

Informe 9/2001-A

**Aparcamientos Despí, SA**

Ejercicio 1999



**Sindicatura de Comptes  
de Catalunya**



Sindicatura de Comptes  
de Catalunya

El secretari general

JOSEP RAMON DUESO PARATGE, Secretario General de la Sindicatura de Cuentas de Cataluña,

C E R T I F I C O:

Que el día 20 de septiembre de 2001, reunido el Pleno de la Sindicatura de Cuentas, bajo la presidencia del Síndico Mayor en funciones, Sr. D. Xavier Vela Parés, con la asistencia de los síndicos Sres. D. Jacint Ros Hombravella, D. Josep M. Carreras Puigdengolas, D. Marià Nicolàs Ros, D. Jordi Petit Fontserè, D. Manuel Barrado Palmer y la Síndica Sra. Dña. Montserrat de Vehí Torra, actuando como secretario, el Secretario General de la Sindicatura, Sr. D. Josep Ramon Dueso Paratge, y como ponente el Síndico Sr. D. Jacint Ros Hombravella, con deliberación previa, se acordó aprobar el informe de fiscalización 9/2001-A relativo a Aparcamientos Despí, SA, ejercicio 1999.

Y para que así conste y surta los efectos que correspondan, firmo este certificado, con el visto bueno del Síndico Mayor en funciones.

Barcelona, 31 de enero de 2002

[Firma]

[Firma]

Vº Bº

El Síndico Mayor (e.f.)



## ÍNDICE

ABREVIACIONES.....	7
1. INTRODUCCIÓN .....	9
1.1. INTRODUCCIÓN AL INFORME.....	9
1.1.1. Objeto y alcance .....	9
1.1.2. Metodología.....	9
1.2. INTRODUCCIÓN AL ENTE FISCALIZADO .....	10
1.2.1. Creación y naturaleza jurídica.....	10
1.2.2. Objeto social.....	10
1.2.3. Actividad.....	10
1.2.4. Órganos rectores .....	15
1.2.5. Normativa básica aplicable.....	17
2. FISCALIZACIÓN.....	17
2.1. INFORME DE AUDITORÍA. CONTROL FINANCIERO. CONTROL INTERNO.....	17
2.1.1. Informe de auditoría.....	17
2.1.2. Control financiero .....	17
2.1.3. Control interno .....	18
2.2. ESTADOS FINANCIEROS .....	18
2.3. ACTIVO .....	20
2.3.1. Inmovilizado inmaterial .....	20
2.3.2. Inmovilizado material .....	21
2.3.3. Inmovilizado financiero.....	22
2.3.4. Gastos a distribuir en varios ejercicios.....	23
2.3.5. Existencias .....	23
2.3.6. Deudores.....	24
2.3.7. Inversiones financieras temporales.....	27
2.3.8. Tesorería .....	27
2.4. PASIVO .....	27
2.4.1. Fondos propios.....	27
2.4.2. Ingresos a distribuir en varios ejercicios.....	28
2.4.3. Provisiones para riesgos y responsabilidades.....	30
2.4.4. Acreedores a largo plazo .....	30
2.4.5. Acreedores a corto plazo .....	30
2.5. CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS .....	33
2.5.1. Ingresos .....	33
2.5.2. Gastos .....	35
2.6. ANÁLISIS DE LA GESTIÓN .....	41
2.6.1. Actuaciones inmobiliarias .....	41
2.6.2. Gestión del Centro de Empresas Miquel Martí i Pol .....	43

2.6.3. Edificio de viviendas Vallespir .....	43
2.7. PRESUPUESTO Y PROGRAMA DE ACTUACIONES, INVERSIONES Y FINANCIACIÓN (PAIF) .....	44
2.8. CONTRATACIÓN.....	46
2.9. HECHOS POSTERIORES .....	47
3. CONCLUSIONES: OBSERVACIONES Y RECOMENDACIONES .....	48
4. TRÁMITE DE ALEGACIONES .....	51
5. ANEXOS .....	57
5.1. BALANCE DE SITUACIÓN A 31.12.99 Y A 31.12.98 .....	57
5.2. CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS. EJERCICIOS 1999 Y 1998 .....	59

## ABREVIACIONES

ADSA	Aparcamientos Despí, SA
CCOO	Comisiones Obreras
IRPF	Impuesto sobre la renta de las personas físicas
IVA	Impuesto sobre el valor añadido
LSA	Ley de sociedades anónimas
MPTA	Millones de pesetas
mPTA	Miles de pesetas
MMAMB	Mancomunidad de Municipios del Área Metropolitana de Barcelona
PGC	Plan general de contabilidad
PIDEC	Promotora de Instalaciones Catalanas, SA
PSC	Partido de los Socialistas de Cataluña
SOGECOSA	Sociedad de Gestión Comarcal, SA
UGT	Unión General de Trabajadores

## **1. INTRODUCCIÓN**

### **1.1. INTRODUCCIÓN AL INFORME**

#### **1.1.1. Objeto y alcance**

De conformidad con la normativa vigente, la Sindicatura de Cuentas emite el presente informe de fiscalización correspondiente a Aparcamientos Despí, SA (ADSA). En concreto, los aspectos fiscalizados han sido los siguientes:

- a) Análisis de los estados financieros para verificar que representan de forma razonable la situación patrimonial y financiera de la Sociedad, incluyendo la información necesaria y suficiente para su adecuada comprensión e interpretación.
- b) Evaluación del control interno y de los procedimientos contables y de gestión seguidos por la Sociedad.
- c) Análisis de la legalidad aplicable a la Sociedad en el ámbito económico-financiero y de contratación.

#### **1.1.1.1. *Alcance temporal***

Este informe se refiere al ejercicio 1999. No obstante, algunos de los aspectos de la fiscalización mencionados en el apartado anterior obligan a remontarse a años anteriores con el objeto de realizar un correcto seguimiento comparativo. La información contenida en el presente informe abarca hasta el 30 de septiembre de 2000.

#### **1.1.2. Metodología**

El trabajo de fiscalización se ha realizado de acuerdo con los principios y normas de auditoría de la Organización Internacional de las Entidades Fiscalizadoras Supremas (INTOSAI). Debido a la reducida dimensión de la Sociedad, únicamente se han realizado pruebas sustantivas con el alcance que se ha considerado necesario para obtener una evidencia suficiente y adecuada, con el objetivo de conseguir una base razonable que permita manifestar las conclusiones que se desprenden del trabajo realizado.

## **1.2. INTRODUCCIÓN AL ENTE FISCALIZADO**

### **1.2.1. Creación y naturaleza jurídica**

Aparcamientos Despí, SA es una sociedad anónima íntegramente participada por el Ayuntamiento de Sant Joan Despí, que fue constituida el 25 de julio de 1989 en cumplimiento del acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de 21 de junio del mismo año.

### **1.2.2. Objeto social**

De acuerdo con el artículo 2 de sus Estatutos, ADSA tiene por objeto:

- “a) La promoción de la construcción de locales y edificios y el acondicionamiento de espacios destinados al estacionamiento de todo tipo de vehículos, así como su explotación y administración directa o indirecta.
- b) La adquisición de fincas, construcción de edificios y su explotación directa o indirecta con la misma finalidad.
- c) La prestación, de acuerdo con la normativa vigente en cada momento, de servicios a través de o relacionados con sistemas de cable, ya sean portadores de operador o final.
- d) La redacción de estudios, dictámenes e informes relacionados con los apartados precedentes.

Este objeto social y servicios podrán prestarse directamente o bien mediante participación en otras sociedades.”

### **1.2.3. Actividad**

Las principales acciones llevadas a cabo desde su constitución se han centrado en la construcción y explotación de aparcamientos, en la promoción de viviendas protegidas, en la ejecución por encargo del Ayuntamiento de varios proyectos municipales, en la gestión de un centro de empresas y en la gestión de un servidor web Internet. A continuación se describen detalladamente las diferentes actuaciones:

#### **Edificio de viviendas Can Po Cardona**

Edificio de 36 viviendas con aparcamientos anexos a precio tasado y 4 plazas de aparcamiento libres, construido durante los ejercicios 1994 y 1995 sobre un terreno aportado por el Ayuntamiento a ADSA (véase apartado 2.4.1.1) y

entregado durante los ejercicios 1995 y 1996. El coste total y los ingresos obtenidos en la venta fueron de 379,4 MPTA y 414,8 MPTA, respectivamente. Esta actuación no ha sido fiscalizada.

#### **Edificio de viviendas Torreblanca**

El edificio de viviendas Torreblanca consta de 21 viviendas a precio tasado (17 con trastero y plaza de aparcamiento y 4 con plaza de aparcamiento y jardín) y 5 plazas de aparcamiento libres, construido sobre un terreno aportado por el Ayuntamiento a ADSA (véase apartado 2.4.1.1). Se construyó y entregó en el ejercicio 1995 con un coste total de 254,9 MPTA y unos ingresos de 273,2 MPTA. Esta actuación no ha sido fiscalizada.

#### **Edificio de viviendas Femsa**

Edificio de viviendas a precio tasado construido sobre un terreno aportado por el Ayuntamiento a ADSA (véase apartado 2.4.1.1). Consta de 48 viviendas con plazas de aparcamiento vinculadas, 6 terrazas y 7 plazas de aparcamiento de coche y 6 de moto libres. La construcción se inició en el ejercicio 1996 y finalizó en el año 1997 con un coste total de 559,9 MPTA. A 31 de diciembre de 1999 quedaban pendientes de venta las 6 plazas de aparcamiento de moto. Los ingresos totales obtenidos hasta la fecha han sido de 636,2 MPTA. Esta actuación sólo ha sido fiscalizada en la parte correspondiente al ejercicio 1999.

#### **Edificio de viviendas Vallespir (Mossota)**

Edificio de 8 viviendas con aparcamientos y trasteros vinculados a precio tasado, construidos sobre un terreno aportado por el Ayuntamiento a la Sociedad en el ejercicio 1998 (véase apartado 2.4.1.1). Las obras se han realizado durante el ejercicio 1999 con un coste total de 148,1 MPTA. A 31 de diciembre de 1999 la promoción ya está totalmente vendida con unos ingresos obtenidos de 109,1 MPTA. A pesar de que se preveía un beneficio de la promoción de 11,6 MPTA y un coste total de 97,5 MPTA, la suspensión de pagos del contratista al que fue adjudicada la obra repercutió en el coste de la construcción, originando una pérdida de 39 MPTA.

#### **Edificio de viviendas Av. Barcelona–JF Kennedy (Zona 16)**

El mes de enero del año 2000 se firmó un convenio de colaboración entre el Ayuntamiento y las sociedades EDUR 2000 y Edificaciones Vicomità, SL para la explotación conjunta de unas parcelas propiedad del Ayuntamiento y de las mencionadas empresas. El objeto del convenio es la construcción de un aparcamiento subterráneo de 2 plantas, con un total de 125 plazas de coche, y de 4 edificios de viviendas (1 de ellos de viviendas protegidas). El aparcamiento



subterráneo y el edificio de viviendas protegidas serán construidos, gestionados y explotados por ADSA. En la fecha de cierre del presente informe se están realizando las gestiones, tanto a nivel urbanístico como financiero, a los efectos de regularización urbanística de la parcela y de la cesión y aportación de los terrenos municipales a ADSA.

#### **Edificios de viviendas Eixample Manzana P**

El proyecto para la construcción de dos edificios en el Eixample Manzana P se inició durante el ejercicio 1999. ADSA ha empezado las obras en el año 2000 y se prevé su finalización para diciembre del 2001. Se trata de una promoción de 46 viviendas de promoción pública más aparcamientos vinculados y 1 local comercial que se construirán sobre unos terrenos aportados por el Ayuntamiento. A 31 de diciembre de 1999 y en la fecha de redacción del presente informe quedaban pendientes de adjudicación 2 de las 46 viviendas a construir y el local comercial. Se estima un coste total aproximado de 631,7 MPTA y se prevén unos ingresos totales de 729,4 MPTA.

#### **Edificio de viviendas Eixample manzanas O y H**

El Pleno del Ayuntamiento del 2 de noviembre de 1999 acordó a favor de ADSA la disponibilidad sobre los terrenos del sector Eixample manzanas O y H para llevar a cabo la construcción de viviendas. La Sociedad prevé construir en estos terrenos aproximadamente 132 viviendas protegidas y locales comerciales. Se prevé el inicio de la construcción para el 2001. En la fecha de redacción del presente informe queda pendiente de formalizar la aportación de los terrenos donde se realizará la promoción.

#### **Vivienda del Juzgado**

El Pleno extraordinario del Ayuntamiento del 2 de noviembre de 1999 encargó a ADSA la rehabilitación y la gestión de la venta de esta vivienda por haber quedado desafectada de su uso como Juzgado de Paz. En la fecha de redacción del presente informe la vivienda ha sido totalmente rehabilitada, con un coste total de 6,5 MPTA, y se han facturado y cobrado del Ayuntamiento 6,9 MPTA correspondientes al coste de la rehabilitación más los honorarios por la gestión de venta que se ha realizado el año 2000 por 11,6 MPTA.

#### **Aparcamiento Plaza Catalunya y urbanización de la plaza**

Aparcamiento de 165 plazas de coche y 3 de moto construido por la Sociedad durante los ejercicios 1991 a 1992 con un coste total de 229,7 MPTA sobre un terreno que cedió en uso el Ayuntamiento en el ejercicio 1992 (véase apartado 2.3.1.1). Desde su construcción hasta el ejercicio 1998, la Sociedad adjudicó por 99 años 136 plazas de coche con unos ingresos totales de 188,5 MPTA. A

31 de diciembre de 1999, 28 plazas de coche y las 3 de moto estaban alquiladas con opción de compra. Esta actuación no ha sido fiscalizada.

Por otra parte, durante el ejercicio 1992 la Sociedad urbanizó la plaza situada encima del aparcamiento. El coste total de la urbanización fue de 56,5 MPTA, de los que 22,8 MPTA fueron financiados por una subvención otorgada por la Mancomunidad de Municipios del Área Metropolitana de Barcelona (véase 2.3.4 y 2.4.2). De esta actuación sólo ha sido posible fiscalizar los movimientos contables correspondientes.

### **Aparcamiento Zona 16**

Aparcamiento construido por la Sociedad durante 1990 y 1991 sobre un terreno cedido en uso por el Ayuntamiento (véase apartado 2.3.1.1). Se construyeron 264 plazas de aparcamiento, 12 plazas de moto y 17 trasteros con un coste total de 247 MPTA. Desde su finalización hasta el ejercicio 1998, la Sociedad adjudicó por 99 años 263 plazas de coche, 10 de moto y 16 trasteros con unos ingresos totales de 324,1 MPTA. A 31 de diciembre de 1999 estaba alquilada la plaza de coche y una de moto. Esta actuación no ha sido fiscalizada.

