va acordar promoure la constitució d'una societat mercantil, de capital municipal, per

a la prestació de serveis públics de caràcter econòmic relatius a la promoció d'habitatges i activitat industrial i comercial. El mateix Ple, en data 30 de març de 1990, va aprovar inicialment la Memòria i els Estatuts per a la constitució de la societat i, després de les oportunes modificacions, van quedar definitivament aprovats en sessió celebrada l'1 de març de 1991.

El 15 de març de 1991 es va atorgar l'escriptura pública de constitució de la societat de caràcter mercantil "PROMOCIONS URBANES DE RUBÍ, SA".

### **1.2.2. Objecte social**

D'acord amb l'article tercer dels seus Estatuts, la Societat té com a objecte la realització de qualsevol operació relacionada amb la promoció pública i social d'habitatges (tant de protecció oficial com de renda lliure), locals comercials, aparcaments i naus industrials; llur construcció, gestió, adjudicació, venda, arrendament i administració; així com l'adquisició, gestió, urbanització i parcel·lació de terrenys o de sòl.

La Junta General del 28 de juliol de 1995 va acordar la modificació de l'objecte social en els següents aspectes:

- S'inclou la cessió d'habitatges, locals comercials i aparcaments i naus industrials.
- Els béns aportats pel mateix ens local per ser transformats per la societat i els adquirits per aquesta per ser retornats al tràfic jurídic poden ser alienats directament.
- Les activitats que integren l'objecte social podran ser desenvolupades per la societat total o parcialment de forma indirecta, a través de la titularitat de les accions o participacions en societats que tinguin per objecte matèries connexes, complementàries o accessòries.

### **1.2.3. Activitat**

Des de la seva creació fins a l'any 1993 la Societat va romandre pràcticament inactiva.

Actualment l'activitat de PROURSA es desenvolupa en les següents àrees de negoci: construcció d'aparcaments i venda del seu dret d'ús segons s'explica a l'apartat 1.2.3.1; gestió del servei de parquímetres de la ciutat; construcció i venda d'habitatges de promoció pública; gestió i administració dels habitatges municipals i realització d'obres com a constructor (aquesta última activitat ha estat iniciada a l'any 1995).

La Societat considera que la gestió del servei de parquímetres es troba dins el

concepte de "qualsevol operació relacionada amb la gestió d'aparcaments" del seu objecte social.

### **1.2.3.1. Construcció d'aparcaments i venda dels drets d'ús de les places**

El Ple de l'Ajuntament de 30 de setembre de 1994 va aprovar el Plec de condicions que regula la construcció, concessió i venda dels drets d'ús de les places de l'aparcament Les Torres.

D'acord amb el plec de condicions:

- L'objecte de la gestió directa encarregada a PROURSA és la construcció i explotació d'un aparcament subterrani per a vehicles, situat al Passeig de Les Torres, s/n., per a ser utilitzat com aparcament públic.
- La naturalesa de la relació que vincularà a PROURSA amb l'Ajuntament serà la pròpia de la gestió directa establerta a les Lleis de Règim Local.
- Una vegada s'hagi transmès als concessionaris la titularitat jurídica del dret individualitzat i exclusiu de l'ús de la plaça d'aparcament, l'Ajuntament reconeix la concessió a favor de l'usuari. La naturalesa de la relació que vincularà els usuaris amb l'Ajuntament serà la pròpia d'una concessió administrativa sobre l'ús d'un bé de domini públic.
- El termini de la gestió directa-concessió serà de cinquanta anys comptats des de la recepció provisional de les obres de l'aparcament.
- PROURSA haurà de transmetre a cada una de les persones el seu dret individualitzat i exclusiu d'ús de la plaça d'aparcament i l'Ajuntament els atorgarà la corresponent concessió en règim d'indivisió entre la totalitat dels titulars. Els concessionaris esdevindran titulars del dret individualitzat i exclusiu de l'ús de la plaça d'aparcament.
- Els usuaris de l'aparcament constituïran una Comunitat.
- Les obligacions de PROURSA seran entre d'altres, construir o fer construir l'aparcament, una plaça d'ús públic i un local social; fer les adjudicacions als interessats i mantenir l'aparcament en bones condicions d'ús, conservació i neteja.

D'un total de 146 places de cotxe i 14 de moto, a 31 de desembre de 1994 se n'havien transmès 48 de cotxe i una de moto. Fins al 31 d'octubre de 1995 se n'havien transmès 71 places en total.

Malgrat que el Ple de l'Ajuntament va aprovar el plec de condicions el 30 de setembre de 1994, PROURSA va convocar concurs per a l'adjudicació de les obres

al desembre de 1993. L'obra va ser adjudicada i realitzada per l'empresa Huarte, SA, iniciant-se la construcció el 15 de març de 1994 i acabant-se el novembre del mateix any. Les obres de la plaça i local social encara no han estat començades.

El 4 d'octubre de 1995 es va nomenar el Consell Rector de la Comunitat d'Usuaris. Al llibre d'actes de la Comunitat, no consta, però la constitució d'aquesta .

La societat té previst posar una part de les places pendents de vendre d'aquest aparcament en règim de rotació.

### ***1.2.3.2. Gestió del servei d'aparcament horari (parquímetres)***

El Ple de l'Ajuntament de 26 de març de 1993 va adjudicar a PROURSA la gestió i explotació del servei de parquímetres. A 31 de desembre de 1994 hi havia 16 màquines en servei amb un total de 331 places ofertades les quals han generat uns ingressos bruts per PROURSA de 16,08 MPTA a l'any 1994. L'índex mig d'ocupació l'any 1994 (excloent el mes d'agost), ha estat del 37,97 %. El servei és atès per 6 treballadors.

### ***1.2.3.3. Construcció i venda d'habitatges de promoció pública (HPO)***

En l'actualitat la Societat promou la construcció de dos edificis de 6 i 30 habitatges en règim d'HPO. Aquests habitatges es troben en fase de construcció i es preveu el lliurament de claus per a la primavera de 1996. A hores d'ara encara queden habitatges per vendre. Així mateix, té en perspectiva la promoció de 138 habitatges al sector anomenat Ca n'Alzamora.

### ***1.2.3.4. Administració d' habitatges en règim de lloguer propietat de l'Ajuntament***

El Ple de l'Ajuntament de 27 d'octubre de 1992 va acordar encarregar a PROURSA la gestió i administració dels 61 habitatges municipals. La Societat no rep cap ingrés periòdic per aquest servei. El Ple de l'Ajuntament de 19 de desembre de 1994 va acordar subvencionar a PROURSA amb 4,54 MPTA corresponents als exercicis 1992, 93 i 94.

La concessió dels pisos per llogar la realitzen els serveis socials de l'Ajuntament de Rubí i PROURSA gestiona el cobrament dels lloguers i s'encarrega del manteniment. A 31 de desembre de 1994 restaven lloguers pendents de pagament per import de 7 MPTA dels quals un 96% corresponen a lloguers de més de 6 mesos d'antiguitat.



