

Informe 41/1998-A

**Promoción de Viviendas
de Sau, SL**

Ejercicio 1997



**Sindicatura de Comptes
de Catalunya**



**Sindicatura de Comptes
de Catalunya**

La secretària general

M. ÀNGELS BARBARÀ FONDEVILA, Secretaria General de la Sindicatura de Cuentas de Cataluña,

C E R T I F I C O:

Que el día 23 de marzo de 1999, reunido el Pleno de la Sindicatura de Cuentas, bajo la presidencia del Síndico Mayor, D. Ferran Termes Anglès, con la asistencia de los síndicos D. Manuel Cardeña Coma, D. Josep M. Carreras Puigdengolas, D. Marià Nicolàs Ros, D. Jordi Petit Fontserè, D. Manuel Barrado Palmer y D. Xavier Vela Parés, actuando como secretaria la Secretaria General de la Sindicatura, Dña. M. Àngels Barbarà Fondevila, y como ponente el síndico D. Manuel Cardeña Coma, con deliberación previa, se acordó aprobar el informe de fiscalización 41/1998-A relativo a Promoción de Viviendas de Sau, SL, ejercicio 1997.

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

Barcelona, 7 de abril de 1999

[firma]

[firma]

Visto bueno
EL SÍNDICO MAYOR



ÍNDICE

ABREVIATURAS	7
1. INTRODUCCIÓN	8
1.1. INTRODUCCIÓN AL INFORME	8
1.1.1. Objeto y alcance	8
1.1.2. Metodología	9
1.2. INTRODUCCIÓN AL ENTE FISCALIZADO	9
1.2.1. Creación y naturaleza jurídica	9
1.2.2. Objeto social	10
1.2.3. Actividad	10
1.2.4. Órganos rectores	11
1.2.5. Normativa aplicable	12
2. FISCALIZACIÓN	14
2.1. INFORME DE AUDITORÍA. CONTROL FINANCIERO	14
2.1.1. Informe de auditoría	14
2.1.2. Control financiero	14
2.2. ESTADOS FINANCIEROS	14
2.3. ACTIVO	16
2.3.1. Existencias	16
2.3.2. Deudores	18
2.3.3. Tesorería	19
2.4. PASIVO	19
2.4.1. Fondos propios	19
2.4.2. Acreedores a largo plazo	20
2.4.3. Acreedores a corto plazo	21
2.5. CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	21
2.5.1. Gastos	21
2.6. CONTRATACIÓN	22
2.7. PAIF	22
2.8. ANÁLISIS DE LOS RESULTADOS DE LAS PROMOCIONES	22
3. CONCLUSIONES: OBSERVACIONES Y RECOMENDACIONES	23
4. TRÁMITE DE ALEGACIONES	26
5. ANEXOS	31
5.1. BALANCE DE SITUACIÓN A 31.12.96 Y A 31.12.97	31
5.2. CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS, EJERCICIOS 1996 Y 1997	33

ABREVIATURAS

PAIF: Programa anual de actuaciones, inversiones y financiación
PROMOSAU : Promoción de Viviendas Sau, Sociedad Limitada
PROLHASA: Promoció Local d'Habitatge, SA

1. INTRODUCCIÓN

1.1. INTRODUCCIÓN AL INFORME

1.1.1. Objeto y alcance

1.1.1.1. *Alcance material*

De conformidad con la normativa vigente, esta Sindicatura de Cuentas emite el presente Informe de fiscalización relativo a Promoción de Viviendas de Sau, Sociedad Limitada (en adelante PROMOSAU). En concreto, los aspectos fiscalizados han sido los siguientes:

- a) Análisis de los estados financieros para verificar que representan de un modo fiel y veraz la situación patrimonial de la Sociedad, incluida la información necesaria y suficiente para su adecuada comprensión e interpretación.
- b) Evaluación del control interno y de los procedimientos contables seguidos por la Sociedad.
- c) Análisis del cumplimiento de la legalidad que le es aplicable a la Sociedad.

1.1.1.2. *Alcance temporal*

Este Informe se refiere exclusivamente al ejercicio 1997. Sin embargo, algunos de los aspectos de la fiscalización mencionados en el apartado 1.1.1.1 obligan a remontarse a años anteriores y también a hacer un análisis de la actividad y de los procedimientos seguidos por la Sociedad en la actualidad (julio de 1998), para hacer un correcto seguimiento comparativo y evolutivo.

1.1.2. Metodología

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

1.2. INTRODUCCIÓN AL ENTE FISCALIZADO

1.2.1. Creación y naturaleza jurídica

En fecha 30 de octubre de 1992 se firmó un Convenio de cooperación interadministrativo entre el Ayuntamiento de Vilanova de Sau y la sociedad de capital público de la Diputación de Barcelona Promoció Local d'Habitatge, SA (PROLHASA) en virtud del cual se acordó la constitución de una sociedad mercantil de responsabilidad limitada en la cual serían socios dicho municipio y PROLHASA. Las aportaciones de capital fueron las siguientes:

- El Ayuntamiento aportó una finca de 16.179,94 m² de propiedad municipal valorada en 14 MPTA según informe emitido por el arquitecto municipal.
- PROLHASA aportó la cantidad de 5 MPTA en metálico.