### **Aparcamiento Pioneer**

El aparcamiento Pioneer consta de 338 plazas de coche y 15 de moto y fue construido por la Sociedad entre 1991 y 1994 sobre unos terrenos cedidos en uso por el Ayuntamiento (véase apartado 2.3.1.1). El coste total fue de 391,7 MPTA y desde su finalización hasta el año 2000 se han adjudicado por 99 años 213 plazas de coche y 4 de moto con unos ingresos totales de 320,9 MPTA. En la fecha de redacción del presente informe, 120 plazas de coche y 10 de moto están alquiladas con opción de compra. Esta actuación sólo ha sido fiscalizada en la parte correspondiente al ejercicio 1999.

### **Aparcamiento Plaza del Mercado**

Aparcamiento construido durante 1997 y 1998 con un coste total de 95,5 MPTA sobre un terreno cedido en uso por el Ayuntamiento a la Sociedad en el ejercicio 1998 (véase apartado 2.3.1.1). Consta de 74 plazas de coche, 3 de moto y 8 trasteros. A 31 de diciembre de 1999 todas las plazas y trasteros están alquilados. Esta actuación no ha sido fiscalizada.

### **Ejecución de proyectos municipales**

ADSA ha ejecutado los siguientes proyectos municipales:

- a) Urbanización de la Plaza del Mercado: en el ejercicio 1998 el Ayuntamiento encargó a ADSA la urbanización de la Plaza del Mercado. La obra terminó en abril de 1999. El coste total ha sido de 67,5 MPTA. ADSA ha facturado al Ayuntamiento por los costes incurridos 68,1 MPTA que han sido cobrados en su totalidad en la fecha de redacción del presente informe.
- b) Alcantarillado y pavimentación de la calle Cirerers: en los ejercicios 1998 y 1999, respectivamente, el Ayuntamiento encargó a ADSA la reparación del alcantarillado y del pavimento de la calle Cirerers. El coste total fue de 3,2 MPTA y a 31 de diciembre de 1999 ADSA había facturado y cobrado su totalidad del Ayuntamiento. Esta actuación sólo ha sido fiscalizada en la parte correspondiente al ejercicio 1999.
- c) Aceras y limpieza de la zona Femsas: encargos verbales del Ayuntamiento de los ejercicios 1996 y 1998. El coste total fue de 6,9 MPTA, que serán abonados una vez se complete la tramitación del expediente en el Ayuntamiento.
- d) Reparación en el pasaje Femsas: en el ejercicio 1998 ADSA realizó la reparación del pasaje Femsas con un coste total de 1,6 MPTA. A 31 de diciembre de 1999 la Sociedad ya había cobrado del Ayuntamiento el coste de la reparación. Esta actuación sólo ha sido fiscalizada por la parte correspondiente al ejercicio 1999.
- e) Obras de remodelación del Ayuntamiento: el Ayuntamiento encargó verbalmente a ADSA en el ejercicio 1999 obras de remodelación de las dependencias del Consistorio. El coste total de la obra ha sido de 2,8 MPTA y en la fecha de redacción del presente informe está pendiente de cobro.
- f) Adecuación espacio gradas Club Fútbol (Emisora de radio y lavaderos): la Comisión de Gobierno del Ayuntamiento de 8 de febrero de 1999 encargó a ADSA la adecuación del espacio libre bajo las gradas del campo de fútbol de Les Planes. La Sociedad construyó en este espacio una emisora de radio y unos lavaderos con un coste total de 8,0 MPTA. ADSA ha facturado durante el ejercicio 1999 al Ayuntamiento 8,5 MPTA por este concepto, de los que, en la fecha de redacción del presente informe, quedan pendientes de cobro 0,2 MPTA. Esta actuación ha sido fiscalizada.
- g) Construcción de un bar musical: durante el ejercicio 1999, el Ayuntamiento ha encargado a ADSA la construcción de un bar musical en el Centro Cultural Miquel Martí i Pol. El coste total ha sido de 15,7 MPTA y a 31 de diciembre de 1999 se habían facturado al Ayuntamiento por este concepto 16,5 MPTA que han sido cobrados durante el año 2000.
- h) Centro Cívico Les Planes: la Comisión de Gobierno del Ayuntamiento de 15 de marzo de 1999 encargó a ADSA la ejecución de las obras de

redistribución y mejora del Centro Cultural de Les Planes. El coste total ha sido de 3,2 MPTA y a 31 de diciembre de 1999 se han facturado y cobrado al Ayuntamiento 3,6 MPTA. Esta actuación ha sido fiscalizada.

### **Gestión del Centro de Empresas Miquel Martí i Pol**

En fecha 1 de abril de 1999 se firmó un convenio entre el Ayuntamiento y ADSA para la gestión del centro municipal de empresas Miquel Martí i Pol, creado por el Ayuntamiento con la finalidad de promover y facilitar la creación, puesta en funcionamiento y consolidación de nuevas empresas. El objeto del convenio es la gestión integral del centro de empresas, que en líneas generales comporta la vigilancia, mantenimiento, limpieza, estudios de viabilidad de los diferentes proyectos que se presenten y la recaudación de los alquileres. El convenio se establece por un período máximo de cinco años en los que ADSA percibirá por la prestación de estos servicios la cantidad de 750.000 PTA mensuales. ADSA deberá emitir recibos mensuales de los alquileres e ingresar la recaudación en el Ayuntamiento.

### **Gestión del servidor web Internet**

El Pleno del Ayuntamiento del 25 de noviembre de 1996 acordó delegar a ADSA la creación y gestión de un centro servidor para Internet y su comercialización. Además, dispuso que todas las subvenciones que el Ayuntamiento recibiera con destino a este centro se transfiriesen a ADSA. El 1 de febrero de 1999 se suscribió un convenio entre la Societat de Gestió Comarcal, SA (SOGECOSA), empresa de capital público del Consejo Comarcal de El Baix Llobregat, y ADSA mediante el cual SOGECOSA asume y se subroga en todo lo relativo al centro servidor por Internet, asumiendo su titularidad y gestión. Esto implica que se responsabiliza del contrato laboral temporal con el técnico informático, de los demás contratos formalizados y de las obligaciones de ADSA con terceros para la prestación del servicio. El equipo informático que se utilizaba como servidor, propiedad de ADSA, quedará depositado en el Centro de Empleo de Sant Joan Despí a disposición de SOGECOSA.

#### **1.2.4. Órganos rectores**

De acuerdo con sus Estatutos, los órganos rectores de la Sociedad son la Junta General, el Consejo de Administración y la Gerencia.

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

El Pleno del Ayuntamiento ejerce las funciones de Junta General. Serán Presidente y Secretario los que también lo sean de la corporación municipal.

ADSA no dispone de un libro de actas de la Junta General individualizado tal y como establece el artículo 12 de sus estatutos, sino que los acuerdos de la Junta General de la Sociedad son transcritos en el libro oficial de actas del Pleno del Ayuntamiento.

#### **1.2.4.2. *El Consejo de Administración***

De acuerdo con los Estatutos, el Consejo de Administración estará integrado por un mínimo de tres y un máximo de nueve consejeros. Los consejeros serán designados libremente por la Junta General por períodos de tiempo no inferiores a dos años ni superiores a cinco años. Podrán formar parte del Consejo de Administración los miembros electos de la Corporación hasta un máximo de un tercio de los consejeros. La duración del cargo en este último caso vendrá limitada por la duración de su cargo como concejales del Ayuntamiento y cesarán automáticamente al perder esta última condición.

A 31 de diciembre de 1999 y en la fecha de redacción del presente informe el Consejo de Administración está integrado por los miembros siguientes:

Presidente: Sr. D. Antonio Poveda Zapata (Concejal)

Consejeros:

Sr. D. J. Manuel Gómez Díaz (Concejal)

Sr. D. José Carmona Pérez (Concejal)

Sr. D. Agustín Gascón Millán (Concejal)

Sra. Dña. Concepción Sánchez Medina (Concejala)

Sr. D. José M<sup>a</sup> Cabezas Leonor

Sr. D. Miquel Guardia Guardia

Secretario no consejero: Sr. D. Francisco Javier de la Fuente Grisolí

La composición actual del Consejo de Administración no se ajusta a lo que establecen los Estatutos, ya que más de un tercio de los consejeros son concejales del Ayuntamiento.

La Sociedad no ha legalizado en el Registro Mercantil el libro de actas del Consejo de Administración tal y como establece el artículo 106 del Real decreto 1784/1996 de 19 de julio de 1996 por el que se aprueba el Reglamento del Registro Mercantil.

#### **1.2.4.3. *Gerencia***

El Consejo de Administración de la Sociedad, en sesión de 27 de marzo de 1990, nombró gestor responsable de la Sociedad al Sr. D. José Artal Villanueva.

### **1.2.5. Normativa básica aplicable**

La normativa básica aplicable a la Sociedad es la siguiente:

- Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases de régimen local.
- Real decreto legislativo 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de régimen local.
- Ley 8/1987, de 15 de abril, municipal y de régimen local de Cataluña.
- Ley 39/1988, de 27 de diciembre, reguladora de las haciendas locales.
- Real decreto legislativo 1564/1989, de 22 de diciembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de sociedades anónimas.
- Real decreto legislativo 500/90, de 20 de abril, por el que se despliega el capítulo primero del título 6º de la Ley reguladora de las haciendas locales.
- Ley 6/1984, de 5 de marzo, de la Sindicatura de Cuentas, modificada por la Ley 15/1991, de 4 de julio.
- Normas de adaptación del Plan general de contabilidad a las empresas inmobiliarias, de 28 de diciembre de 1994.
- Artículo 2.2 y disposición adicional 6ª de la Ley 13/1995, de 18 de mayo, de contratos de las administraciones públicas.
- Decreto 179/1995, de 13 de junio, Reglamento de obras, actividades y servicios de los entes locales.
- Normativa mercantil, fiscal y laboral general.

## **2. FISCALIZACIÓN**

### **2.1. INFORME DE AUDITORÍA. CONTROL FINANCIERO. CONTROL INTERNO**

#### **2.1.1. Informe de auditoría**

La Sociedad somete sus cuentas a auditoría externa de forma voluntaria. Con fecha de 22 de junio de 2000 la sociedad Auren Fidem Consultors Auditors, SA emitió el informe correspondiente al ejercicio 1999 expresando una opinión favorable.

#### **2.1.2. Control financiero**

De acuerdo con el artículo 185.2 de la Ley 39/1988, de 28 de diciembre, reguladora de las haciendas locales, corresponde a la Intervención del Ayuntamiento de Sant Joan Despí la inspección de la contabilidad de ADSA, de acuerdo con los procedimientos que establezca el Pleno. El artículo 201 de la misma Ley establece que el control financiero de las sociedades mercantiles

dependientes de una entidad local se realizará por procedimientos de auditoría del sector público y se emitirá un informe escrito que será enviado al Pleno para su examen.

La Intervención del Ayuntamiento emitió en fecha 26 de julio de 2000 informe de control financiero de ADSA referente al ejercicio 1999 en el cual manifiesta una opinión favorable.

### **2.1.3. Control interno**

La estructura de la Sociedad está formada por el Gerente, una persona encargada de la administración, tres auxiliares administrativos y un oficial primera que se encarga del mantenimiento y actúa como apoyo en las obras que sea necesario. Algunos aspectos de la administración de la Sociedad, como la contratación y los temas legales, son gestionados totalmente o en parte por el Ayuntamiento. A pesar de la reducida dimensión de la Sociedad, esta desconcentración de funciones provoca que, en algunas ocasiones, no se conozcan en detalle todas las transacciones o gestiones que se realizan desde el Ayuntamiento. Sin embargo, la revisión de las actas del Consejo de Administración ha evidenciado que el Consejo es informado puntualmente de las operaciones realizadas y de las que están en estudio.

Durante el trabajo de fiscalización se han puesto de manifiesto algunas incidencias en el ámbito del control interno que se detallan a lo largo del informe (incumplimientos formales que hacen referencia a presentación fuera de plazo de algunos impuestos; legalización de los libros oficiales; falta de transparencia en los procesos de contratación; incumplimientos varios de la normativa mercantil; defectos en la conservación de la documentación; defectos en la formalización de facturas, etc.). A fin de corregir los aspectos observados, la Sociedad debería establecer unos procedimientos claros que fuesen respetados por la organización y evaluados en referencia a su funcionamiento y seguimiento.

## **2.2. ESTADOS FINANCIEROS**

A continuación se presentan los estados financieros de ADSA, de forma agrupada por la Sindicatura, correspondientes a los ejercicios 1998 y 1999. Las cuentas rendidas por la Sociedad se reproducen en los anexos 5.1 y 5.2.

SINDICATURA DE CUENTAS DE CATALUÑA – INFORME 9/2001-A

<b>ACTIVO</b>	<b>Saldo a 31.12.1998</b>	<b>Saldo a 31.12.1999</b>
Gastos de establecimiento	592	533
Inmovilizado inmaterial	8.799	7.837
Inmovilizado material	857.706	841.752
Inmovilizado financiero	102.385	33.828
<b>Total Inmovilizado</b>	<b>969.482</b>	<b>883.950</b>
Gastos a distribuir en varios ejercicios	49.694	48.565
Existencias	36.188	19.313
Deudores	49.032	76.837
Inversiones financieras temporales	2.410	41.615
Tesorería	13.757	58.390
Ajustes por periodificación	813	476
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>1.121.376</b>	<b>1.129.146</b>

<b>PASIVO</b>	<b>Saldo a 31.12.1998</b>	<b>Saldo a 31.12.1999</b>
Fondos propios	158.961	96.081
Ingresos a distribuir en varios ejercicios	728.270	725.043
Provisiones para riesgos y responsabilidades	6.030	7.530
Acreedores a largo plazo	121.684	109.327
Acreedores a corto plazo	106.431	191.165
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>1.121.376</b>	<b>1.129.146</b>

Importes en miles de pesetas.

Fuente: Cuentas anuales de la Sociedad.