### **1.2.3.5. Oficina de Rehabilitació**

Amb data 13 d'octubre de 1992 es va signar un Conveni de col·laboració entre el Centre Tècnic de Cooperació per a la Rehabilitació d'Habitatges, del Departament de Política Territorial i Obres Públiques, de la Generalitat de Catalunya i l'Ajuntament de Rubí per al desenvolupament del programa de rehabilitació i conservació del parc d'habitatges afectat de patologies estructurals al municipi de Rubí. La finalitat del conveni és la d'establir mesures de col·laboració i cooperació per tal de buscar les solucions més adequades per aquests habitatges mitjançant la creació d'una oficina Municipal Tècnica de Cooperació per a la seva rehabilitació. L'Ajuntament havia de facilitar un local i el personal suport que resulti necessari per a dur a terme la tasques encomanades. El Conveni és vigent des de la data de la seva signatura, pel període d'un any, considerant-se prorrogat per anualitats successives dins les previsions del Pla d'Actuacions de rehabilitació d'habitatges amb patologies estructurals que pel període 1991-1995 va aprovar el Departament de Política Territorial i Obres Públiques. El Ple de l'Ajuntament de data 27 d'octubre de 1992 va encarregar la creació i gestió de l'Oficina de Rehabilitació a PROURSA.

L'any 1993 l'Ajuntament va atorgar una subvenció a PROURSA de 4,7 MPTA per a la gestió d'aquesta oficina.

### **1.2.4. Òrgans rectors**

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

- La Junta General
- El Consell d'administració
- La Gerència

#### **1.2.4.1. La Junta General**

El Ple de l'Ajuntament de Rubí exerceix les funcions de Junta General. La convocatòria, la constitució, el procediment, la votació i l'adopció d'acords de la Junta General, tant ordinària com extraordinària, es regiran per les mateixes normes que regulen el Ple Municipal; la resta de qüestions es regiran pel règim general de les societats anònimes. En seran president i secretari els qui ho siguin del Ple Municipal.

#### **1.2.4.2. El Consell d'administració**

D'acord amb l'article 12 dels Estatuts, "el Consell d'administració estarà format per un mínim de tres i un màxim de nou membres dels quals, un terç, seran regidors de l'Ajuntament de Rubí, els quals cessaran en el moment que perdin aquesta con-

dició". Aquest article ha estat modificat en data 28 de juliol de 1995 per acord de la Junta General fixant el mínim i el màxim de membres en sis i tretze, respectivament, i posant com a única condició el fet que estigui constituïda per persones professionalment qualificades i presidida per l'alcalde-president de l'Ajuntament.

El Consell d'administració a 31 de desembre de 1994 estava integrat pels següents membres:

President: Il·lm. Sr. Eduard Pallejà i Sedó  
Vice-President: Sra. Lourdes Viñas i Calves  
Secretari: Sr. Ernest Freixa i Foz  
Vice-Secretari: Sr. Joan Giordani i Guiu  
Vocals:  
Sr. Miquel del Pino Giménez  
Sr. Francisco Romera i Rodríguez  
Sr. Joan Manuel Fernández Cabrera  
Sr. Josep Llop i Ribera  
Sr. Jordi Domingo i Queralt

Com a conseqüència de les eleccions municipals del 28 de maig de 1995, la Junta General va nomenar nou Consell d'administració en data 28 de juliol de 1995, tal com segueix:

President: Il·lm. Sr. Eduard Pallejà i Sedó  
Vice-President: Sr. Jordi Domingo Queralt  
Secretari sense vot: Sr. Miquel Martín Matalonga  
Vocals :  
Sra. Cristina Ferrer Mallofré  
Sr. Pere Juli Tabueña Lafarga  
Sr. Arcadi Cañellas Pons  
Sr. Joan Ridaó Martín  
Sr. Joan Giordani Guiu  
Sr. Antoni López Moreno  
Sra. Dolors Turu Balmes  
Sr. Domènec Martínez García  
Sr. Manuel Torrent Graziadio  
Sr. Francisco Romera Rodríguez  
Sr. Juan Manuel Rodríguez Ceba

#### **1.2.4.3. La Gerència**

A 31 de desembre de 1994 el càrrec de gerent era desenvolupat pel Sr. Jordi Domingo Queralt.

Per acord de la Junta General del 28 de juliol de 1995 es va nomenar nou gerent

el Sr. Manuel Torrent i Graziadio.

### **1.2.5. Normativa aplicable**

- Reglament de serveis de les Corporacions Locals, de 17 de juny de 1955.
- Llei 7/85, 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 8/87, 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.
- Reial Decret Legislatiu 1564/1990, de 22 de desembre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de Societats Anònimes.
- Pla General de Comptabilitat de l'any 1990 i normes d'adaptació al sector immobiliari de l'any 1980 en tot allò que no contradiguin el Pla General Comptable de 1990.
- Normativa fiscal general.
- Reial Decret 1932/1991, de 20 de desembre sobre mesures de finançament d'actuacions protegibles en matèria d'habitatge (Pla 1992-1995).
- Llei 6/1984, de 5 de març, de la Sindicatura de Comptes, modificada per la Llei 15/1991, de 4 de juliol.

## **2. FISCALITZACIÓ**

### **2.1. INFORME D'AUDITORIA. CONTROL FINANCER**

#### **2.1.1. Informe d'auditoria**

La Societat sotmet els seus comptes a auditoria externa tot i no estar-hi obligada segons les condicions generals establertes a l'article 181 de la Llei de Societats Anònimes.

Amb data 31 de març de 1995, l'auditor Sr. Jaume Espina Vila (membre del ROAC núm.2.810) va emetre l'informe d'auditoria corresponent als comptes anuals de l'exercici 1994 en el qual fa constar una opinió favorable.

### **2.1.2. Control financer**

La Llei 39/88, de 28 de desembre, Reguladora de les Hisendes Locals, regula en els articles 194 a 204 del capítol IV "Control i fiscalització" els aspectes definidors dels controls de legalitat, financer, d'eficàcia i el control intern i extern. D'acord amb els esmentats articles correspon a l'Ajuntament de Rubí la realització del control financer de la Societat. Amb data 29 de març de 1995 la Intervenció de l'Ajuntament ha emès informe de conformitat amb els comptes anuals i informe de gestió de la Societat a 31 de desembre de 1994.

### **2.1.3. Control intern**

Al llarg del treball realitzat per aquesta Sindicatura s'han posat de manifest certes febleses en els controls comptables de l'entitat, així com una certa indefinició dels sistemes i procediments administratius existents que fan que a final de l'exercici es registrin gran nombre d'ajustos a proposta de l'auditoria privada.

En vistes al futur creixement i consolidació de la societat s'hauria de continuar en els esforços per millorar els procediments formals, comptables i administratius i d'organització interna (*veure Recomanació núm.1*).

### **2.1.4. Política pressupostària**

Com a Societat participada íntegrament per l'Ajuntament de Rubí, PROURSA està subjecta al que disposen els articles 143, 144, 145c, 147b i 174.4 de la Llei 39/88, de 28 de desembre, Reguladora de les Hisendes Locals, i els articles 111 a 114 del RD 500/1990, de 20 d'abril.

El pressupost de la Societat per a l'exercici 1994 va ser aprovat pel Ple de l'Ajuntament el 17 de desembre de 1993. (Vegi's 2.7.)