<b>CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS</b>	<b>Saldo a 31.12.1998</b>	<b>Saldo a 31.12.1999</b>
Importe neto de la cifra de negocios	39.717	195.054
Otros ingresos de explotación	130.366	45.356
<b>Total ingresos de explotación</b>	<b>170.083</b>	<b>240.410</b>
Consumos de explotación	(82.125)	(216.259)
Gastos de personal	(38.678)	(40.056)
Dotaciones amortizaciones	(21.985)	(23.834)
Variación provisiones tráfico y créditos incobrables	(539)	(4.706)
Otros gastos de explotación	(28.803)	(22.004)
<b>Total gastos de explotación</b>	<b>(172.130)</b>	<b>(306.859)</b>
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>(2.047)</b>	<b>(66.449)</b>
Ingresos financieros	1.849	1.019
Gastos financieros	(1.670)	(3.651)
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>	<b>179</b>	<b>(2.632)</b>
<b>RESULTADO DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS</b>	<b>(1.868)</b>	<b>(69.081)</b>
Ingresos extraordinarios	5.419	8.272
Gastos extraordinarios	(11.229)	(2.071)
<b>RESULTADO EXTRAORDINARIO</b>	<b>(5.810)</b>	<b>6.201</b>
Impuesto sobre sociedades	0	0
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b>(7.678)</b>	<b>(62.880)</b>

Importes en miles de pesetas.

Fuente: Cuentas anuales de la Sociedad.

Las cuentas anuales del ejercicio 1999 fueron formuladas el 14 de julio de 2000 por el Consejo de Administración y fueron aprobadas el 29 de septiembre de 2000 por el Pleno del Ayuntamiento. De acuerdo con el artículo 171 de la Ley



de sociedades anónimas (LSA), el Consejo de Administración de la Sociedad está obligado a formular, en el plazo máximo de tres meses desde el cierre del ejercicio social, las cuentas anuales, el informe de gestión y la propuesta de aplicación del resultado. Según el artículo 95 de la misma Ley, la Junta General debe reunirse en los seis primeros meses de cada ejercicio para censurar la gestión social, aprobar, si procede, las cuentas del ejercicio anterior y resolver sobre la aplicación del resultado.

## 2.3. ACTIVO

### 2.3.1. Inmovilizado inmaterial

El movimiento del inmovilizado inmaterial durante el ejercicio 1999 ha sido el siguiente:

Concepto	31.12.98	Altas	31.12.99
Concesiones administrativas	6.661	0	6.661
Aplicaciones informáticas	5.843	88	5.931
Total coste de adquisición	12.504	88	12.592
Amort. acum. concesiones	(481)	(133)	(614)
Amort. acum. aplic. informát.	(3.224)	(917)	(4.141)
Total amortización acumulada	(3.705)	(1.050)	(4.755)
Valor neto contable	8.799	(962)	7.837

Importes en miles de pesetas.

Fuente: Cuentas anuales de la Sociedad.

#### 2.3.1.1. Concesiones administrativas

El importe contabilizado corresponde a las cesiones del subsuelo de los terrenos del Ayuntamiento a la Sociedad para la construcción de aparcamientos.

Los bienes cedidos consisten en subsuelos de bienes inmuebles de dominio público que el Ayuntamiento manifiesta haber “segregado horizontalmente” y posteriormente ha calificado de bien patrimonial. Asimismo, la corporación local los ha escriturado con esta calidad de bienes patrimoniales. Hay que poner de manifiesto que la segregación de suelo y subsuelo otorgándoles regímenes jurídicos diferentes no está contemplada en nuestro ordenamiento jurídico.

El desglose y las características se describen en el siguiente cuadro:

Terreno	Fecha cesión	Período	Superficie m <sup>2</sup>	Valoración
Plaza Catalunya	01.01.92	99 años	2.200	100
Zona 16	01.01.92	99 años	2.448	1.000
Pioneer	01.01.92	99 años	3.381,51	1.798
Plaza Mercado	01.12.98	90 años	1.793	3.763
Total				6.661

Importes en miles de pesetas.

Fuente: Escrituras y certificados de las actas del Pleno del Ayuntamiento.

La valoración de las cesiones se determina con arreglo a los valores asignados por el Ayuntamiento, excepto en el caso del subsuelo del terreno de la Plaza Catalunya, que se formalizó en escritura pública el 16 de marzo de 1994 por 1,8 MPTA en lugar de la valoración municipal de 0,1 MPTA. En la fecha de redacción del presente informe la escritura no ha sido enmendada.

La Sociedad amortiza las concesiones linealmente a un 2% anual (véase apartado 2.4.2).

### 2.3.1.2. Aplicaciones informáticas

Dentro de las aplicaciones informáticas se incluyen 3,3 MPTA correspondientes al software relacionado con el centro servidor de Internet (véase apartado 1.2.3). Se amortiza linealmente al 20% anual y a 31 de diciembre de 1999 quedaba pendiente de amortizar 1,5 MPTA.

### 2.3.2. Inmovilizado material

El movimiento del inmovilizado material durante el ejercicio 1999 ha sido el siguiente:

Concepto	31.12.98	Altas	Reclasific. a existencias (véase apartado 2.3.5)	Bajas	31.12.99
Construcciones	963.018	1.039	(168)	0	963.889
Instalaciones técnicas y maquinaria	1.171	246		(855)	562
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	1.791	3.546		0	5.337
Otro inmovilizado	8.253	820		(1.962)	7.111
<b>Total coste de adquisición</b>	<b>974.233</b>	<b>5.651</b>	<b>(168)</b>	<b>(2.817)</b>	<b>976.899</b>
Amort. acum. construcciones	(109.789)	(19.288)		0	(129.077)
Amort. acum. instal. téc. y maquinaria	(748)	(79)		661	(166)
Amort. acum. otras instal., utill. y mobil.	(818)	(558)		0	(1.376)
Amort. acum. otro inmovilizado	(5.172)	(1.313)		1.957	(4.528)
<b>Total amortización acumulada</b>	<b>(116.527)</b>	<b>(21.238)</b>		<b>2.618</b>	<b>(135.147)</b>
<b>Valor neto contable</b>	<b>857.706</b>	<b>(15.587)</b>	<b>(168)</b>	<b>(199)</b>	<b>841.752</b>

Importes en miles de pesetas.

Fuente: Cuentas anuales y registros contables.

Las amortizaciones se realizan de forma lineal en función de la vida útil estimada. Los porcentajes aplicados son los siguientes:

Concepto	Porcentaje
Construcciones	2-4
Maquinaria	10-20-25-30
Mobiliario	10-20-25
Otras instalaciones y utillaje	25
Equipos informáticos	10-15-25

Fuente: Cuentas anuales de la Sociedad.

**2.3.2.1. Construcciones**

El desglose de las Construcciones a 31 de diciembre de 1999 es el siguiente:

Descripción	Importe
Aparcamiento Zona 16 (véase apartado 1.2.3)	247.008
Aparcamiento Plaza Catalunya (véase apartado 1.2.3)	229.680
Aparcamiento Pioneer (véase apartado 1.2.3)	391.673
Aparcamiento Plaza del Mercado (véase apartado 1.2.3)	95.528
<b>Total</b>	<b>963.889</b>

Importes en miles de pesetas.

Fuente: Balance de sumas y saldos facilitado por la Sociedad.

La Sociedad registra como inmovilizado material el coste de las plazas construidas y las amortiza en 50 años, tanto las destinadas a alquiler como las destinadas a la venta. En el momento de la venta, el valor del derecho de uso de estas últimas se registra como ingresos a distribuir y se imputa a resultados linealmente en los años que quedan hasta la finalización de la concesión. De este modo, el margen obtenido en la venta de los derechos de uso se distribuye en varios ejercicios. De acuerdo con el criterio del ICAC (Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas) el ingreso obtenido por la venta de los derechos de uso debería reconocerse en el ejercicio en que se produce la venta y el coste se debería dar de baja del activo. Si la Sociedad lo hubiera registrado de este modo, los fondos propios de la sociedad a 31 de diciembre de 1999 serían superiores en aproximadamente 108 MPTA.

**2.3.2.2. Otro inmovilizado**

Dentro de Otro inmovilizado se incluye el equipo de Internet propiedad de ADSA por valor de 2,8 MPTA que amortiza la Sociedad y que a partir del 1 de febrero de 1999 está a disposición de SOGECOSA (véase apartado 1.2.3).

**2.3.3. Inmovilizado financiero**

El importe contabilizado como Inmovilizado financiero a 31 de diciembre de 1999 corresponde a una cuenta especial sin interés, condicionada a la venta de las plazas de aparcamiento del tercer sótano del aparcamiento Pioneer. Esta cuenta actúa como garantía de suficiencia legal y económica del préstamo hipotecario formalizado el año 1994 con la Caja de Cataluña sobre esta planta del aparcamiento (véase apartado 2.4.5.1).

### 2.3.4. Gastos a distribuir en varios ejercicios

El importe contabilizado en el concepto Gastos a distribuir en varios ejercicios corresponde a los gastos pendientes de imputar a resultados del coste de la urbanización de la Plaza Catalunya (véase apartado 1.2.3). La Sociedad amortiza estos gastos al 2% anual.

La Sociedad no nos ha podido facilitar el encargo del Ayuntamiento para la urbanización de esta plaza ni tampoco la documentación relativa a la subvención de la Mancomunidad de Municipios del Área Metropolitana de Barcelona (MMAMB) relacionada. Entendemos que el coste de la urbanización de la plaza (56,5 MPTA) una vez deducida la subvención (22,7 MPTA según manifestaciones de la Sociedad) debería haber formado parte del coste del aparcamiento.

### 2.3.5. Existencias

El detalle de las existencias a 31 de diciembre de 1999 es el siguiente:

Concepto	Importe
Promociones en curso	18.343
Promociones acabadas	801
Anticipos a proveedores	169
Total	19.313

Importes en miles de pesetas.

Fuente: Elaboración propia a partir de los registros contables de la Sociedad.

El movimiento de las promociones en curso y de las acabadas durante el ejercicio 1999 ha sido el siguiente:

Concepto	Importe a 31.12.98	Altas/ Reclasificaciones	Bajas	Importe a 31.12.99
Obras en curso:				
- Edificio viviendas Eixample Manzana P	0	14.712	0	14.712
- Vivienda del Juzgado	0	276	0	276
- Edificio viviendas Eixample Manzana O	0	1.112	0	1.112
- Edificio viviendas Avda. Barcelona - JF Kennedy (Zona 16)	0	2.243	0	2.243
- Edificio viviendas Vallespir (Mossota)	(1) 33.856	114.212	(148.068)	0
Total obras en curso	33.856	132.555	(148.068)	18.343
Obras acabadas:				
- Edificio viviendas Femsa	2.193	0	(1.392)	801
Total obras acabadas	2.193	0	(1.392)	801
Total	36.049	132.555	(149.460)	19.144

Importes en miles de pesetas.

Fuente: Elaboración propia a partir de los registros contables de la Sociedad.

Nota: Variación de existencias obras en curso =  $132.555 - 148.068 + 168$  (véase apartado 2.3.2) = (15.345)

Variación de existencias obras acabadas =  $0 - 1.392$  = (1.392)

Variación de existencias total =  $(15.345) + (1.392)$  = (16.737) (véase apartado 2.5.2.1)

(1) De los que 23,4 MPTA corresponden al valor del terreno aportado en la ampliación de capital del ejercicio 1998 (véase apartado 2.4.1.1).

El desglose por conceptos de los gastos activados a existencias durante el ejercicio 1999 ha sido el siguiente:

	Proyecto, topógrafo y mov. tierras	Certific. de obra	Servicios exteriores	Sueldos y seguridad social	Remuner. Consejeros	Otros	Total
Edificio viviendas Eixample Manzana P	10.157	0	563	3.498	494	0	14.712
Vivienda del Juzgado	0	0	0	111	165	0	276
Edificio viviendas Av. Barcelona- JF Kennedy (Zona 16)	0	0	0	1.749	494	0	2.243
Edificio viviendas Eixample Manzana O	459	0	0	653	0	0	1.112
Viviendas Vallespir (Mossota)	11.668	89.886	1.916	7.742	1.153	1.847	114.212
Total	22.284	89.886	2.479	13.753	2.306	1.847	132.555

Importes en miles de pesetas.

Fuente: Elaboración propia a partir de la información facilitada por la Sociedad.

La Sociedad activa como más existencias parte de los sueldos del personal y parte de las remuneraciones a los miembros del Consejo de Administración. El cálculo se realiza de manera estimativa y no se dispone de hojas de tiempo detalladas. En el futuro, la Sociedad debe tener en cuenta que, de acuerdo con la Resolución del ICAC de 9 de mayo de 2000, por la que se establecen criterios para la determinación del coste de producción, los gastos generales de administración o dirección de la empresa no forman parte del coste de producción.

### 2.3.6. Deudores

El desglose de los Deudores a 31 de diciembre de 1999 es el siguiente:

Concepto	Importe
Clientes	77.121
Deudores	5.206
Anticipos al personal	115
Hacienda Pública deudora	131
Provisión por insolvencias de tráfico	(5.736)
Total	76.837

Importes en miles de pesetas.

Fuente: Elaboración propia a partir de los registros contables de la Sociedad.

#### 2.3.6.1. Clientes

El desglose de los Clientes a 31 de diciembre de 1999 es el siguiente:

Concepto	Importe
Clientes varios	49.323
Clientes facturas pendientes de formalizar	7.001
Clientes efectos comerciales a cobrar	15.061
Clientes de cobro dudoso	5.736
Total	77.121

Importes en miles de pesetas.

Fuente: Elaboración propia a partir de los registros contables de la Sociedad.

### Clientes varios

El desglose por conceptos de los clientes varios es el siguiente:

Cliente	Importe	Estado de la deuda
Ayuntamiento de Sant Joan Despí:		
- Urbanización de la Plaza del Mercado	17.404	Cobrado en el año 2000
- Aceras y limpieza Zona Femsá	7.973	Pendiente
- Obras de remodelación del Ayuntamiento	3.274	Cobrado en el año 2001
- Adecuación espacio gradas Club de Fútbol	231	Cobrado en el año 2000
- Construcción bar musical	19.142	Cobrado en el año 2000
Otros	692	
Resto clientes	607	
<b>Total</b>	<b>49.323</b>	

Importes en miles de pesetas.

Fuente: Elaboración propia a partir de los registros contables de la Sociedad

Sería más adecuado clasificar la deuda del Ayuntamiento como Deudores empresas del grupo.

### Clientes facturas pendientes de formalizar

Clientes facturas pendientes de formalizar recoge el importe pendiente de facturar al Ayuntamiento de Sant Joan Despí por la gestión, mantenimiento y prestación de servicios del Centro de Empresas Miquel Martí i Pol entre abril y diciembre de 1999. Hay que formalizar la factura tan pronto como sea posible.

### Clientes efectos comerciales a cobrar

Clientes efectos comerciales a cobrar recoge los importes pendientes de cobro por la venta de los aparcamientos Pioneer y Plaza Catalunya y de las viviendas y plazas de aparcamiento del edificio Femsá según el siguiente detalle:

Aparcamiento	A corto plazo	A largo plazo	Total
Pioneer	3.891	8.736	12.627
Plaza Catalunya	576	152	728
Femsá	549	1.157	1.706
<b>Total</b>	<b>5.016</b>	<b>10.045</b>	<b>15.061</b>

Importes en miles de pesetas.

Fuente: Elaboración propia a partir de los registros contables de la Sociedad.

Los compradores adquieren el derecho de uso de las plazas de aparcamiento abonando una entrada del 20% de su precio. El resto se paga en pagos semestrales durante cuatro años sin interés.

De acuerdo con la norma 5ª, letra p) para la elaboración de las cuentas anuales y con la norma de valoración 12ª del PGC, la parte de la deuda con vencimiento a

largo plazo se debería clasificar dentro del inmovilizado y deberían calcularse los intereses incorporados al nominal de los créditos y registrarlos en una cuenta de Ingresos a distribuir en varios ejercicios, imputándolos a resultados siguiendo un criterio financiero.

### Cientes de dudoso cobro

El desglose de los clientes de dudoso cobro a 31 de diciembre de 1999 es el siguiente:

Concepto	Importe
Cientes por servicios de Internet prestados por ADSA:	
- Consejo Comarcal de El Baix Llobregat	1.443
- CCOO de El Baix Llobregat	293
- Confederación de Empresarios (Cornellà de Llobregat)	336
- PSC Baix Llobregat	121
- UGT Baix Llobregat	1.144
- Ayuntamiento de Sant Joan Despí	74
Deuda Sr. Ortega Manzano	2.240
Otros	85
<b>Total</b>	<b>5.736</b>

Importes en miles de pesetas.

Fuente: Elaboración propia a partir de los registros contables de la Sociedad

De este desglose se puede indicar lo siguiente:

#### a) Clientes por servicios de Internet prestados por ADSA

Durante el ejercicio 1999 se ha dotado la provisión por insolvencias correspondiente a los clientes por servicios de Internet prestados por ADSA (véase apartado 2.5.2.4). El resto de clientes estaban dotados en su totalidad en ejercicios anteriores.

La Sindicatura ha enviado una carta de confirmación de los saldos pendientes sin que haya obtenido respuesta.

#### b) Deuda Sr. Ortega Manzano

La deuda del Sr. Ortega Manzano corresponde a la parte pendiente de cobro de cuatro plazas de aparcamiento de Plaza Catalunya. En el año 1996 el comprador renunció a la adquisición de las plazas y durante el ejercicio 1997 interpuso una demanda judicial para reclamar la devolución del 90% del importe pagado por éstas (véase apartado 2.4.3 ).

### 2.3.7. Inversiones financieras temporales

El desglose de las inversiones financieras temporales a 31 de diciembre de 1999 es el siguiente:

Concepto	Importe
Fondo de Inversión FIAMM	35.585
Depósito a corto plazo en Juzgado pendiente de la sentencia del Sr. Ortega Manzano (véase apartado 2.9)	6.030
Total	41.615

Importes en miles de pesetas.

Fuente. Elaboración propia a partir de los registros contables de la Sociedad.

### 2.3.8. Tesorería

El desglose de la tesorería a 31 de diciembre de 1999 es el siguiente:

Concepto	Importe
Bancos	57.991
Caja	399
Total	58.390

Importes en miles de pesetas.

Fuente: Elaboración propia a partir de los registros contables de la Sociedad.

Se ha observado que en algunas cuentas bancarias figura como única firma autorizada la del Presidente del Consejo de Administración. Para más seguridad convendría que hubiera en todas las cuentas otra firma autorizada de forma mancomunada.

El arqueo de caja a 31 de diciembre de 1999 únicamente está firmado por el Gerente de la Sociedad y no por la persona responsable de la caja.

## 2.4. PASIVO

### 2.4.1. Fondos propios

El movimiento de los fondos propios durante el ejercicio 1999 ha sido el siguiente:



SINDICATURA DE CUENTAS DE CATALUÑA – INFORME 9/2001-A

Concepto	Saldo a 31.12.98	Altas	Bajas	Saldo a 31.12.99
Capital suscrito	170.400	0	0	170.400
Reserva legal	119	0	0	119
Resultado negativo de ejercicios anteriores	(3.880)	(7.678)	0	(11.558)
Pérdidas y ganancias	(7.678)	(62.880)	7.678	(62.880)
<b>Totales</b>	<b>158.961</b>	<b>(70.558)</b>	<b>7.678</b>	<b>96.081</b>

Importes en miles de pesetas.

Fuente: Elaboración propia.

Las pérdidas acumuladas a 31.12.99 han reducido el haber de la Sociedad por debajo de las dos terceras partes de la cifra de capital; esto obliga al Ayuntamiento, como accionista único de la Sociedad, a adoptar las medidas adecuadas para reequilibrar la situación financiera de la Sociedad según el artículo 163 de la LSA. En cumplimiento de la normativa vigente, el Pleno del Ayuntamiento de fecha de 11 mayo de 2000 acordó aumentar el capital de la Sociedad en 100 MPTA (véase apartado 2.9).

#### 2.4.1.1. *Capital social*

La evolución del capital social de ADSA desde su constitución ha sido la siguiente:

Concepto	Fecha	Capital	Aportación
Constitución	25.07.89	3.000	Dineraria
Aumento de capital	15.12.92	7.000	Dineraria
Aumento de capital	12.05.94	60.000	Terreno Can Po Cardona
Aumento de capital	10.05.95	20.000	Terreno Torreblanca
Aumento de capital	08.12.96	57.000	Terreno Femsa
Aumento de capital	21.10.98	23.400	Terreno La Mossota (Vallespir)
<b>Situación a 31.12.99</b>		<b>170.400</b>	

Importes en miles de pesetas.

Fuente: Elaboración propia a partir de las escrituras.

A 31 de diciembre de 1999 el capital de la Sociedad está constituido por 6.816 acciones de 25.000 PTA de valor nominal cada una de ellas, nominativas a favor del Ayuntamiento de Sant Joan Despí y totalmente desembolsadas.

#### 2.4.2. *Ingresos a distribuir en varios ejercicios*

El desglose de los Ingresos a distribuir en varios ejercicios a 31 de diciembre de 1999 es el siguiente:

Descripción	Importe pendiente de traspaso a resultados a 31.12.99	Traspaso a Resultados 1999
Subvención de la MMAMB (véanse apartados 2.3.4 y 2.5.1.3)	19.132	455
Subvención del Consejo Comarcal de El Baix Llobregat (véanse apartados 1.2.3 y 2.5.1.3)	1.354	1.165
Cesiones de uso del subsuelo de terrenos (véanse apartados 2.5.1.2 y 2.3.1.1)	6.047	133
Adjudicación de derechos de uso plazas de aparcamiento (véase apartado 2.5.1.2)	698.510	18.132
<b>Total</b>	<b>725.043</b>	

Importes en miles de pesetas.

Fuente: Elaboración propia a partir de los registros contables de la Sociedad.

### Subvención de la MMAMB

Según manifestaciones de la Sociedad, corresponde a una subvención otorgada durante el ejercicio 1992 por la MMAMB por los trabajos realizados en la urbanización de la Plaza Catalunya (véase apartado 2.3.4). Se traspasa a resultados a razón de un 2% anual.

### Subvención del Consejo Comarcal de El Baix Llobregat

Subvención otorgada al Ayuntamiento por 4,6 MPTA y traspasada a ADSA para la adquisición del ordenador y la aplicación informática para la creación del centro servidor de Internet (véase apartado 1.2.3). Se traspasa a resultados a razón de un 25% anual.

### Cesiones del subsuelo de terrenos

Corresponde a la parte pendiente de traspasar a resultados de las cesiones del subsuelo de terrenos del Ayuntamiento a la Sociedad para la construcción de aparcamientos (véase apartado 2.3.1.1). El desglose a 31 de diciembre de 1999 es el siguiente:

Terreno	Importe
Plaza Catalunya	84
Zona 16	840
Pioneer	1.511
Plaza Mercado	3.612
<b>Total</b>	<b>6.047</b>

Importes en miles de pesetas.

Fuente: Balance de sumas y saldos de la Sociedad.

### Adjudicación de derechos de uso de plazas de aparcamiento

Este importe corresponde al pendiente de traspasar a resultados consecuencia de la venta de los derechos de uso de las plazas de aparcamiento (véase apartado 2.3.2.1).

### 2.4.3. Provisiones para riesgos y responsabilidades

En el año 1998 la Sociedad dotó una provisión para riesgos y gastos por importe de 6,0 MPTA para hacer frente a la sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia de Sant Feliu de Llobregat a favor del Sr. Ortega Manzano en reclamación de la devolución del 90% del importe pagado por cuatro plazas del aparcamiento de Plaza Catalunya a las que finalmente había renunciado. Durante el ejercicio 1999 la Sociedad ha dotado 1,5 MPTA más en concepto de intereses y de costas procesales. La Sociedad presentó recurso de apelación contra la sentencia, que ha sido resuelto durante el ejercicio 2000 (véase apartado 2.9).

### 2.4.4. Acreedores a largo plazo

El saldo de Acreedores a largo plazo corresponde a la parte a largo plazo de los préstamos hipotecarios formalizados por la Sociedad (véase apartado 2.4.5.1).

### 2.4.5. Acreedores a corto plazo

El desglose de Acreedores a corto plazo a 31 de diciembre de 1999 es el siguiente:

Concepto	Importe
Deudas con entidades de crédito	8.779
Acreedores por prestación de servicios	38.199
Hacienda Pública acreedora y Organismos de la Seguridad Social acreedores	7.171
Proveedores	65.637
Remuneraciones pendientes de pago	2.187
Anticipos de clientes	64.963
Fianzas a corto plazo	2.940
Provisión gastos pendientes Edificio Vallespir:	
- Sueldos y salarios y Seguridad Social	817
- Gastos de notaría	180
- Tributos	292
Total pendiente Vallespir	1.289
<b>Total</b>	<b>191.165</b>

Importes en miles de pesetas.

Fuente: Elaboración propia a partir de los registros contables de la Sociedad.

#### 2.4.5.1. Deudas con entidades de crédito

La cuenta Deudas con entidades de crédito corresponde a las cuotas pendientes de amortización y a los intereses devengados a 31 de diciembre de 1999 de los préstamos con garantía hipotecaria con la Caja de Cataluña y con la Caja de Ahorros y Pensiones de Barcelona correspondientes a los aparcamientos Pioneer y

al de la Plaza del Mercado, respectivamente. Las características de estos préstamos son los siguientes:

Aparcamiento	Fecha formalización	Nominal	Vencimiento	Tipo interés a 31.12.1999	Capital pendiente a corto plazo	Capital pendiente a largo plazo
Pioneer	11.01.1994	88.185	Octubre 2001	5,2% variable	6.956	40.537
Plaza del Mercado	22.12.1998	70.000	Octubre 2029	5,0% variable	1.042	68.790
<b>Totales</b>					<b>7.998</b>	<b>109.327</b>

Importes en miles de pesetas.

Fuente: Elaboración propia

#### 2.4.5.2. *Acreedores por prestaciones de servicios*

Del total del saldo de acreedores por prestaciones de servicios, 23,5 MPTA corresponde al saldo que mantiene la Sociedad con el Ayuntamiento. Este saldo sería más adecuado clasificarlo como Deudas con empresas del grupo. Del resto, aproximadamente 14 MPTA corresponden a acreedores relacionados con la obra del edificio de viviendas Vallespir.

El desglose de la deuda con el Ayuntamiento por años y conceptos es el siguiente:

Concepto	1996	1997	1998	1999	Total
Nómina Jefa de Administración	4.352	4.494	4.610	3.470	16.926
Alquiler local ADSA	1.681	1.715	1.748	1.166	6.310
Recaudación alquiler Centro de Empresas Miquel Martí i Pol	0	0	0	259	259
<b>Total</b>	<b>6.033</b>	<b>6.209</b>	<b>6.358</b>	<b>4.895</b>	<b>23.495</b>

Importes en miles de pesetas.

Fuente: Elaboración propia.

#### **Nómina de la Jefa de Administración**

La Jefa de Administración es funcionaria del Ayuntamiento y trabaja para ADSA. El importe que forma parte de la deuda al Ayuntamiento corresponde a la retribución bruta acreditada de esta funcionaria y al gasto por la cuota patronal de la Seguridad Social según el Departamento de Recursos Humanos y Organización del Ayuntamiento de Sant Joan Despí. El Ayuntamiento debería facturar estos servicios a la Sociedad.

#### **Alquiler del local de ADSA**

Desde 1999 las oficinas de ADSA ocupan tres módulos del Centro de Empresas Miquel Martí i Pol con una superficie total de 112 m<sup>2</sup>. Anteriormente estaban situadas en un local del Ayuntamiento. El importe de la deuda con el Ayuntamiento corresponde a lo devengado hasta 31 de diciembre de 1999 por la ocupación de estos locales. Sin embargo, dicho importe no ha sido facturado.

En la fecha de redacción del presente informe, la Sociedad no ha firmado con el Ayuntamiento el contrato de alquiler de los módulos que está ocupando ni se ha formalizado la factura de alquiler correspondiente. Sin embargo, existe un acuerdo de la Comisión de Gobierno del Ayuntamiento con fecha de 5 de junio del año 2000 en el que se aprueba contratar con ADSA por cuatro años contaderos a partir del 1 de abril de 1999, el arrendamiento de 85 m<sup>2</sup> del edificio Miquel Martí i Pol.

#### **2.4.5.3. Hacienda Pública acreedora y Organismos de la Seguridad Social acreedores**

El desglose por conceptos de la Hacienda Pública acreedora y de los Organismos de la Seguridad Social acreedores a 31 de diciembre de 1999 es el siguiente:

Concepto	Importe
Retenciones IRPF 4º trimestre	1.180
IVA 4º trimestre	4.558
Seguridad Social diciembre	818
Tasas e impuestos municipales	598
Otros	17
<b>Total</b>	<b>7.171</b>

Importes en miles de pesetas.

Fuente: Elaboración propia a partir de los registros contables de la Sociedad

Del análisis del cumplimiento de los plazos de pago de los diferentes impuestos, se ha observado que en algunos casos se ha pagado fuera del plazo fijado legalmente (IRPF segundo trimestre ingresado el 22 de julio de 1999 en lugar del 20 de julio; IRPF cuarto trimestre ingresado el 21 de febrero de 2000 en lugar del 31 de enero; IVA segundo trimestre ingresado el 29 de julio de 1999 en lugar del 20 de julio; IVA tercer trimestre ingresado el 22 de octubre de 1999 en lugar del 20 de octubre; cuarto trimestre de IVA y resumen anual ingresado el 9 de febrero de 2000 en lugar del 31 de enero).