## **2.2. ESTATS FINANCERS**

Els comptes de la Societat a 31.12.94 van ser aprovats per la Junta General de PROURSA el 14 de juliol de 1995 i són els següents:

SINDICATURA DE COMPTES DE CATALUNYA — INFORME 34/95-A

<b>ACTIU</b>	<b>Saldo a 31.12.94</b>	<b>Saldo a 31.12.93</b>
<b><u>IMMOBILITZAT</u></b>		
<b>IMMOBILITZAT IMMATERIAL</b>	<b>24</b>	<b>18</b>
Immobilitzat material cost	62.034	23.908
Amortitzacions	(5.428)	(1.700)
<b>IMMOBILITZAT MATERIAL</b>	<b>56.606</b>	<b>22.208</b>
<b>IMMOBILITZAT FINANCER</b>	<b>280</b>	<b>153</b>
<b>TOTAL IMMOBILITZAT</b>	<b>56.910</b>	<b>22.379</b>
<b><u>DESP. A DISTR. EN DIV. EXERC.</u></b>	<b>617</b>	<b>-</b>
<b><u>ACTIU CIRCULANT</u></b>		
<b>EXISTÈNCIES</b>	<b>331.829</b>	<b>197.625</b>
<b>DEUTORS</b>	<b>25.634</b>	<b>28.583</b>
<b>INVERSIONS FINANCERES TEMPORALS</b>	<b>255</b>	<b>-</b>
<b>TRESORERIA</b>	<b>15.973</b>	<b>3.383</b>
<b>TOTAL ACTIU CIRCULANT</b>	<b>373.691</b>	<b>229.591</b>
<b>TOTAL ACTIU</b>	<b>431.218</b>	<b>251.970</b>

<b>PASSIU</b>	<b>Saldo a 31.12.94</b>	<b>Saldo a 31.12.93</b>
<b><u>FONS PROPIS</u></b>		
CAPITAL SUBSCRIT	149.000	149.000
RESULTAT D'EXERC. ANTERIORS	(31.599)	(7.878)
RESULTAT EXERCICI (PÈRDUES)	(37.082)	(23.721)
<b>TOTAL FONS PROPIS</b>	<b>80.319</b>	<b>117.401</b>
<b><u>ING. A DISTRIB. EN DIV. EXERC.</u></b>	<b>11.554</b>	<b>-</b>
<b><u>CREDITORS A LLARG TERMINI</u></b>	<b>32.696</b>	<b>41.410</b>
<b><u>CREDITORS A CURT TERMINI</u></b>	<b>265.559</b>	<b>93.159</b>
<b><u>PROV. PER RISCOS I DESPESES</u></b>	<b>41.090</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL PASSIU</b>	<b>431.218</b>	<b>251.970</b>

Imports en milers de pessetes

Font : Comptes Anuals de la Societat

SINDICATURA DE COMPTES DE CATALUNYA — INFORME 34/95-A

	Saldo a 31.12.94	Saldo a 31.12.93
<b>PÈRDUES I GUANYS</b>		
Import net de la xifra de negocis	69.094	9.765
Altres ingressos d'explotació	4.537	9.418
<b>TOTAL INGRESSOS EXPLOTACIÓ</b>	<b>73.631</b>	<b>19.183</b>
<b>CONSUMS D'EXPLOTACIÓ</b>	<b>48.522</b>	<b>2.830</b>
Sous i Salaris	30.327	19.605
Despeses socials	8.012	5.128
<b>DESPESES DE PERSONAL</b>	<b>38.339</b>	<b>24.733</b>
<b>DOTACIÓ AMORTITZACIÓ IMMOBILITZAT</b>	<b>3.813</b>	<b>1.626</b>
<b>ALTRES DESPESES D' EXPLOTACIÓ</b>	<b>11.659</b>	<b>6.596</b>
<b>TOTAL DESPESES D'EXPLOTACIÓ</b>	<b>102.333</b>	<b>35.785</b>
<b>PÈRDUES D'EXPLOTACIÓ</b>	<b>(28.702)</b>	<b>(16.602)</b>
<b>INGRESSOS FINANCERS</b>	<b>175</b>	<b>107</b>
<b>DESPESES FINANCERES</b>	<b>11.492</b>	<b>7.226</b>
<b>RESULTAT FINANCER NEGATIU</b>	<b>(11.317)</b>	<b>(7.119)</b>
Subvencions de capital	1.284	-
Ingressos extraordinaris	1.744	-
Ingressos i beneficis d'altres exercicis	170	-
Pèrdues d'immobilitzat immaterial i material	252	-
Despeses extraordinàries	9	-
<b>RESULTATS EXTRAORDINARIS</b>	<b>2.937</b>	<b>-</b>
<b>PÈRDUES DE L'EXERCICI</b>	<b>(37.082)</b>	<b>(23.721)</b>

Imports en milers de pessetes

Font: Comptes anuals de la societat

**2.3. ACTIU****2.3.1. Immobilitzat material**

El desglossament d'aquest epígraf per conceptes des de la creació de la Societat és el següent :

	Saldo a 31.12.91	Altes (Baixes)	Saldo a 31.12.92	Altes (Baixes)	Saldo a 31.12.93	Altes (Baixes)	<b>Saldo a 31.12.94</b>
Terrenys	0	0	0	0	0	7.135	<b>7.135</b>
Edificis i construccions	0	0	0	0	0	21.657	<b>21.657</b>
Maquinària	0	0	0	20.401	20.401	6.897	<b>27.298</b>
Mobiliari	0	1.676	1.676	828	2.504	2.829 (645)	<b>4.688</b>
Equips informàtics	0	696	696	307	1.003	253	<b>1.256</b>
<b>immobilitzat brut</b>	<b>0</b>	<b>2.372</b>	<b>2.372</b>	<b>21.536</b>	<b>23.908</b>	<b>38.126</b>	<b>62.034</b>
Amortització Acumulada	0	(80)	(80)	(1.620)	(1.700)	(3.806) 78	<b>(5.428)</b>
<b>Immobilitzat net</b>	<b>0</b>	<b>2.292</b>	<b>2.292</b>	<b>19.916</b>	<b>22.208</b>	<b>34.398</b>	<b>56.606</b>

Imports en milers de pessetes

Del saldo del compte "Edificis i construccions", 20,14 MPTA corresponen a la inversió realitzada durant l'exercici en 5 habitatges destinats al allotjament d'immigrants magrebins. Per la realització d'aquesta inversió, la societat va rebre una subvenció de la CEE (veure 2.4.2.). Un 30% del preu d'adquisició d'aquests habitatges ha estat comptabilitzat com a valor del terreny en el compte corresponent.

Com a maquinària, la Societat comptabilitza la inversió realitzada en aparells parquímetres per la zona blava.

S'ha observat que la societat ha registrat diversos ajustaments d'auditoria per tal de comptabilitzar correctament addicions d'immobilitzat que erròniament s'havien registrat amb càrrec al resultat de l'exercici (veure *Recomanació núm. 1*).

La societat amortitza el seu immobilitzat seguint un criteri lineal en funció dels anys de vida útil estimada segons es mostra a continuació:

	Anys de vida útil
Edificis i construccions	17-50
Maquinària	8,3
Mobiliari	10
Equips informàtics	4

**2.3.2. Existències**

La composició a 31 de desembre de 1994 és la següent :

	Milers PTA
Promocions en curs	219.833
Aparcament Les Torres	111.996
Total	331.829

La Societat valora les existències seguint el principi de cost d'adquisició, incorporant únicament despeses directes, sense considerar despeses indirectes ni financeres, ja que no disposa d'un sistema de costos que li permeti la imputació d'aquestes despeses. (*Veure Recomanació núm. 1*)

**2.3.2.1. Promocions en curs**

El desglossament de les promocions en curs és el següent :

	Milers PTA
Cova Solera	140.566
Espoz i Mina	56.766
Ca n'Alzamora	9.119
Albacete/Madrid	10.178
U.A.9.2. (Sant Jaume)	250
Pàrquing Pista Rubinenca	1.667
U.A.5. (Grafiba)	1.287
Total	219.833

## · Cova Solera

Aquest saldo correspon al valor del terreny aportat com a capital social per part de l'Ajuntament en el moment de la constitució de la Societat. Es tracta de 9.227 m<sup>2</sup> de sòl industrial on hi ha una nau propietat de l'Ajuntament que és utilitzada per la Brigada Municipal. La Societat no cobra cap lloguer a l'Ajuntament per la utilització del terreny. Actualment la Societat té previst vendre'l en subhasta pública. D'acord amb la normativa comptable vigent, els terrenys no es poden considerar englobats en una promoció en curs fins que aquesta no hagi començat realment a construir-se. Per tant, aquest terreny s'ha de comptabilitzar com a Existències però diferenciant-lo del compte de Promocions en curs. (*veure Recomanació núm. 2*).



· Espoz i Mina

Aquest saldo correspon al preu d'adquisició del terreny i cost del projecte per a la construcció de 30 habitatges de protecció oficial, places d'aparcament i locals comercials. Les obres es van iniciar al gener de 1995 i està previst el seu acabament a l'any 1996. En el moment de realització del treball no figura inscrita l'escriptura d'obra nova al Registre de la Propietat corresponent.

· Ca n'Alzamora

El saldo d'aquest compte correspon al cost de l'avantprojecte per a la construcció de 115 habitatges a la zona anomenada Ca n'Alzamora i que encara no ha estat començada.

El terreny sobre el qual s'ha de construir és propietat de l'INCASOL. L'INCASOL el cedirà a l'Ajuntament de Rubí i aquest l'aportarà a PROURSA a fi de dur a terme la promoció dels habitatges.

· Albacete/Madrid

Correspon a un solar adquirit a l'Ajuntament en data 23 de febrer de 1994. Aquest solar li pertanyia a l'Ajuntament per donació amb la condició de què fos destinat per aquest a realitzar equipaments socials per la tercera edat o que el producte que s'obtingués de la seva venda fos destinat al mateix fi. Si aquesta obligació no es complís en el termini de 5 anys, la donant o els seus hereus podran exigir judicialment el seu compliment o instar la reversió de la finca o del producte de la seva venda si hagués estat venuda. Actualment, la societat està construint 6 habitatges de protecció oficial.

· Aparcament Pista Rubinenca

En aquest compte es comptabilitza el cost dels estudis per a la construcció d'un aparcament de més de 200 places a l'indret d'aquest nom. El baix ritme de transmissions de l'aparcament Les Torres i la saturació a què està arribant l'oferta de places d'aparcament, fa que la Sindicatura recomani que la Societat analitzi pormenoritzadament els diferents aspectes tècnics i comercials per tal de dimensionar adequadament aquest futur aparcament (*veure Recomanació núm.3*).

### **2.3.2.2. Aparcament Les Torres**

Aquest saldo recull el cost de les places no venudes d'aquest aparcament (veure 1.2.3.1).

**2.3.3. Deutors**

El desglossament a 31 de desembre de 1994 és el següent :

	Milers PTA
Clients	685
Hisenda pública deutora	15.918
Altres deutes d'Administracions Públiques	9.031
<b>Total</b>	<b>25.634</b>

**2.3.3.1. Hisenda Pública deutora**

Els conceptes que formen aquest deute són els següents:

	Milers PTA
Impost sobre beneficis exercici 1993	27
Impost sobre beneficis exercici 1994	44
Impost sobre el Valor afegit (4art.trim.1994)	15.847
<b>Total</b>	<b>15.918</b>

L'import pendent de devolució corresponent a l'Impost sobre el Valor Afegit ha estat retornat per l'Hisenda Pública el 8 de juny de 1995.

**2.3.3.2. Altres deutes d'administracions públiques**

Correspon a la subvenció de la CEE pendent de cobrament (veure 2.4.2.). Aquest deute ha estat cobrat el 18 d'octubre de 1995 per import de 8,81 MPTA. La diferència de 0,22 MPTA es deu a variació del tipus de canvi i a despeses bancàries.

**2.3.4. Tresoreria**

La composició d'aquest epígraf és la següent :

	Milers PTA
Caixa	21
Bancs	15.952
<b>Total</b>	<b>15.973</b>

**2.4. PASSIU****2.4.1. Fons Propis**

La composició dels fons propis de PROURSA a 31 de desembre de 1994 era la següent:

	Milers PTA
Capital social	149.000
Resultats negatius d'exercicis anteriors	(31.599)
Pèrdues de l'exercici	(37.082)
<b>Total</b>	<b>80.319</b>

## · Capital social

El capital social de la Societat està format per 1.490 accions nominatives de 100.000 pessetes, totalment subscrites i intransferibles a persona diferent del seu únic titular, l'Ajuntament de Rubí. Es troba totalment desemborsat mitjançant aportació dinerària per import de 8.695.513 pessetes i aportació no dinerària representada pels terrenys situats a "Cova Solera" (veure 2.3.2.).

## · Resultats negatius d'exercicis anteriors

L'import total està constituït per les pèrdues de l'exercici 1992 de 7,9 MPTA i les de l'exercici 1993 de 23,7 MPTA.

**2.4.2. Ingressos a distribuir en diversos exercicis**

Amb data 20 de febrer de 1992 es va subscriure un conveni de col·laboració entre l'Ajuntament de Rubí i el Centre d'informació per a treballadors estrangers (CITE) per donar atenció i serveis al immigrants estrangers que viuen i treballen a Rubí.

Amb data 1 de desembre de 1993 es va firmar un conveni entre la CEE, representada per la "Comission des Communautés Européennes", i el CITE per al finançament de la compra i adequació de 4 habitatges destinats a l'allotjament d'immigrants en el municipi de Rubí. Segons constava a l'acord de concessió de la subvenció, el detall proposat del cost de la compra i del cost d'adequació dels pisos era el següent :

Ubicació	Preu compra	Cost adequació	Total
c/Trafalgar	6.500.000	1.295.000	7.795.000
c/Lope de Vega	7.500.000	150.000	7.650.000
c/Sabadell	7.900.000	200.000	8.100.000
c/Bartrina	6.500.000	1.180.000	7.680.000
Total	28.400.000	2.825.000	31.225.000

La duració de l'acord s'establia del 15 d'abril de 1993 al 15 d'abril de 1994. El cost total del projecte es va estimar en uns 32 MPTA. Es va acordar una subvenció per part de la CEE per un import màxim al 40% del total del projecte, o sigui 12,8 MPTA. Segons acord del ple de l'Ajuntament del 7 de juny de 1993 el 60% restant seria aportat per l'Ajuntament de Rubí.