#### **2.4.5.4. Proveedores**

El desglose del saldo de los proveedores a 31 de diciembre de 1999 es el siguiente:

Concepto	Importe
Proveedores por obras	39.096
Retenciones 4-5% garantías proveedores	4.989
Proveedores, facturas pendientes de recibir	21.552
<b>Total</b>	<b>65.637</b>

Importes en miles de pesetas.

Fuente: Elaboración propia a partir de los registros contables de la Sociedad.

El saldo pendiente de Proveedores por obras corresponde mayoritariamente a proveedores relacionados con la obra del edificio de viviendas Vallespir.

Del saldo pendiente de Proveedores, facturas pendientes de recibir, 17,9 MPTA corresponden a facturas pendientes de recibir de proveedores relacionados con la obra del edificio de viviendas Vallespir.

#### 2.4.5.5. *Anticipos de clientes*

Los anticipos de clientes corresponden a las adjudicaciones realizadas durante el ejercicio 1999 de las viviendas de los edificios de viviendas Eixample Manzana P.

### 2.5. CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS

#### 2.5.1. Ingresos

##### 2.5.1.1. *Importe neto de la cifra de negocios*

El desglose de las ventas por conceptos a 31 de diciembre de 1999 es el siguiente:

Concepto	Importe
Facturación al Ayuntamiento de los encargos:	
- Por la urbanización de la Plaza del Mercado	51.421
- Por el pavimento de la calle Cirerers	1.050
- Por la adecuación del espacio gradas en el Campo de Fútbol	8.530
- Por la construcción del bar musical	16.502
- Por las obras de remodelación del Ayuntamiento	2.822
- Por las obras en el Centro Cívico Les Planes	3.603
Ventas edificio de viviendas Vallespir	109.150
Ventas plazas de aparcamiento del edificio de viviendas Femsa	1.976
<b>Total</b>	<b>195.054</b>

Importes en miles de pesetas.

Fuente: Elaboración propia a partir de los registros contables de la Sociedad.

El importe contabilizado en Ventas Edificio de viviendas Vallespir corresponde a las ventas de las ocho viviendas, aparcamientos y trasteros del edificio Vallespir. El precio medio de venta del metro cuadrado no supera lo establecido en los Planes de vivienda 1996-1999 y en el de 1998-2001. La adjudicación se realizó por sorteo público entre todos los solicitantes que cumplieran los requisitos establecidos.

**2.5.1.2. Otros ingresos de explotación**

El desglose de Otros ingresos de explotación a 31 de diciembre de 1999 es el siguiente:

Concepto	Importe
Ingresos por arrendamientos	19.772
Gestión y prestación de los servicios del Centro de Empresas Miquel Martí i Pol (véase apartado 2.3.6.1)	7.001
Traspaso a resultados de los derechos de uso de las plazas de aparcamiento (véanse apartados 2.4.2 y 2.3.2)	18.132
Traspaso a resultados de las cesiones de uso del subsuelo de los terrenos (véanse apartados 2.4.2 y 2.3.1)	133
Otros	318
<b>Total</b>	<b>45.356</b>

Importes en miles de pesetas.

Fuente: Elaboración propia a partir de los registros contables de la Sociedad.

**Ingresos por arrendamientos**

Los ingresos por arrendamientos corresponden a los arrendamientos con opción de compra de plazas de aparcamiento y trasteros formalizados por la Sociedad. El desglose por aparcamientos es el siguiente:

Aparcamiento	Importe	Número de plazas y trasteros alquilados a 31.12.99	Precio del alquiler (PTA/mes) IVA incluido
Plaza Catalunya	1.879	28 de coche y 3 de moto	8.427
Zona 16	20	1 de coche y 1 de moto	8.000
Pioneer	11.539	134 de coche y 3 de moto	8.000
Plaza Mercado	6.334	74 de coche, 3 de moto y 8 trasteros	9.570
<b>Total</b>	<b>19.772</b>		

Importes en miles de pesetas.

Fuente: Elaboración propia a partir de los registros y de la información facilitada por la Sociedad.

Los contratos de alquiler se formalizan con opción de compra opcional a dos años.

**2.5.1.3. Ingresos extraordinarios**

El desglose a 31 de diciembre de 1999 de los Ingresos extraordinarios es el siguiente:

Concepto	Importe
Traspaso a resultados subvención de la MMAMB (véase apartado 2.4.2)	455
Traspaso a resultados subvención del Consejo Comarcal de El Baix Llobregat (véase 2.4.2)	1.165
Ingresos beneficios de ejercicios anteriores:	
Cancelación deuda por obras de urbanización en Torreblanca	6.100
Otros	552
<b>Total</b>	<b>8.272</b>

Importes en miles de pesetas.

Fuente: Elaboración propia a partir de los registros contables de la Sociedad.

La cancelación de la deuda por obras de urbanización en Torreblanca corresponde a la cancelación de una deuda de ejercicios anteriores con el Ayuntamiento. Según certificado del Interventor municipal, en los registros contables del Ayuntamiento y especialmente en la relación de deudores pendientes de cobro a 31 de diciembre de 1999 no consta ADSA como deudor por el concepto de obras de urbanización de Torreblanca. Por esta razón, la Sociedad ha procedido a cancelar esta deuda.

## 2.5.2. Gastos

### 2.5.2.1. *Consumos de explotación*

El desglose de los Consumos de explotación a 31 de diciembre de 1999 es el siguiente:

Concepto	Importe
Proyecto, certificados de obra y otros	199.522
Variación de existencias (véase apartado 2.3.5)	16.737
<b>Total</b>	<b>216.259</b>

Importes en miles de pesetas.

Fuente: Elaboración propia a partir de los registros contables de la Sociedad.

### **Proyecto, certificados de obra y otros**

El desglose de estos gastos en las diferentes actuaciones realizadas por la Sociedad durante el ejercicio 1999 ha sido el siguiente:



SINDICATURA DE CUENTAS DE CATALUÑA – INFORME 9/2001-A

Descripción	Importe
<u>Gastos activados a existencias:</u>	
Proyecto, topógrafo, movimiento de tierras (véase apartado 2.3.5)	22.284
Certificaciones de obra (véase apartado 2.3.5)	<u>89.886</u>
Total gastos activados a existencias	112.170
<u>Gastos por encargos del Ayuntamiento (véase apartado 1.2.3):</u>	
Remodelación Ayuntamiento	2.019
Urbanización Plaza del Mercado	59.314
Pavimento calle Cirerers	1.077
Obras en el Centro Cívico Les Planes	1.936
Obras emisora de radio Campo de Fútbol	5.619
Bar musical	<u>12.262</u>
Total gastos por encargos del Ayuntamiento	82.227
<u>Adecuación nuevas oficinas local de ADSA</u>	<u>2.301</u>
<u>Material mantenimiento y reparaciones</u>	<u>2.824</u>
<b>Total</b>	<b>199.522</b>

Importes en miles de pesetas.

Fuente: Elaboración propia.

### Gastos activados a existencias

El desglose por promociones de los gastos por proyecto y certificados de obra activados a existencias es el siguiente:

Actuación	Importe
Edificio de viviendas Vallespir	101.554
Edificio de viviendas Eixample Manzana O	459
Edificio de viviendas Eixample Manzana P	10.157
<b>Total</b>	<b>112.170</b>

Importes en miles de pesetas.

Fuente: Elaboración propia

En cuanto al edificio de viviendas Vallespir, se puede indicar que el Consejo de Administración de ADSA del 3 de noviembre de 1998 adjudicó a la empresa PIDEDEC los trabajos de estructura, albañil y varios de este edificio (véase apartado 1.2.3) por un importe de 49 MPTA. En fecha 14 de diciembre de 1998 se firmó el contrato con Promotora de Instalaciones Catalanas, SA (PIDEDEC). El Consejo de Administración de ADSA del 27 de abril de 1999 acordó rescindir este contrato por la suspensión de pagos de PIDEDEC. Como consecuencia de esta situación, la Sociedad se vio obligada a realizar la construcción del edificio con múltiples industriales. No existe contrato con estos proveedores. La Sociedad únicamente nos ha facilitado presupuestos de algunos de los contratistas donde no consta la aceptación por parte de ADSA.

**Gastos por encargos del Ayuntamiento – Urbanización Plaza del Mercado**

El Pleno del Ayuntamiento de fecha 8 de octubre de 1998 encargó a ADSA el proyecto y la obra de urbanización de la Plaza del Mercado con un presupuesto de 53,2 MPTA. El 14 de diciembre de 1998 ADSA firmó contrato con PIDEDEC por las obras de movimiento de tierras, albañil, etc. por 50,7 MPTA. La suspensión de pagos de esta empresa obligó a pactar la finalización de la obra con otros contratistas. No existe contrato, ni presupuesto, ni oferta de estos industriales. El coste total en el que incurrió ADSA fue de 67,5 MPTA, de los que se han facturado al Ayuntamiento 68,1 MPTA y en la fecha de redacción del presente informe está todo cobrado.

**2.5.2.2. Gastos de personal**

El desglose de los gastos de personal a 31 de diciembre de 1999 es el siguiente:

Concepto	Importe
Sueldos y salarios	27.533
Seguridad Social a cargo de la empresa	5.854
Remuneraciones consejeros	6.669
<b>Total</b>	<b>40.056</b>

Importes en miles de pesetas.

Fuente: Elaboración propia a partir de los registros contables de la Sociedad.

El desglose de los gastos de personal por conceptos y la imputación a las diferentes actuaciones realizadas durante el ejercicio 1999 se muestra a continuación:

Concepto	Imputado a existen. (véase apartado 2.3.5)	Relacionados con encargos del Ayuntam.	Generales (no imputados a ninguna actuación)	Total
Sueldos, salarios y seg. social	13.753	8.521	11.113	33.387
Remuneraciones consejeros	2.306	165	4.198	6.669
<b>Total</b>	<b>16.059</b>	<b>8.686</b>	<b>15.311</b>	<b>40.056</b>

Importes en miles de pesetas.

Fuente: Elaboración propia.

El detalle por actuaciones de los gastos de personal que forman parte del coste de actuaciones relacionadas con encargos del Ayuntamiento es el siguiente:

Actuación	Importe
Remodelación Ayuntamiento	745
Urbanización Plaza del Mercado	908
Obras en el Centro Cívico Les Planes	1.216
Obras emisora de radio Campo de Fútbol	2.409
Bar musical	3.408
<b>Total</b>	<b>8.686</b>

Importes en miles de pesetas.

Fuente: Elaboración propia.

La plantilla media de la Sociedad durante el ejercicio 1999 ha sido la siguiente:

Concepto	Media anual
Gerente	1
Auxiliares administrativos	2
Gestor servicios Internet	0,08
Oficial de 1ª	2,17
Peón	0,59
<b>Total</b>	<b>5,84</b>

Fuente: Cuentas anuales de la Sociedad.

### Sueldos y salarios

El desglose de los sueldos y salarios por conceptos a 31 de diciembre de 1999 es el siguiente:

Concepto	Importe
Sueldos plantilla ADSA	19.675
Nómina Jefe de Administración (véase apartado 2.4.5.2)	3.619
Personal eventual obra Vallespir	4.127
Otros	112
<b>Total</b>	<b>27.533</b>

Importes en miles de pesetas.

Fuente: Elaboración propia a partir de los registros contables de la Sociedad.

El importe contabilizado como Personal eventual obra Vallespir corresponde principalmente a trabajadores de la construcción contratados por períodos comprendidos entre un día y seis meses.

En el análisis de los sueldos y salarios se han observado las siguientes incidencias y se desprenden las siguientes observaciones:

- a) No existe autorización escrita de los incrementos salariales de la plantilla de la Sociedad desde el año 1993.
- b) Por los trabajadores eventuales para obras en Vallespir que han prestado sus servicios durante menos de un mes no se ha formalizado ningún contrato

laboral ni han cotizado en la Seguridad Social. Además, sólo existe un recibo firmado del importe cobrado sin especificar las horas realizadas.

### Remuneraciones consejeros

Las Remuneraciones a los consejeros corresponden a los siguientes conceptos:

Concepto	Importe
Dietas asistencia a sesiones del Consejo	1.959
Indemnizaciones por colaboraciones	4.710
Total	6.669

Importes en miles de pesetas.

Fuente: Elaboración propia.

Según manifestaciones de la Sociedad, las indemnizaciones a algunos miembros del Consejo corresponden a colaboraciones en proyectos relativos a la Sociedad. La única justificación que existe es una relación mensual de las personas y las horas que han dedicado. El precio hora aplicado es de 2.479 PTA brutas/hora.

En los estatutos de la Sociedad no se establece el sistema retributivo de los consejeros tal y como establece el Real decreto 1784/1996, de 19 de julio, por el que se aprueba el Reglamento del Registro Mercantil.

#### 2.5.2.3. *Dotaciones amortizaciones*

El desglose de las dotaciones a las amortizaciones del ejercicio 1999 es el siguiente:

Concepto	Importe
Gastos de establecimiento y gast. distrib. en varios ejercicios	1.546
Inmovilizado inmaterial (véase apartado 2.3.1)	1.050
Inmovilizado material (véase apartado 2.3.2)	21.238
Total	23.834

Importes en miles de pesetas.

Fuente: Balance de sumas y saldos de la Sociedad.

#### 2.5.2.4. *Variación de provisiones de tráfico y créditos incobrables*

El desglose a 31 de diciembre de 1999 de la variación de las provisiones de tráfico y créditos incobrables es la siguiente:

Concepto	Importe
Dotación provisión insolvencias de tráfico (véase apartado 2.3.6.1)	3.411
Dotación provisión gastos pendientes (véase apartado 2.4.5)	1.289
Otros	6
<b>Total</b>	<b>4.706</b>

Importes en miles de pesetas.

Fuente: Elaboración propia a partir de los registros contables de la Sociedad.

### 2.5.2.5. *Otros gastos de explotación*

La composición a 31 de diciembre de 1999 de Otros gastos de explotación es la siguiente:

Concepto	Importe
Arrendamientos:	
- Oficinas ADSA (véase apartado 2.4.5.2)	1.166
- Fotocopiadora	81
Reparaciones y conservación	2.248
Servicios de profesionales independientes	3.869
Primas de seguros	1.505
Servicios bancarios y similares	735
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	842
Teléfono	1.836
Gastos de comunidades	3.818
Material oficina	1.221
Otros tributos	1.142
Gastos varios	3.541
<b>Total</b>	<b>22.004</b>

Importes en miles de pesetas.

Fuente: Elaboración propia a partir de los registros contables de la Sociedad.

Dentro del gasto de Servicios de profesionales independientes se incluyen principalmente los honorarios de notaría, de los auditores y de apoyo contable.

Dentro del importe total de 1,8 MPTA de Gastos de teléfono se incluyen 0,8 MPTA correspondientes a móviles que usan el Gerente (0,4 MPTA) y el Presidente del Consejo de Administración (0,4 MPTA). La Sociedad no dispone del desglose de las llamadas.

Dentro de los Gastos varios se incluyen 0,8 MPTA correspondientes al kilometraje del Gerente y del Presidente del Consejo de Administración. La Sociedad no dispone de un desglose del kilometraje por desplazamientos.

**2.5.2.6. Gastos extraordinarios**

Los gastos extraordinarios a 31 de diciembre de 1999 incluyen una provisión de 1,5 MPTA por los gastos e intereses de la sentencia del Sr. Ortega Manzano (véase apartado 2.4.3).

**2.6. ANÁLISIS DE LA GESTIÓN**

**2.6.1. Actuaciones inmobiliarias**

A continuación se muestra un cuadro con las diferentes actuaciones inmobiliarias de la Sociedad desde su constitución, donde se pone de manifiesto el resultado económico global de cada una de ellas:

Actuación	Descripción	Año de construcción	Año de venta/ facturación	Coste total	Ingreso obtenido	Ingreso pre- visto pendiente	Ingreso total (*)	Resultado
Edificio de viviendas Can Po Cardona	36 viviendas (precio tasado), aparcamientos anexos y 4 aparcamientos libres	1994-1995	1995-1996	379.422	414.811	0	414.811	35.389
Edificio de viviendas Torreblanca	21 viviendas (precio tasado) con aparcamientos, trasteros y jardín anexos y 5 aparcamientos libres	1995	1995	254.872	273.241	0	273.241	18.369
Edificio de viviendas Femsa	48 viviendas (precio tasado), aparcamientos anexos, 6 terrazas, 7 aparcamientos coche libres, 6 aparcamientos moto libres	1996-1997	1997 Todavía pendientes 6 plazas de moto	559.919	636.154	1.850	638.004	78.085
Edificio de viviendas Vallespir (Mossota)	8 viviendas (precio tasado), aparcamientos y trasteros anexos	1999	1999	148.068	109.150	0	109.150	(38.918)
Edificio de viviendas Eixample Manzana P	46 viviendas de promoción pública, aparcamientos anexos y 1 local comercial	2000-2001	Adjudicación 1999 Hay anticipos durante 1999 y 2000	631.715	0	729.364	729.364	97.649
Vivienda del Juzgado	Rehabilitación y gestión de la venta	2000	2000	6.487	6.938	0	6.938	451
Aparcamiento Plaza Catalunya	165 coche y 3 moto	1991-1992	1992-1998	229.680	(2) 188.502	(1) 44.449	232.951	3.271
Urbanización Plaza Catalunya	Plaza situada sobre el aparcamiento del mismo nombre	1992	--	56.471	22.765	0	22.765	(33.706)
Aparcamiento Zona 16	264 coche, 12 moto, 17 trasteros	1990-1991	1991-1998	247.008	(3) 324.143	(4) 1.535	325.678	78.670
Aparcamiento Pioneer	338 coche, 15 moto	1991-1994	1994-2000	391.673	(5) 320.897	(6) 216.138	537.035	145.362
Aparcamiento Plaza del Mercado	74 coche, 3 moto y 8 trasteros	1997-1998	ALQUILER	95.528	--	--	--	--
Urbanización Plaza Mercado		1998-1999	1998-1999	67.527	68.096	0	68.096	569
Alcantarillado y pavimento de la calle Cirerers		1998-1999	1999	3.214	3.214	0	3.214	0
Aceras y limpieza de la zona Femsa		1996 y 1998	1998	6.873	6.873	0	6.873	0
Reparación del pasaje Femsa		1998	1998	1.645	1.645	0	1.645	0
Obras de remodelación del Ayuntamiento		1999	(7) 1999	2.764	2.822	0	2.822	58
Adecuación espacio gradas Club Fútbol		1999	1999	8.028	8.530	0	8.530	502
Bar musical		1999	1999	15.670	16.502	0	16.502	832
Centro Cívico Les Planes		1999	1999	3.152	3.603	0	3.603	451

Importes en miles de pesetas.

Notas:

(\*) Este coste/ingreso es ya el real en aquellas actuaciones ya finalizadas/ventas en septiembre de 2000.

(1) De las 29 plazas de coche y 3 de moto pendientes de venta a septiembre del 2000 quedan libres 7 de coche. Las otras están alquiladas con opción de compra. En septiembre de 2000 están todas vigentes a excepción de 8 que ya han caducado. El precio que se especifica aquí a efectos comparativos es el de la opción de compra, establecido para todas las plazas no vendidas (alquiladas o libres).

(2) Ingresos obtenidos por la venta del derecho de uso por 99 años de 136 plazas de coche.

(3) Corresponde a la venta del derecho de uso por 99 años de 263 plazas de coche, 10 de moto y 16 trasteros.

(4) Corresponde al valor de la opción de compra de las plazas alquiladas (1 de moto cuya opción de compra ya ha caducado y 1 de coche alquilada sin opción de compra). No se ha tenido en cuenta el valor de la opción de compra de una plaza de moto que no es aparcable y de un trastero que usa la Comunidad.

(5) Corresponde a 213 plazas de coche y a 4 de moto.

(6) Corresponde al valor de la opción de compra de las plazas alquiladas o libres.

(7) Facturación del año 1999. Posterior abono en el año 2000 y se ha vuelto a facturar en el año 2000. Se ha cobrado en el año 2001.

Se ha tenido en cuenta como ingreso previsto pendiente el precio de la opción de compra de las plazas alquiladas o libres, en los casos en los que proceda, con la finalidad de obtener un resultado lo más acurado posible.

Los márgenes que figuran en el cuadro anterior no son comparativos, ya que no se imputan uniformemente al coste los mismos conceptos. También debe tenerse en cuenta que en el coste de los aparcamientos de Plaza Catalunya, Zona 16, Pioneer y Plaza Mercado, el coste del terreno es el de la cesión de uso del subsuelo valorada por el Ayuntamiento (véase apartado 2.3.1.1).

No siempre los encargos del Ayuntamiento a la Sociedad incorporan un margen para retribuir su gestión. Por esta razón, en muchos casos el resultado es cero.

### 2.6.2. Gestión del Centro de Empresas Miquel Martí i Pol

El Centro de Empresas Miquel Martí i Pol está formado por catorce módulos con una superficie total de 350 m<sup>2</sup>, de los que tres módulos, equivalentes a 112 m<sup>2</sup> aproximadamente, están ocupados por las oficinas y el archivo de ADSA y un módulo está habilitado como sala polivalente ocupando 61 m<sup>2</sup>. Desde su creación el 1 de abril de 1999 hasta la fecha de redacción del presente informe los diez módulos restantes han tenido una ocupación del 47%. En la fecha de redacción del presente informe están ocupados once módulos (tres por ADSA, siete por empresas y uno habilitado como sala polivalente).

### 2.6.3. Edificio de viviendas Vallespir

El desglose por conceptos del coste de la promoción de viviendas Vallespir es el siguiente:

Concepto	Importe
Terreno	23.400
Proyecto, topógrafo y movimiento de tierras	15.213
Certificaciones de obra	89.886
Servicios exteriores	3.004
Impuestos	2.554
Sueldos y Seguridad Social	9.654
Remuneraciones consejeros	2.518
Otros	1.839
<b>Total</b>	<b>148.068</b>

Importes en miles de pesetas.

Fuente: Registros contables y desglose de coste facilitado por la Sociedad.

Esta cifra representa un coste de 125.000 PTA/m<sup>2</sup> construido



**2.7. PRESUPUESTO Y PROGRAMA DE ACTUACIONES, INVERSIONES Y FINANCIACIÓN (PAIF)**

De acuerdo con los artículos 143, 147 y 149 de la Ley reguladora de las haciendas locales y con los artículos 112 a 114 del Real decreto 500/1990, de 20 de abril, que regula los presupuestos en las entidades locales, ADSA presenta un Programa de actuaciones, inversiones y financiación (PAIF) y una previsión de gastos e ingresos para el ejercicio 1999 que incluye una memoria de actividades y objetivos, una Cuenta de pérdidas y ganancias previsional y un cuadro de financiación previsional.

La Cuenta de pérdidas y ganancias previsional de la Sociedad para el ejercicio 1999, que fue aprobada por el Consejo de Administración en sesión de 9 de noviembre de 1998, se presenta a continuación adaptada por la Sindicatura para facilitar la comparación con las cifras reales:

SINDICATURA DE CUENTAS DE CATALUÑA – INFORME 9/2001-A

	PREVISIÓN 1999	REAL 1999	DESVIACIONES
<b><u>GASTOS DE EXPLOTACIÓN</u></b>			
Consumos de explotación	(145.065)	(216.259)	(71.194)
Gastos de personal	(27.600)	(40.056)	(12.456)
<i>a) Sueldos y salarios</i>	<i>(20.500)</i>	<i>(27.533)</i>	<i>(7.033)</i>
<i>b) Cargas sociales</i>	<i>(7.100)</i>	<i>(12.523)</i>	<i>(5.423)</i>
Dotaciones a las amortizaciones	(23.550)	(23.834)	(284)
Variación de provisiones de tráfico y créditos incobrables	0	(4.706)	(4.706)
Otros gastos de explotación	(13.861)	(22.004)	(8.143)
<b><u>INGRESOS DE EXPLOTACIÓN</u></b>			
Ingresos de explotación	215.523	240.410	24.887
<i>a) Importe neto de la cifra de negocio</i>	<i>170.915</i>	<i>195.054</i>	<i>24.139</i>
<i>b) Otros ingresos de explotación</i>	<i>44.608</i>	<i>45.356</i>	<i>748</i>
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>5.447</b>	<b>(66.449)</b>	<b>(71.896)</b>
<b><u>GASTOS FINANCIEROS</u></b>			
Gastos financieros y asimilados	(7.752)	(3.651)	4.101
<i>a) Por deudas con empresas del grupo</i>	<i>(7.752)</i>	<i>(3.651)</i>	<i>4.101</i>
<b><u>INGRESOS FINANCIEROS</u></b>			
Ingresos financieros	600	1.019	419
<b>RESULTADOS FINANCIEROS</b>	<b>(7.152)</b>	<b>(2.632)</b>	<b>4.520</b>
<b>RESULTADO DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS</b>	<b>(1.705)</b>	<b>(69.081)</b>	<b>(67.376)</b>
<b><u>GASTOS EXTRAORDINARIOS</u></b>			
Pérdidas prov. inmov. inmat., mat y cart. control	0	(199)	(199)
Gastos extraordinarios	0	(180)	(180)
Gastos y pérdidas de ejercicios anteriores	0	(1.692)	(1.692)
<b><u>INGRESOS EXTRAORDINARIOS</u></b>			
Subvenciones en capital transferidas a resultados	1.705	1.621	(84)
Ingresos extraordinarios	0	71	71
Ingresos y beneficios de otros ejercicios	0	6.580	6.580
<b>RESULTADO EXTRAORDINARIO</b>	<b>1.705</b>	<b>6.201</b>	<b>4.496</b>
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b>-</b>	<b>(62.880)</b>	<b>(62.880)</b>

Importes en miles de pesetas.

Fuente: Elaboración propia a partir del Presupuesto y de las Cuentas anuales fiscalizadas.

Nota: El importe de Consumos de explotación incluye los aprovisionamientos y las variaciones de existencias que la Sociedad ha incluido en su presupuesto en parte como ingresos y en parte como gastos. Total gastos + aumento de existencias de productos acabados y en curso = 666.812 mPTA.

La diferencia más importante entre las cifras previstas y las reales se da en los Consumos de explotación.

De la memoria explicativa se deduce que la causa principal de la diferencia está en la cifra de aprovisionamientos prevista por la Sociedad, que no contemplaba el incremento del coste en la promoción de viviendas Vallespir y, por otro lado, el incremento de los gastos de explotación sobre los previstos.

El presupuesto de la Sociedad del ejercicio 1999, tal y como fue aprobado por el Pleno del Ayuntamiento en sesión de 18 de diciembre de 1998, junto con los del resto de la corporación, es el siguiente:

Presupuesto de explotación:	
Previsión de ingresos de explotación	666.811.937
Previsión de gastos de explotación	666.811.937
Presupuesto de capital:	
Previsión de dotaciones	821.604.116
Previsión de recursos	821.604.116

Importes en pesetas.

## 2.8. CONTRATACIÓN

Es preciso que la Sociedad siga los principios de publicidad y concurrencia en su actividad contractual, de acuerdo con lo establecido en la Disposición adicional sexta de la Ley 13/1995, de contratos de las administraciones públicas. La Sociedad no ha seguido el principio de publicidad en sus actuaciones contractuales y en algunos casos tampoco el de concurrencia. A continuación se detallan algunas incidencias en las actuaciones realizadas durante el ejercicio 1999 detectadas a lo largo de la fiscalización realizada.

### Edificio de viviendas Vallespir

El Consejo de Administración de ADSA del 3 de noviembre de 1998 adjudicó a la empresa PIDEC los trabajos de estructura, albañil y varios del edificio de viviendas Vallespir por un importe de 49 MPTA. La Sociedad solicitó presupuesto a dos empresas más. No hubo publicidad.

El informe de adjudicación de las obras deja a criterio de ADSA la elección de la empresa que hará las obras. En este informe se incluye un cuadro comparativo de las ofertas presentadas. Según manifestaciones de la Sociedad no hay constancia escrita de la vinculación entre el importe que figura en este cuadro para cada empresa y el importe total que figura en las ofertas de los tres contratistas.

Por otro lado, la suspensión de pagos de PIDEC antes de la finalización de la obra obligó a pactar con diferentes proveedores la obra pendiente. El Consejo de Administración de ADSA del 27 de abril de 1999 facultó al Presidente del Consejo de Administración para que, con carácter urgente, adoptase las me-

didadas que juzgara convenientes para terminar la obra, e incluso contratar nuevos industriales para retomar la obra hasta su finalización. No se formalizó ningún contrato escrito con estos contratistas. La Sociedad únicamente nos ha facilitado presupuestos de algunos de los contratistas donde no consta la aceptación por parte de ADSA.