PROURSA ha comptabilitzat com a pròpia la totalitat de la subvenció de la Comissió per l'import total de 12,8 MPTA tal com segueix:

	Milers PTA
Ingressos a distribuir en diversos exercicis	11.554
Ingrés de l'exercici 1994	1.284

L'ingrés imputat al resultat de l'exercici correspon al 10% del total de la subvenció. Al compte de Deutors de la societat figuren 9,03 MPTA (veure 2.3.3.2.) com a Altres Administracions Públiques deutores, import pendent de cobrament de la CEE.

Les actuacions realitzades a data actual per la Societat en relació a la compra dels habitatges han estat les següents:

Ubicació	Data compra	Cost
c/Bailén, 18-20	Juliol 1994	6.200.000
Urbanit. El Pinar	Juliol 1994	4.300.000
c/Covadonga, 49	Juliol 1994	3.500.000
c/Balsas, 3	Juliol 1994	4.500.000
c/Sant Cugat, 19	Desembre 1994	5.250.000
	Total	23.750.000

Segons certificació de l'Ajuntament de 2 de maig de 1995, la liquidació final de l'operació és de 33,2 MPTA, que inclou el cost de compra dels habitatges més aquelles despeses associades a tota l'operació.

La Comissió de Govern de l'Ajuntament de Rubí, en sessió celebrada el dia 20 de

març de 1995, ha acordat modificar el projecte de compra, de condicionament i millora d'habitatges substituint els que inicialment s'havien proposat a la CEE per uns altres de superfícies i característiques similars als proposats tal com s'ha especificat en el quadre anterior.

En relació amb aquesta operació cal assenyalar els següents aspectes :

- A la documentació rebuda de l'Ajuntament sobre aspectes que es refereixen a PROURSA, no hi consta cap acord del Ple de l'Ajuntament de Rubí sobre l'encàrrec a PROURSA de portar a terme la gestió i finançament d'aquesta operació.
- No s'han complert els terminis establerts per a l'adquisició dels habitatges.
- No s'ha complert el termini establert per a la presentació del dossier final.
- Del total de despeses que figuren a la liquidació de l'Ajuntament, 2,41 MPTA corresponen a imputacions de cost de personal, tant de PROURSA com de l'Ajuntament i podrien ésser de difícil justificació en cas d'una possible inspecció per part de les autoritats comunitàries.

De tota manera, cal dir que a l'octubre de 1995 el deute pendent per aquesta subvenció ha estat cobrat.

### 2.4.3. Creditors a llarg termini

Els conceptes que conformen el saldo a 31 de desembre de 1994 són els següents:

	Milers PTA
Hipoteca Caixa Catalunya pisos magrebins (veure 2.3.1. i 2.4.4.)	15.712
Ajuntament de Rubí	16.984
Total	32.696

És recomanable que els crèdits hipotecaris, per raó de la seva diferent exigibilitat es presentin de manera diferenciada en el balanç de situació.

- Deute Ajuntament de Rubí

El desglossament del deute que la societat mantenia amb l'Ajuntament de Rubí a 31 de desembre de 1994 és el següent :

	Milers PTA
Aportacions realitzades per l'Ajuntament	68.726
Factures de l'Ajuntament pagades per PROURSA	(3.650)
Total	65.076

La Societat distingeix entre curt i llarg termini el deute pendent a 31 de desembre de 1994 tal com segueix:

	Milers PTA
Deute a llarg termini	16.984
Deute a curt termini (veure 2.4.4.)	48.092
Total deute a 31.12.94	65.076

Els imports adeutats no acrediten cap tipus d'interès.

El desglossament de les aportacions realitzades per l'Ajuntament és el següent:

	Milers PTA
Any 1991 ·Excés desemborsament accions en el moment de la constitució	6.557
Any 1993 ·Propostes de despesa	37.500
Any 1994 ·Propostes de despesa	17.791
·Deute pendent compra terreny Albacete/Madrid (veure 2.3.2.)	6.799
·Altres	79
Total	68.726

Segons consta als documents "proposta de despesa" aquests imports han estat carregats a la partida pressupostària de l'Ajuntament corresponent a Subvencions de funcionament a empreses municipals, però, segons certificat de l'Interventor de l'Ajuntament del 28 de març de 1995, aquests imports corresponen a un préstec inicial per a la posada en funcionament de la Societat, la qual, com es veu, ho té comptabilitzat com a préstecs a llarg i a curt termini. Seria convenient que en el futur hi hagués coherència entre la documentació suport i la naturalesa real de les operacions realitzades entre l'Ajuntament i la Societat.

#### 2.4.4. Creditors a curt termini

La composició d'aquest epígraf a 31 de desembre de 1994 es reflecteix en el següent quadre:

	Milers PTA
Ajuntament de Rubí	48.092
Creditors diversos	82.378
Hisenda Pública creditora	1.970
Organismes Seguretat social creditors	848
Deutes amb entitats de crèdit	127.518
Proveïdors d'immobilitzat	1.000
Interessos comptes de crèdit	127
Fiances rebudes	1.650
Remuneracions pendents de pagament	1.976
<b>Total</b>	<b>265.559</b>

#### 2.4.4.1. Ajuntament de Rubí

La part del deute a curt termini amb l'Ajuntament de Rubí comprèn els següents conceptes:

	Milers PTA
Cost estimat construcció Plaça dels Nens	36.000
Part pendent de pagament compra terreny Albacete/Madrid (veure 2.3.2.)	6.799
Deute resultant gestió lloguers habitatges municipals	80
Part que es considera es pagarà l'any 1995	5.213
<b>Total</b>	<b>48.092</b>

Amb data 20 de març de 1995 el Ple de l'Ajuntament va acordar oficialment encarregar a PROURSA l'execució de la plaça pública dels Nens, prèviament compromesa, situada a la zona de les Torres, amb un pressupost aproximat de 36 MPTA i amb càrrec al deute que PROURSA té amb l'Ajuntament de Rubí (vegi's apartat 2.4.3). Aquesta obra la realitza la Societat com a constructora i, segons ens comunica la Societat, serà facturada en el seu moment a l'Ajuntament.

D'altra banda, el Ple de l'Ajuntament del 12 de setembre de 1994 va acordar atorgar una "subvenció a retornar" per import de 10,8 MPTA per atendre les llicències d'obres corresponents a les obres de construcció dels habitatges als carrers Espoz i Mina i Albacete/Madrid. Malgrat existir, amb data 12 de setembre de 1994 la proposta de despesa i en data 13 de setembre de 1994 les cartes de pagament a nom de la societat, de l'anàlisi dels moviments bancaris de la Societat es desprèn que no hi ha hagut moviment d'efectiu per aquest concepte. La Societat no ha registrat comptablement ni el passiu amb l'Ajuntament ni l'actiu pel valor de les llicències d'obres. (veure *Recomanació núm. 6*)

**2.4.4.2. Creditors diversos**

Un 96% del saldo correspon al deute amb l'empresa constructora de l'aparcament de Les Torres.