### **Urbanización Plaza del Mercado**

El Consejo de Administración de 9 de noviembre de 1998 acordó adjudicar a PIDEDEC por 50,7 MPTA las obras de urbanización de la Plaza del Mercado. En el acta de este Consejo se hace referencia a dos ofertas presentadas aparte de la de PIDEDEC para la realización de la obra. No hubo publicidad para la realización de estas obras y no hemos podido obtener evidencias de la concurrencia porque sólo nos ha sido facilitada la oferta presentada por PIDEDEC.

Por otro lado, la suspensión de pagos de PIDEDEC antes de la finalización de la obra obligó a pactar con diferentes proveedores la obra pendiente. No se formalizó ningún contrato escrito con estos contratistas. La Sociedad únicamente nos ha facilitado presupuestos de algunos de los contratistas donde no consta la aceptación por parte de ADSA.

## **2.9. HECHOS POSTERIORES**

A continuación se describen los hechos posteriores más significativos acontecidos hasta el 30 de septiembre de 2000:

### **Sentencia Sr. Ortega Manzano**

Con fecha de 25 de febrero de 2000 la Audiencia Provincial de Barcelona ha desestimado el recurso interpuesto por ADSA contra la sentencia dictada en el ejercicio 1998 por el Juzgado de Primera Instancia de Sant Feliu de Llobregat a favor del Sr. Ortega Manzano que reclamaba el 90% del importe pagado por cuatro plazas de aparcamiento a las que finalmente renunció. La sentencia obliga a ADSA a pagar al demandante la cantidad de 6,0 MPTA más el interés legal y los costes procesales.

### **Ampliación de capital**

El Pleno del Ayuntamiento de fecha 11 de mayo de 2000 acordó ampliar el capital de la Sociedad en 100 MPTA quedando fijado en la suma de 270,4 MPTA, mediante la emisión de 4.000 acciones nominativas de valor 25.000 PTA suscritas íntegramente por el Ayuntamiento de Sant Joan Despí, mediante la aportación del terreno Eixample Manzana P.

### **3. CONCLUSIONES: OBSERVACIONES Y RECOMENDACIONES**

Aparcamientos Despí, SA es una sociedad anónima íntegramente participada por el Ayuntamiento de Sant Joan Despí, que fue constituida el 25 de julio de 1989 para la construcción de viviendas y la construcción y explotación de aparcamientos en el municipio de Sant Joan Despí. En los cinco últimos años la actividad de la Sociedad se ha concretado principalmente en la construcción de viviendas protegidas y la construcción de plazas de aparcamiento de las que se ha vendido el derecho de uso o que se explotan en régimen de alquiler. Las actuaciones realizadas durante el ejercicio 1999 se han centrado en la construcción del edificio de ocho viviendas de Vallespir, en la urbanización de la Plaza del Mercado y en la realización de otros encargos del Ayuntamiento.

Los resultados de la fiscalización realizada han sido los siguientes:

- a) en el aspecto económico-financiero deben tenerse en cuenta los aspectos que se señalan más adelante para ajustar los estados financieros de ADSA a 31 de diciembre de 1999 a la situación económico-financiera y patrimonial de la Sociedad en esta fecha y a los resultados de sus operaciones para el ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 1999.
- b) en el aspecto de control interno y procedimientos la Sociedad debería establecer unos procedimientos claros que fuesen respetados por toda la organización y que fuesen evaluados en cuanto a su funcionamiento y seguimiento, a fin de mejorar el control interno existente.
- c) en el aspecto de legalidad se han observado algunos incumplimientos y aspectos susceptibles de mejora.

A continuación se resumen los aspectos más destacables de la fiscalización realizada sobre los estados financieros de ADSA a 31 de diciembre de 1999 sobre aspectos contables, de control interno, de legalidad y de gestión. Asimismo, se formulan las recomendaciones necesarias para corregir los aspectos observados. Todos estos aspectos ya han sido expuestos a lo largo del informe.

#### **Aspectos de cumplimiento de la normativa aplicable y de los estatutos**

Se pueden señalar como aspectos más destacables relativos al cumplimiento de la normativa aplicable y de los estatutos de la Sociedad (véase 1.2.4.1, 1.2.4.2, 2.2, 2.3.1.1, 2.5.2.1, 2.5.2.2 y 2.8), los siguientes:

- Según el artículo 95 de la Ley de sociedades anónimas la Junta General dispone de los seis primeros meses de cada ejercicio para censurar la gestión social, aprobar las cuentas del ejercicio anterior y resolver sobre la

aplicación del resultado. La Junta general de ADSA aprobó las cuentas del ejercicio 1999 el 29 de septiembre de 2000.

- Según el artículo 171 de la Ley de sociedades anónimas, los administradores de la Sociedad están obligados a formular, en el plazo máximo de tres meses desde el cierre del ejercicio social, las cuentas anuales, el informe de gestión y la propuesta de aplicación del resultado. El Consejo de Administración de ADSA formuló las cuentas del ejercicio 1999 en fecha de 14 de julio de 2000.
- Según el artículo 12 de los estatutos de la Sociedad, las actas de la Junta General de la Sociedad se inscribirán en un libro especial de actas con la firma del Presidente y del Secretario. Las actas de la Junta General de ADSA están inscritas dentro del libro de actas del Pleno del Ayuntamiento.
- Según el artículo 106 del Real decreto 1784/1996, de 19 de julio, por el que se aprueba el Reglamento del Registro Mercantil los libros de actas deberán ser legalizados por el Registrador Mercantil. ADSA no ha legalizado el libro de actas del Consejo de Administración.
- Según el artículo 13.3 de los estatutos de la Sociedad podrán formar parte del Consejo de Administración, por su calidad de miembros electos de la Corporación, hasta un máximo de un tercio de los Consejeros. El número de concejales que forman parte del Consejo de Administración de ADSA sobrepasa este límite.
- ADSA no cotiza en la Seguridad Social ni formaliza ningún tipo de contrato laboral con los trabajadores eventuales que prestan su servicio por menos de un mes.
- ADSA ha presentado fuera de plazo varios impuestos.
- Según el artículo 124 del Real decreto 1784/1996, de 19 de julio, por el que se aprueba el Reglamento del Registro Mercantil, se incluirá en todo caso en los estatutos de la Sociedad el sistema de retribución a los miembros del Consejo de Administración. En los Estatutos de ADSA no se refiere a ello.
- ADSA no ha enmendado el valor erróneo del subsuelo del terreno de la Plaza Catalunya que consta en la escritura correspondiente.
- Es preciso que la Sociedad siga los principios de publicidad y concurrencia en su actividad contractual, de acuerdo con lo establecido en la Disposición adicional sexta de la Ley 13/1995, de contratos de las administraciones públicas. La Sociedad no ha seguido el principio de publicidad en sus actuaciones contractuales y, en algunos casos, tampoco el de concurrencia. La suspensión de pagos de PIDEDEC obligó a la Sociedad a realizar las obras de Vallespir y de la urbanización de la Plaza del Mercado con múltiples

industriales. No se formalizó contrato con estos industriales. Además, la Sociedad sólo nos ha podido facilitar el presupuesto de algunos de ellos, donde no consta la aceptación de ADSA. Tampoco nos han sido facilitadas las ofertas iniciales (salvo la de PIDEC) para la urbanización de la Plaza del Mercado.

La Sociedad debe adoptar las medidas oportunas para enmendar todos los aspectos mencionados. En el aspecto contractual, sería conveniente el establecimiento de los procedimientos necesarios a fin de garantizar el cumplimiento de la legislación contractual que es aplicable a la Sociedad y la transparencia de todas sus actuaciones.

### **Aspectos de control interno y procedimientos**

Los aspectos de control interno y de procedimientos más destacables (véanse apartados 1.2.3, 2.3.4, 2.3.5, 2.3.6.1, 2.3.8, 2.4.5.2, 2.5.2.2. y 2.8) son los siguientes:

- Salvaguarda y custodia de la documentación.
- Formalización por escrito de todos los encargos del Ayuntamiento.
- Inclusión de una firma mancomunada con la existente en las cuentas bancarias.
- Hojas de tiempo detalladas para la imputación de los costes a las distintas promociones.
- Formalización del contrato entre el Ayuntamiento y la Sociedad para la gestión del vivero de empresas así como las facturas correspondientes.
- Regularización de la situación de la Jefa de Administración y facturación de los servicios prestados hasta la fecha.
- Formalización del contrato de alquiler de las oficinas de ADSA y facturación del alquiler devengado hasta la fecha.
- Autorización de los incrementos salariales de la plantilla de la Sociedad.
- Autorización por parte de la Junta General de las "indemnizaciones por colaboraciones" que cobran los miembros del Consejo de Administración.

La Sociedad debería establecer unos procedimientos claros que sean respetados por toda la organización y evaluados en cuanto a su funcionamiento y seguimiento.

### **Aspectos contables**

Se pueden señalar como aspectos contables más destacables los siguientes:

- De acuerdo con el criterio del ICAC, el ingreso obtenido por la venta de los derechos de uso de las plazas de aparcamiento debería ser reconocido en el ejercicio en que se produce la venta y el coste se debería dar de baja del

activo. Si la sociedad lo hubiera registrado de esta manera, los fondos propios de la sociedad a 31 de diciembre de 1999 serían superiores aproximadamente en 108 MPTA (véase apartado 2.3.2.1).

- El coste de la urbanización de la Plaza Catalunya, una vez deducida la subvención que la financió, debería formar parte del coste del aparcamiento y no distribuirse en los próximos ejercicios (véase apartado 2.3.4).
- De acuerdo con la norma 5ª letra p) para la elaboración de las cuentas anuales y con la norma de valoración 12ª del PGC, el importe pendiente de cobro de las ventas realizadas por la Sociedad con vencimiento a largo plazo se debería clasificar dentro del inmovilizado y deberían calcularse los intereses incorporados al nominal de los créditos y registrarlos en una cuenta de Ingresos a distribuir en varios ejercicios, imputándolos a resultados siguiendo un criterio financiero (véase apartado 2.3.6.1).

### **Aspectos de gestión**

Se pueden indicar como aspectos de gestión más destacables los siguientes:

- Los costes no se imputan de modo uniforme a las promociones, lo que implica que los márgenes que se obtienen no son comparativos. La Sociedad debería imputar a todas las promociones los costes directos e indirectos relacionados a fin de lograr cuantificar el margen realmente obtenido y el análisis de las desviaciones sobre lo que estaba previsto (véase apartado 2.7).
- Al margen del cumplimiento de la normativa aplicable en la actividad contractual, sería conveniente que la Sociedad estableciese procedimientos claros y transparentes en la selección de los contratistas en los que no se valorase únicamente el aspecto económico (véase apartado 2.8).

## **4. TRÁMITE DE ALEGACIONES**

A los efectos de lo previsto por el artículo 6 de la Ley 6/1984, de 5 de marzo, de la Sindicatura de Cuentas, modificada por la Ley 15/1991, de 4 de julio, el presente informe de fiscalización fue remitido a Aparcamientos Despí, SA.

A continuación se transcribe\* la respuesta enviada por Aparcamientos Despí, SA, con registro de entrada núm. 957 de 6 de junio de 2001:

---

\* La respuesta original estaba redactada en catalán. Aquí figura su traducción al castellano.



**“adsa**

aparcamientos despí, s.a.

**Sociedad Municipal de Sant Joan Despí**

OFICINAS:

Av. Barcelona, 83-85

Tel: 93 477 03 11

Fax: 93 477 27 61

8970 SANT JOAN DESPÍ

**PROPUESTA DE ALEGACIONES AL INFORME DE FISCALIZACIÓN DE LA SINDICATURA DE CUENTAS DE CATALUÑA CON RELACIÓN A LAS CUENTAS DE LA SMM. ADSA. (Informe 18/2000-A) <sup>[1]</sup>**

---

**Antecedentes**

La Sindicatura de Cuentas de Cataluña ha realizado el informe de fiscalización de las cuentas de la Sociedad Mercantil Municipal “Aparcamientos Despí, SA”, (ADSA) correspondientes al ejercicio de 1999.

El resultado del trabajo realizado ha sido entregado con el formato de “informe provisional”, mediante escrito del Síndico Señor D. Jacint Ros Hombravella de fecha 10 de mayo de 2001.

En el trámite de alegaciones previsto por la normativa que regula las actuaciones de fiscalización de la Sindicatura de Cuentas de Cataluña, el que suscribe, Teniente de Alcalde del Ayuntamiento de Sant Joan Despí y Presidente del Consejo de Administración de la Sociedad, formula en nombre y representación de la Sociedad las siguientes

**Alegaciones y consideraciones**

**Primero.- Alegaciones a los aspectos relativos al cumplimiento de la normativa aplicable y de los Estatutos de la Sociedad**

1.- Sobre el cumplimiento de la normativa para el cierre del ejercicio y la aprobación de las cuentas.

- *La Sociedad acepta la observación y pondrá todos los medios para que se cumpla este calendario, incluso en el presente ejercicio*

---

1. El número 18/2000-A corresponde al *proyecto* de informe que, al ser aprobado, recibió el número definitivo 9/2001-A. (Nota de la Sindicatura)

2.- Sobre las actas y los libros de la Sociedad

- *Los acuerdos de la Junta General de la Sociedad serán inscritos en lo sucesivo en un libro especial de actas con la firma del Presidente y del Secretario. Se legalizarán en el Registro Mercantil los libros de actas del Consejo de Administración*

3.- Con relación a los Miembros del Consejo de Administración que ostentan la calidad de Concejales

- *El vigente Reglamento de obras, actividades y servicios de los Entes locales de Cataluña, aprobado por Decreto 179/95, de 13 de junio, con relación a los órganos de la Sociedad Mercantil de capital íntegramente público, como es el caso de ADSA, dispone (art. 221) que los Miembros del Consejo de Administración son designados por la Junta General (Ayuntamiento Pleno), libremente, sin fijar el máximo ni tampoco el mínimo en referencia al número de miembros electos de la Corporación que pueden formar parte del Consejo de Administración*
- *Puesto que, legalmente, no existe el límite del máximo de un tercio de Miembros electos de la Corporación para formar parte del Consejo de Administración de ADSA, se puede efectuar la necesaria modificación de los Estatutos sociales al respecto sin ningún problema.*

4.- En relación con la formalización de contratos laborales

- *La situación que describe el informe tuvo carácter excepcional debido a la necesidad de terminar la obra de la calle Vallespir. En el futuro, la Sociedad formalizará contratos laborales incluso en el caso de que la duración de los mismos sea inferior a un mes.*

5.- La presentación de las declaraciones tributarias

- *La situación que describe el informe tiene carácter excepcional y afecta a la declaración trimestral del IVA de un trimestre concreto (modelo 300)*

6.- Con relación al carácter de las concesiones de aparcamientos y el plazo para su duración

- *La gestión de servicio público local mediante Sociedad mercantil con capital social íntegramente público, como es el caso de ADSA, es forma de gestión directa y no de gestión indirecta.*
- *El artículo 188.2, letra d) del Reglamento de obras, actividades y servicios de los entes locales de Cataluña, aprobado por Decreto 179/1995 de 13 de junio, dispone que la gestión directa puede adoptar, entre otras, la forma de Sociedad Mercantil con capital íntegramente público.*

- *El artículo 211 del mismo Reglamento de obras, actividades y servicios de los entes locales de Cataluña, añade que los servicios locales de carácter económico pueden **gestionarse directamente** mediante una sociedad mercantil, que puede adoptar la forma de sociedad anónima, desarrollando y de conformidad con el artículo 238 de la Ley 8/1997, de 15 de abril, Municipal y de Régimen Local de Cataluña.*

*Por eso, nos encontramos en presencia del supuesto de gestión directa de servicio local, y por lo tanto no es aplicable el límite de los cincuenta años, que sólo lo es para el supuesto de gestión indirecta del servicio, que no es el caso de ADSA*

7.- Con relación al valor del subsuelo de la Plaza Catalunya

- *La situación que pone de manifiesto la SCC obedece a un error material en la escritura de concesión del subsuelo, que será enmendado.*

8.- Con relación a los principios de publicidad y concurrencia

- *La Sociedad ha cumplido siempre el principio de concurrencia. En cuanto a la publicidad, el supuesto que describe el informe obedece a la necesidad de terminar las obras de la promoción de la calle Vallespir. Es, por lo tanto, un hecho aislado, motivado por las causas de interés general que el Consejo de Administración conoció y aceptó.*

**Segundo.- Alegaciones en relación con aspectos de control interno y procedimiento**

1.- Salvaguarda y custodia de la documentación

- *No se ha producido ninguna pérdida o desprotección de la documentación social. Es responsabilidad del Gerente la salvaguarda y custodia de la documentación social.*

2.- Formalización por escrito de los encargos del Ayuntamiento

- *A partir del primero de enero de 2000, todos los encargos del Ayuntamiento a la Sociedad se realizan por escrito.*

3.- Inclusión de firmas mancomunadas en las cuentas bancarias de la Sociedad.

- *Las cuentas bancarias de la Sociedad disponen de firma mancomunada del Presidente del Consejo de Administración y del Gerente de la Sociedad. La cuenta que pone de manifiesto el informe de la Sindicatura también cumple ahora el requisito.*

4.- Imputación de costes por promociones

- *La Sociedad seguirá el criterio de la Sindicatura.*

5.- Formalización del contrato de gestión del centro de promoción económica ("vivero de empresas" )

- *El contrato ya se ha firmado.*

6.- En relación con la Jefa de Administración

- *El coste salarial y de la Seguridad Social es reintegrado por la sociedad al Ayuntamiento a través de una liquidación anual.*

7.- Con relación al contrato de alquiler de las oficinas de la Sociedad

- *El contrato ya se ha firmado*

8.- Autorización escrita de los incrementos salariales del personal

- *La Sociedad seguirá el criterio de la Sindicatura*

9.- Autorización de las indemnizaciones por colaboraciones de los miembros del Consejo de Administración

- *La Sociedad acepta el criterio de la Sindicatura*

**Tercero.- Con relación a los aspectos contables**

1.- En relación al tratamiento contable de las concesiones ya otorgadas sobre plazas de aparcamiento subterráneas

*La Sociedad considera que el criterio aplicado hasta ahora es congruente con la naturaleza de las operaciones que se han producido: la Sociedad otorga derechos de uso en régimen de concesión a noventa años sobre un bien (el subsuelo) que ha recibido del Ayuntamiento. Una vez agotado el plazo de la concesión, se produce una "doble reversión": del adjudicatario a la Sociedad y de la Sociedad al Ayuntamiento. Contabilizar las operaciones como una "venta" siguiendo el criterio del informe de la Sindicatura supondría:*

- a) *El "no reconocimiento" del carácter reversible de la concesión*
- b) *Un tratamiento de "venta con entrega de la cosa vendida" de carácter estrictamente patrimonial (civil), lo que en realidad es diferente del carácter administrativo de la concesión que se otorga*

*La Sociedad sostiene que el criterio aplicado hasta ahora responde más acuradamente a los principios contables de la "prudencia" y de la "imagen fiel", en la medida en que:*

- a) *Demora en el tiempo el reconocimiento contable de la corriente de ingresos que suponen las concesiones, afluéndolos en el mismo período que dura ésta. En cambio, el aceptar el criterio del informe tendría como consecuencia contabilizar ingresos sometidos a condición de forma idéntica a ingresos obtenidos por ventas en un sentido "puro" .*
- b) *Presenta la realidad de la reversión (devolución del uso) de una parte del patrimonio de la Sociedad.*

2.- Con relación al coste de la urbanización de la Plaza de Catalunya

- *Según el criterio seguido por la Sociedad, las obras de construcción y urbanización de la Plaza de Catalunya no forman parte del coste de la construcción del inmueble. Se trata de un "elemento compensatorio", cuyo destino es integrarse como una "inversión destinada al uso general" (y gratuito) en el patrimonio del Ayuntamiento.*
- *Por lo tanto, la subvención recibida de la Mancomunidad de Municipios ha sido destinada, íntegramente, a financiar las obras de la plaza y, por lo tanto, se imputará a resultados al mismo tiempo que el coste que financió.*

3.- En relación con el importe pendiente de cobro de las ventas con pago aplazado

- *La Sociedad acepta el criterio de la Sindicatura, de forma que las futuras operaciones ya serán tratadas según el criterio que de ahí se deriva.*

Las alegaciones de la Sociedad en materia contable han sido contrastadas con la empresa de auditoría que realizó los informes anuales de 1998 y 1999, en la medida en que la empresa auditora manifestó su opinión favorable sin salvedades a las cuentas de la Sociedad.

Con las consideraciones anteriores, la Sociedad ha puesto de manifiesto sus consideraciones, las cuales, en virtud de su contenido, entendemos que pueden ser atendidas por la Sindicatura.

Sant Joan Despí  
El Presidente del Consejo de Administración

[Firma, ilegible]

Firmado: Antonio Poveda Zapata"

## 5. ANEXOS

### 5.1. BALANCE DE SITUACIÓN A 31.12.99 Y A 31.12.98

ACTIVO	31.12.99	31.12.98
<b>B) INMOVILIZADO</b>		
I) Gastos de establecimiento	533	592
II) Inmovilizado inmaterial		
2. Concesiones	6.661	6.661
5. Aplicaciones informáticas	5.931	5.843
8. Amortizaciones	(4.755)	(3.705)
Total inmovilizado inmaterial	7.837	8.799
III) Inmovilizado material		
1. Terrenos y construcciones	963.889	963.018
2. Instalaciones técnicas y maquinaria	562	1.171
3. Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	5.337	1.791
5. Otro inmovilizado	7.111	8.253
7. Amortizaciones	(135.147)	(116.527)
Total Inmovilizado material	841.752	857.706
IV) Inmovilizado financiero		
6. Otros créditos	33.828	102.385
Total Inmovilizado financiero	33.828	102.385
<b>TOTAL INMOVILIZADO</b>	<b>883.950</b>	<b>969.482</b>
<b>C) GASTOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS</b>	<b>48.565</b>	<b>49.694</b>
<b>D) ACTIVO CIRCULANTE</b>		
II) Existencias		
3. Productos en curso y semiacabados	18.343	33.856
4. Productos acabados	801	2.193
6. Anticipos a proveedores	169	139
Total existencias	19.313	36.188
III) Deudores		
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios	77.121	33.093
4. Deudores varios	5.206	3.345
5. Personal	115	60
6. Administraciones públicas	131	14.859
7. Provisiones	(5.736)	(2.325)
Total deudores	76.837	49.032
IV) Inversiones financieras temporales		
2. Otras deudas	35.585	2.410
7. Depósitos y fianzas constituidos a corto plazo	6.030	0
Total inversiones financieras temporales	41.615	2.410
VI) Tesorería	58.390	13.757
VII) Ajustes por periodificación	476	813
<b>TOTAL ACTIVO CIRCULANTE</b>	<b>196.631</b>	<b>102.200</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>1.129.146</b>	<b>1.121.376</b>

SINDICATURA DE CUENTAS DE CATALUÑA – INFORME 9/2001-A

<b>PASIVO</b>	<b>31.12.99</b>	<b>31.12.98</b>
<b>A) FONDOS PROPIOS</b>		
I) Capital suscrito	170.400	170.400
IV) Reservas		
1. Reserva legal	119	119
Total Reservas	119	119
V) Resultados negativos de ejercicios anteriores	(11.558)	(3.880)
VI) Pérdidas y ganancias	(62.880)	(7.678)
<b>TOTAL FONDOS PROPIOS</b>	<b>96.081</b>	<b>158.961</b>
<b>B) INGRESOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS</b>		
1. Subvenciones de capital	20.486	22.107
3. Otros ingresos a distribuir en varios ejercicios	704.557	706.163
<b>TOTAL INGRESOS A DISTR. EN VARIOS EJERCICIOS</b>	<b>725.043</b>	<b>728.270</b>
<b>C) PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS</b>		
3. Otras provisiones	7.530	6.030
<b>TOTAL PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS</b>	<b>7.530</b>	<b>6.030</b>
<b>D) ACREEDORES A LARGO PLAZO</b>		
II) Deudas con entidades de crédito	109.327	121.684
<b>TOTAL ACREEDORES A LARGO PLAZO</b>	<b>109.327</b>	<b>121.684</b>
<b>E) ACREEDORES A CORTO PLAZO</b>		
II) Deudas con entidades de crédito		
1. Préstamos y otras deudas	7.998	7.797
2. Deudas por intereses	781	455
Total Deudas con entidades de crédito	8.779	8.252
IV) Acreedores comerciales		
1. Anticipos recibidos por pedidos	64.963	17.062
2. Deudas por compras y prestación de servicios	103.837	59.618
Total Acreedores comerciales	168.800	76.680
V) Otras deudas no comerciales		
1. Administraciones públicas	7.171	9.581
4. Remuneraciones pendientes de pago	2.187	1.490
5. Fianzas y depósitos recibidos a corto plazo	2.939	2.341
Total Otras deudas no comerciales	12.297	13.412
VI) Provisiones para operaciones de tráfico	1.289	8.087
<b>TOTAL ACREEDORES A CORTO PLAZO</b>	<b>191.165</b>	<b>106.431</b>
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>1.129.146</b>	<b>1.121.376</b>

Importes en miles de pesetas.

Fuente: Cuentas anuales de la Sociedad.

**5.2. CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS. EJERCICIOS 1999 Y 1998**

	1999	1998
<b>INGRESOS</b>		
1. Ingresos de explotación		
a) Importe neto de la cifra de negocios	195.054	39.717
b) Otros ingresos de explotación	45.356	130.366
<b>TOTAL INGRESOS DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>240.410</b>	<b>170.083</b>
<b>GASTOS</b>		
1. Consumos de explotación	216.259	82.125
2. Gastos de personal		
a) Sueldos, salarios y asimilados	27.533	25.594
b) Cargas sociales	12.523	13.084
Total gastos de personal	40.056	38.678
3. Dotaciones para amortizaciones de inmovilizado	23.834	21.985
4. Variación de provisiones de tráfico y pérdidas de créditos incobrables	4.706	539
5. Otros gastos de explotación	22.004	28.803
<b>TOTAL GASTOS DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>306.859</b>	<b>172.130</b>
<b>BENEFICIO / (PÉRDIDA) DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>(66.449)</b>	<b>(2.047)</b>

Importes en miles de pesetas.

Fuente: Cuentas anuales de la Sociedad.



SINDICATURA DE CUENTAS DE CATALUÑA – INFORME 9/2001-A

	1999	1998
<b>B) INGRESOS FINANCIEROS</b>		
2. Ingresos financieros		
a) Otros	1.019	1.849
Total ingresos financieros	1.019	1.849
<b>TOTAL INGRESOS FINANCIEROS</b>	<b>1.019</b>	<b>1.849</b>
<b>A) GASTOS FINANCIEROS</b>		
6. Gastos financieros y gastos asimilados		
c) Por otras deudas	3.651	1.670
Total gastos financieros y gastos asimilados	3.651	1.670
<b>TOTAL GASTOS FINANCIEROS</b>	<b>3.651</b>	<b>1.670</b>
<b>RESULTADOS FINANCIEROS POSITIVOS / (NEGATIVOS)</b>	<b>(2.632)</b>	<b>179</b>
<b>BENEFICIO / (PÉRDIDA) DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS</b>	<b>(69.081)</b>	<b>(1.868)</b>
<b>INGRESOS EXTRAORDINARIOS</b>		
6. Subvenciones capital transferidas al resultado del ejercicio	1.621	1.620
7. Ingresos extraordinarios	71	102
8. Ingresos y beneficios de otros ejercicios	6.580	3.697
<b>TOTAL INGRESOS EXTRAORDINARIOS</b>	<b>8.272</b>	<b>5.419</b>
<b>GASTOS EXTRAORDINARIOS</b>		
10. Pérdidas procedentes del inmovilizado	199	114
7. Gastos extraordinarios	180	108
8. Gastos y pérdidas de otros ejercicios	1.692	11.007
<b>TOTAL GASTOS EXTRAORDINARIOS</b>	<b>2.071</b>	<b>11.229</b>
<b>RESULTADOS EXTRAORDINARIOS POSITIVOS / (NEGATIVOS)</b>	<b>6.201</b>	<b>(5.810)</b>
<b>BENEFICIO / (PÉRDIDA) ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>(62.880)</b>	<b>(7.678)</b>
<b>RESULTADO EJERCICIO BENEFICIO / (PÉRDIDA)</b>	<b>(62.880)</b>	<b>(7.678)</b>

Importes en miles de pesetas.

Fuente: Cuentas anuales de la Sociedad.

Sindicatura de Cuentas de Cataluña  
Jaume I, 2-4  
08002 Barcelona  
Tel. (+34) 93 270 11 61  
Fax (+34) 93 270 15 70  
[sindicatura@sindicatura.org](mailto:sindicatura@sindicatura.org)  
[www.sindicatura.org](http://www.sindicatura.org)

Elaboración del documento PDF: noviembre de 2002

Depósito legal: B-47435-2002