**2.4.4.3. Deutes amb entitats de crèdit**

La descripció dels deutes que la societat manté amb entitats de crèdit es reflecteix en el següent quadre :

Entitat	Límit concedit	Data de concessió	Data de venciment	Tipus d'interès	Saldo a 31.12.94		
					Curt termini	Llarg termini (veure 2.4.3.)	
<u>Préstecs hipotecaris</u>							
Caixa Catalunya	16.523	28.10.94	31.10.07	9,25%	755	15.712	
<u>Pòlisses de crèdit</u>							
Caixa Catalunya	40.000	18.07.94	17.07.95	11%	37.621	-	
Caixa Penedès	25.000	06.07.94	06.07.95	13%	22.966	-	
Caixa de Terrassa	50.000	20.12.93	22.03.95	9,05%	15.532	-	
Banc Bilbao-Vizcaya	50.000	26.01.94	25.01.95	12,25%	35.329	-	
Sindibank	30.000	13.09.94	13.09.95	11,50%	15.315	-	
Imports en milers de pessetes					TOTAL	127.518	15.712

La garantia del préstec hipotecari que la Societat manté amb la Caixa Catalunya correspon al finançament per a la inversió realitzada durant l'exercici en habitatges per a real·lotjar immigrants magrebins (veure 2.3.1.).

La Societat no periodifica els interessos meritats pendents de venciment a 31 de desembre de 1994 (veure *Recomanació núm.4*), que eren d'aproximadament 2,3 MPTA.

**2.4.4.4. Remuneracions pendents de pagament**

La Societat no ha comptabilitzat la part de la paga de vacances de l'any 1995 ja acreditada a 31 de desembre de 1994 (veure *Recomanació núm.4*).

**2.4.5. Provisió per riscos i despeses**

Aquest compte recull el cost previst de la plaça i local social que la societat ha de construir com a contraprestació de la construcció de l'aparcament "Les Torres" d'acord amb l'article 6 del Plec de condicions de construcció d'aquest aparcament. Segons aquest mateix document, a l'article 7, les obres hauran d'estar acabades



en la data màxima del 30 de desembre de 1994. Actualment (novembre 1995) les obres per a la construcció del local i de la plaça no han estat encara començades.

## 2.5. COMPTE DE PÈRDUES I GUANYS

La Societat no disposava a 31 de desembre d'uns procediments pertinents i adequats per poder obtenir comptes de pèrdues i guanys per activitats que permetin analitzar en detall la rendibilitat per cada àrea de negoci que realitza la Societat. Actualment es troba en fase d'implantació un sistema de comptabilitat analítica. (veure *Recomanació núm. 1*).

### 2.5.1. Ingressos

#### 2.5.1.1. Import net de la xifra de negocis

El desglossament per conceptes a 31 de desembre de 1994 és el següent :

	Import PTA
Transmissió drets d'ús als concessionaris	51.640
Ingressos per parquímetres	16.076
Altres	1.378
Total	69.094

#### · Transmissió drets d'ús als concessionaris

El saldo d'aquest compte correspon al reconeixement de l'ingrés per la transmissió de 48 drets d'ús de places per cotxe i d'1 de plaça per moto de l'aparcament Les Torres (vegi's apartat 1.2.3.1).

#### · Ingressos per parquímetres

Correspon a l'import de la recaptació dels aparcaments en zones blaves. Inclou els ingressos corresponents a les multes que l'usuari anul·la directament en el parquímetre, però no inclou la recaptació posterior d'aquelles multes que es paguen posteriorment. La Societat sanciona l'infractor però no ingressa, en aquests casos, l'import de la multa, sinó que aquest import és ingressat per l'Ajuntament.

La Sindicatura ha realitzat una estimació del marge brut aportat per aquesta activitat en 0,6 MPTA, tot i tenint en compte que la informació disponible no permet identificar comptablement la totalitat de despeses corresponents als parquímetres. A més, per a l'anàlisi de la rendibilitat de l'activitat, s'hauria de considerar la part de despeses que li corresponen.

### 2.5.1.2. *Altres ingressos d'explotació*

L'import que figura per aquest concepte correspon a la subvenció atorgada a la Societat pel Ple de l'Ajuntament del 19 de desembre de 1994 per la gestió dels habitatges municipals.

### 2.5.2. *Despeses*

#### 2.5.2.1. *Consums d'explotació*

La composició a 31 de desembre de 1994 d'aquest epígraf és la següent :

	Milers PTA
Adquisició de terrenys	7.580
Treballs realitzats per contractistes	99.630
Treballs realitzats per altres empreses	34.426
Dotació provisió finalització d'obres (veure 2.4.5.)	41.090
Total	182.726
Increment existències promocions en curs	(134.204)
Consums d'explotació	48.522

- *Adquisició de terrenys*

Correspon a l'adquisició d'un terreny a Albacete/Madrid a l'Ajuntament de Rubí on la societat està construint habitatges de protecció oficial (veure 2.3.2.).

- *Treballs realitzats per contractistes*

Correspon a l'import de les certificacions d'obra de l'aparcament Les Torres.

- *Treballs realitzats per altres empreses*

Dins d'aquest concepte, la Societat comptabilitza correctament la despesa en honoraris professionals per projectes i direcció d'obres, però, incorrectament, inclou els honoraris a professionals independents per assessorament i la neteja de les oficines. S'hauria de reclassificar l'import corresponent a aquests conceptes dins del compte de despesa de Serveis Exteriors.

#### 2.5.2.2. *Despeses de personal*

El desglossament a 31 de desembre de 1994 és el que es reflecteix a continuació:

	Milers PTA
Sous i salaris	30.327
Seguretat Social a càrrec de l'empresa	7.750
Cursets i jornades	248
Altres despeses socials	14
<b>Total</b>	<b>38.339</b>

La distribució del personal de la Societat a 31 de desembre de 1994 és la següent:

	Nombre de treballadors
Gerència	1
Direcció tècnica	1
Direcció comercial	1
Secretària de direcció	1
Administració parquímetres	2
Agents parquímetres	4
Administratiu	1
Recepcionista	1
<b>Total</b>	<b>12</b>

Una de les auxiliars administratives del departament de parquímetres treballa físicament a les dependències de la policia de Rubí processant les multes a l'ordinador.

Dos dels treballadors de la societat van estar traspassats al febrer de 1994 pel Patronat Municipal Radio Rubí. Segons el contracte laboral d'aquests treballadors, PROURSA respon durant tres anys de les obligacions nascudes amb anterioritat al traspàs que no haguessin estat satisfetes.

### **2.5.2.3. Altres despeses d'explotació**

El desglossament dels conceptes que formen aquest epígraf és el següent :

	Import pta
Lloguers	1.625
Reparacions i conservació	149
Primes d'assegurances	914
Serveis bancaris i similars	2.238
Subministraments	763
Altres serveis	4.188
Altres tributs	1.782
<b>Total</b>	<b>11.659</b>

La Societat no satisfà l'Impost sobre Activitats Econòmiques per la prestació del servei de parquímetres.

Les primes d'assegurances es comptabilitzen pel criteri de caixa, sense atendre al meritament (*veure Recomanació núm.4*).

Dins del concepte d'altres serveis la Societat comptabilitza el següent:

	Import PTA
Material	840
Comunicacions	669
Despeses repres.jurid.public.	273
Dietes i manutencions	25
Material i altres promocions	2.381
<b>Total</b>	<b>4.188</b>

Com a Material i altres promocions la societat ha comptabilitzat, entre altres, despeses de senyalització urbana i materials de reparació i manteniment dels parquímetres que haurien d'haver estat comptabilitzats dins del compte de Reparacions i conservació.

#### **2.5.2.4. Despeses financeres**

La Societat no periodifica les despeses financeres acreditades durant l'exercici 1994 i pendents de venciment a 31 de desembre de 1994.

#### **2.6. CONTRACTACIÓ**

La Societat ha seguit els principis de publicitat i concurrència en l'adjudicació d'obres.

#### **2.7. PRESSUPOST 1994**

Els estats de previsió del compte d'explotació, d'altres resultats i de pèrdues i guanys corresponents a l'exercici 1994, que van ser aprovats pel Ple de l'Ajuntament del 17 de desembre de 1993 conjuntament amb el Pressupost de la Corporació Local, no es presenten d'acord amb el Pla General de Comptabilitat, tal i com estableix l'article 113 del RD 500/1990. (*Veure Recomanació núm. 7*).

A continuació es presenta un quadre amb les principals magnituds previstes al pressupost de la Societat i les xifres reals corresponents:

Concepte	Previst	Real
Ingressos per parquímetres	37	16
Transmissions aparcament Les Torres	230	52
Bestretes de promocions	1.116	0
Subvencions Ajuntament	4,7	4,5
Subvencions Generalitat	4,7	0
Subvencions CEE	15	12
Despeses de personal	35,6	38,3
Despeses generals	12,3	11,6
Inversions en promocions	1.094	134

Imports en MPTA

Les importants desviacions que es posen de manifest en el quadre anterior, fan qüestionar per part de la Sindicatura el realisme d'algunes de les hipòtesis utilitzades per la Societat per a l'elaboració del pressupost de l'any 1994. (*Veure Recomanació núm. 7*)

La Societat no va elaborar el PAIF corresponent a l'exercicic 1995 d'acord amb l'establert a l'article 147 de la Llei 39/88, reguladora de les Hisendes Locals.

## 2.8. FETS POSTERIORIS

### 2.8.1. Pressupost exercici 1995

El pressupost per a l'exercici 1995 va ser aprovat pel Ple de l'Ajuntament del 19 de desembre de 1994. La Societat no ha presentat els estats de previsió del compte d'exploració, d'altres resultats i de pèrdues i guanys d'acord amb el Pla General de Comptabilitat, tal i com estableix l'article 113 del RD 500/1990. (*Veure Recomanació núm. 7*)

A partir del pressupost elaborat per la Societat, que preveu uns ingressos i unes despeses de 1.332 MPTA, la Sindicatura ha elaborat un compte de pèrdues i guanys i un balanç pressupostat dels quals es desprèn una pèrdua de 26 MPTA, un increment de l'endeutament de 437 MPTA i una inversió en obres de 950 MPTA.

Dins el pressupost de la Societat les inversions més significatives previstes són les següents:

	Milers PTA
Aparcament Les Torres (*)	44.310
Albacete/ Madrid	48.423
Ca n'Alzamora (*)	436.351
U.A. 9.2 (*)	116.100
Aparcament Pista Rubinenca (*)	77.736
Espoz i Mina	151.055
U.A. 5.	10.000
Zona Comercial Pista Rubinenca (*)	5.000
Plaça dels Nens	36.000
Pl.Pearson (planejament i acc. prèvies) (*)	15.000
<b>TOTAL</b>	<b>939.975</b>

(\*): Actuacions no començades el novembre de 1995.

Font: Pressupost de la Societat per a l'any 1995

Les obres previstes a l'aparcament Les Torres corresponen a la urbanització de la plaça superior i a la construcció d'un local social, ambdós establerts al Plec de condicions de l'aparcament. Els estats financers a 31 de desembre de 1994 inclouen una previsió de 41 MPTA (Veure 2.4.5).

### 2.8.2. Activitat any 1995

Els objectius de la societat per a l'any 1995 contemplen la realització de les actuacions abans esmentades i el començament de l'activitat com a constructora (*Veure Recomanació núm.5*).

En aquest sentit, la Societat està realitzant per adjudicació de l'Ajuntament l'obra de la Plaça dels Nens (veure 2.4.4.1).

Pel que fa a la resta d'actuacions, s'està portant a terme la construcció de les promocions d'Albacete/Madrid i Espoz i Mina. La promoció del c/Albacete-Madrid de 6 habitatges està adjudicada en la seva totalitat, mentre que a la d'Espoz i Mina encara queden habitatges per a vendre.

Durant el present exercici continua l'explotació dels parquímetres i de places de l'aparcament Les Torres, del qual es porten transmeses fins al 31 d'octubre de 1995 71 places.

De tot el que s'ha esmentat anteriorment es desprèn que el grau de compliment del pressupost per a l'exercici 1995 previsiblement serà molt baix.

El 21 de juny de 1995 el Sr. Jordi Domingo, aleshores Gerent i Conseller de la Societat i actualment Vicepresident de PROURSA i Regidor d'Urbanisme de l'Ajuntament de Rubí, va ser acomiadat com a Gerent, substituint-lo en el càrrec

el Sr. Manuel Torrent. En compliment de les estipulacions del contracte laboral de caràcter especial fet a l'empara del que disposa el RD 1382/85, amb venciment 1 de setembre de 1995 i on s'estipulava que en el moment de la finalització del període acordat o en el supòsit que PROURSA decidís prescindir dels seus serveis sense causa justificada i culpable, el Sr. Jordi Domingo tindria dret a percebre de PROURSA una indemnització equivalent a una anualitat de salari, li va ser abonada una indemnització de 8,82 MPTA.

### **3. CONCLUSIONS : OBSERVACIONS I RECOMANACIONS**

PROURSA és una societat creada per l'Ajuntament de Rubí per portar a terme la gestió d'actuacions urbanístiques referides a la promoció d'habitatges i aparcaments i a la urbanització de sòl. Des de la seva creació l'any 1991 fins a 31 de desembre de 1994, l'única promoció acabada ha estat la construcció d'un aparcament. L'any 1995 ha començat la promoció de dos edificis de 6 i 30 habitatges. Durant el treball realitzat per la Sindicatura s'ha detectat que el ritme de transmissions del dret d'ús de les places d'aparcament i dels habitatges és més baix que el previst per la Societat. Això, juntament amb el gran nombre d'habitatges que actualment s'estan construint i la saturació del mercat d'aparcaments i locals comercials, fan aconsellable que tant PROURSA com l'Ajuntament de Rubí analitzin detalladament els diferents aspectes comercials i econòmico-financers abans d'iniciar qualsevol actuació futura. En aquest sentit, és especialment important que l'endeutament a curt termini que la Societat té en aquests moments, sigui renegociat amb les entitats financeres per convertir-lo a llarg termini.

Al llarg de l'informe i com a referència a cada una de les qüestions tractades, s'han assenyalat les observacions que resulten pertinents sobre aspectes econòmics, comptables i de control intern.

En aquestes conclusions finals es recullen, de forma resumida, aquelles observacions i recomanacions que suposen ajustos i reclassificacions als estats financers i que PROURSA hauria d'introduir en les seues comptes, per tal que aquests expressin amb justesa la seva realitat econòmico-financera a 31 de desembre de 1994 i el resultat obtingut en l'exercici anual tancat en aquesta data i, aquelles altres que considerem especialment importants, tant des d'un punt de vista de control intern com de gestió.

#### **· Control intern**

Al llarg del treball realitzat per aquesta Sindicatura s'han posat de manifest certes febleses en els controls i criteris comptables de la Societat, així com una certa indefinició dels sistemes i procediments administratius existents que fan que a final de l'exercici es registrin gran nombre d'ajustos a proposta de l'auditoria externa.

*Recomanació núm. 1:*

*Cal que la Societat continuï en el seu esforç per tal d'establir uns procediments administratius i comptables que garanteixin la integritat i correcció de la informació comptable, així com la implantació d'un sistema de costos que permeti la imputació de despeses indirectes i financeres a promocions, l'obtenció d'estats financers intermitjos que facilitin l'anàlisi dels resultats per les diferents activitats realitzades i la presa de decisions oportunes.*

· Classificació dels terrenys no construïts

La Societat inclou com a Promocions en curs el cost dels terrenys destinats a la venda i/o a la construcció d'habitatges.

*Recomanació núm 2:*

*D'acord amb la normativa comptable, aquests terrenys haurien de classificar-se separatament com a Existències-Terrenys i solars i no haurien de formar part del compte de Promocions en curs fins que no s'iniciï la construcció.*

· Ca n'Alzamora

Dins del saldo d'existències la Societat ha comptabilitzat el cost de l'avantprojecte per a la construcció de 115 habitatges a la zona anomenada Ca n'Alzamora que encara no ha estat començada. El terreny sobre el qual s'ha de construir és propietat de l'INCASOL, que el cedirà a l'Ajuntament de Rubí i aquest l'aportarà a PROURSA en forma d'ampliació de capital.

· Aparcament Pista Rubinenca

La Societat ha realitzar estudis per a la construcció d'un aparcament de més de 200 places a l'indret anomenat Pista Rubinenca.

*Recomanació núm 3:*

*El baix ritme de transmissions dels drets d'ús de les places de l'aparcament Les Torres i la saturació a què està arribant l'oferta de places d'aparcament a Rubí fa que la Sindicatura recomani que la Societat analitzi detingudament, i contemplant els diferents aspectes econòmics, financers i comercials, cadascuna de les seves actuacions, ja sigui en l'àmbit d'aparcaments o d'habitatges.*



- Deute amb l'Ajuntament de Rubí

L'Ajuntament de Rubí ha realitzat aportacions a la Societat durant 1993 i 1994 per import de 55,3 MPTA. Malgrat que, d'acord amb els documents "Proposta de despesa" les aportacions es fan en concepte de subvencions d'explotació, segons els llibres de la Societat i la certificació de l'Interventor de l'Ajuntament, aquests imports constitueixen un préstec de l'Ajuntament a la Societat.

- Periodificació de despeses.

La Societat no periodifica les despeses financeres acreditades pendents de venciment a 31 de desembre ni la part de les vacances de l'any 1995 ja acreditada en aquesta data, així com tampoc les assegurances pagades i no acreditades al tancament de l'exercici.

*Recomanació núm.4:*

*La Societat hauria de periodificar al tancament de l'exercici totes les despeses acreditades i no vençudes i aquelles pagades i no acreditades.*

- Despeses de professionals i neteja

La Societat ha inclòs dins l'epígraf de Consums del compte de Pèrdues i Guanys les despeses d'assessoria i neteja de les oficines, que s'haurien d'haver inclòs a l'epígraf de Serveis Externs.

- Activitat constructora

PROURSA ha començat a l'any 1995 la seva actuació com a constructora amb la realització d'obres encarregades per l'Ajuntament.

*Recomanació núm.5:*

*La Sindicatura entén que, donades les dificultats del sector de la construcció i la competència existent, PROURSA haurà d'analitzar detalladament la viabilitat i conveniència d'aquesta activitat.*

- Aplicació de l'adaptació del Pla General de Comptabilitat a empreses immobiliàries.

D'acord amb l'Ordre de 28 de desembre de 1994 del Ministeri d'Economia i Hisenda, per la qual s'aproven les Normes d'Adaptació del Pla General de Comptabilitat a les empreses immobiliàries, PROURSA hauria d'aplicar obligatòriament aquestes Normes a partir de l'exercici 1995.

· Llicències d'obres Albacete/Madrid i Espoz i Mina

El Ple de l'Ajuntament de 12 de setembre de 1994 va acordar atorgar a PROURSA una "subvenció a retornar" per import de 10,8 MPTA per atendre les llicències d'obres corresponents a les obres de construcció de les esmentades promocions. Amb data 13 de setembre de 1994 es van atorgar les corresponents llicències d'obres, sense que hi hagués moviment d'efectiu entre l'Ajuntament i la Societat, per la qual cosa PROURSA no va registrar ni el deute amb l'Ajuntament ni el cost de les llicències.

*Recomanació núm. 6:*

*PROURSA hauria d'haver registrat l'import de les llicències d'obres com a més existències i com a més deute amb l'Ajuntament a 31 de desembre de 1994.*

· Pressupost

La Societat no presenta els estats de previsió del compte d'explotació, d'altres resultats i de pèrdues i guanys, d'acord amb el Pla General de Comptabilitat, tal i com estableix l'article 113 del RD 500/1990. Tampoc no elabora el PAIF establert a l'article 147 de la Llei 39/1988, reguladora de les Hisendes Locals.

D'altra banda existeixen importants desviacions entre el pressupost de l'any 1994 i la realitat.

*Recomanació núm. 7:*

*Fóra recomanable que la Societat elaborés el pressupost anual i el PAIF d'acord amb el que preveuen el Capítol I del Títol VI de la Llei 39/88, de 28 de desembre, reguladora de les Hisendes Locals i el RD 500/1990, de 20 d'abril i utilitzés unes hipòtesis més realistes per a l'obtenció de les magnituds pressupostades.*

· Gestió dels parquímetres

PROURSA gestiona els parquímetres de la ciutat per encàrrec del Ple de l'Ajuntament del 26 de març de 1993. La Societat considera que aquesta activitat es troba dins el seu objecte social, el qual és, entre d'altres, "la realització de qualsevol operació relacionada amb la gestió d'aparcaments".

#### 4. AL·LEGACIONS

A continuació es transcriu la carta que la Sindicatura ha rebut de PROURSA en resposta a la nostra tramesa del projecte d'informe, als efectes previstos a l'article 6 de la Llei 6/1984, de 5 de març, de la Sindicatura de Comptes de Catalunya, modificada per la Llei 15/1991, de 4 de juliol:

"PROURSA  
PROMOCIONS URBANES DE RUBÍ, SA  
Societat Municipal

MANUEL CARDEÑA I COMA  
Síndic Departament Sectorial A  
Plaça de Catalunya, 20  
08002 BARCELONA

**Rubí**, 16 de gener de 1996

Senyor,

Vist el projecte d'informe que se'ns va trametre dies enrera, ens complau manifestar la nostra conformitat.

Cordialment,

Signatura: Manuel Torrent i Graziadio  
GERENT"



Sindicatura de Comptes  
de Catalunya

El Secretari General

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

**CERTIFICO:**

Que el present informe 34/95-A, referent a Promocions Urbanes de Rubí, SA (PROURSA), exercici 1994, és una còpia exacta de l'aprovat pel Ple de la Sindicatura de Comptes en la reunió que va tenir lloc el dia 6 de febrer de 1996.

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

Barcelona, 29 de febrer de 1996

Vist i plau  
EL SÍNDIC MAJOR