El objeto del Convenio era que la sociedad realizara en esa finca una promoción inmobiliaria consistente en la urbanización del Plan Especial "El Turó" y posterior venta de las parcelas resultantes para la edificación de viviendas unifamiliares aisladas. PROLHASA asumiría la gestión integral de la compañía mercantil y, por lo tanto, de la promoción inmobiliaria. Como compensación por su gestión percibiría la cantidad resultante de aplicar un 4% al montante total de la inversión.

El 24 de noviembre de 1992 se otorgó la escritura pública de constitución de la sociedad de carácter mercantil PROMOSAU.

En fecha 19 de diciembre de 1997 PROLHASA vendió al Ayuntamiento 4 MPTA de sus participaciones quedando la composición de las participaciones a 31 de diciembre de 1997 como sigue:

	Importes
Ayuntamiento	18.000
PROLHASA	1.000
Total	19.000

Importes en miles de pesetas.

1.2.2. Objeto social

De acuerdo con el artículo tercero de sus Estatutos, PROMOSAU tiene como objeto la realización de promociones inmobiliarias.

1.2.3. Actividad

PROMOSAU no dispone de una estructura propia, sino que la gestión la lleva el Ayuntamiento y la administración PROLHASA.

A 31 de diciembre de 1997 se encontraba finalizada y parcialmente vendida la promoción SAU 1 y en curso la promoción SAU 2, que han sido las promociones fiscalizadas. Sus características se describen en detalle a continuación.

1.2.3.1. Promoción SAU 1

La promoción SAU 1 se inició en febrero de 1993 y se encuentra totalmente finalizada. Consiste en la urbanización de dieciséis parcelas que ocupan una superficie de 11.104,40 m² sobre una finca total de 16.179,94 m² aportada por el Ayuntamiento a la constitución de PROMOSAU. El Ayuntamiento expropió la finca total en un solo bloque y hace su segregación a medida que se venden las parcelas. La parte de la finca total que no corresponde a parcelas es zona verde y viales que el Plan especial correspondiente prevé que se deberán ceder al Ayuntamiento. A la fecha de redacción del presente informe (julio de 1998) quedan por vender seis parcelas. El coste total de la promoción ha sido de 44,4 MPTA.

1.2.3.2. Promoción SAU 2

La promoción SAU 2 se inició en mayo de 1997 y consiste en la construcción de seis viviendas y seis aparcamientos vinculados, de protección oficial en régimen general, que estaban adjudicadas en su totalidad al cierre del ejercicio. A 31 de diciembre de 1997 se encontraba en curso. Esta promoción se acabó en mayo de 1998. El coste hasta la finalización de la promoción ha sido de 47,3 MPTA.

1.2.4. Órganos rectores

De acuerdo con sus Estatutos, los órganos rectores de PROMOSAU son:

- La Junta General
- El Consejo de Administración

1.2.4.1. La Junta General

La organización y funcionamiento de la Junta General se regulan en los artículos del 18 al 24 de los Estatutos de PROMOSAU.

1.2.4.2. El Consejo de Administración

De acuerdo con el artículo 9 de los Estatutos, el Consejo de Administración estará formado por un mínimo de tres y un máximo de cinco miembros nombrados por un período de cinco años. También se establece en los Estatutos que los miembros del Consejo de Administración no recibirán ninguna retribución por el ejercicio de su cargo.

El Consejo de Administración a 31 de diciembre de 1997 estaba integrado por los siguientes miembros:

Presidente: Ilmo. Sr. D. Jaume Orra Muntadas (consejero delegado)

Vicepresidente: D. Manuel Moreno Yera (consejero delegado)

Vocales: D. Félix González Aranda

D. Sergi Morilla Lima

D. Rafael Arcas Sánchez

Secretaria: Dña. Lourdes Barriuso Lapresa (sin calidad de miembro)

Los dos consejeros delegados tienen todas las facultades del Consejo de Administración legalmente y estatutariamente delegables.

1.2.5. Normativa aplicable

- Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases de régimen local.
- Real decreto legislativo 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de régimen local.
- Ley 8/1987, de 15 de abril, municipal y de régimen local en Cataluña.
- Ley 39/1988, de 28 de diciembre, reguladora de las haciendas locales.
- Real decreto 500/1990, 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.
- Real decreto 1932/1991, de 20 de diciembre, sobre medidas de financiación de actuaciones protegibles en materia de vivienda (Plan 1992-1995).
- Adaptación del Plan general de contabilidad al sector inmobiliario del año 1994 y Plan general contable de 1990.
- Ley 2/1995, de 23 de marzo, de sociedades de responsabilidad limitada.

- Reglamento de obras, actividades y servicios de los entes locales, Decreto 179/95 de 13 de junio.
- Real decreto 2190/1995, de 28 de diciembre sobre medidas de financiación de actuaciones protegibles en materia de vivienda (Plan 1996-1999).
- Disposición adicional 6ª de la Ley 13/1995, de 18 de mayo, de contratos de las administraciones públicas.
- Normativa fiscal general.

2. FISCALIZACIÓN

2.1. INFORME DE AUDITORÍA. CONTROL FINANCIERO

2.1.1. Informe de auditoría

PROMOSAU no somete sus cuentas a auditoría externa ya que, según la legislación vigente, no está obligada a hacerlo.

2.1.2. Control financiero

La Ley 39/88, de 28 de diciembre, reguladora de las haciendas locales, en los artículos 194 a 204 del capítulo IV, Control y fiscalización, regula los aspectos definidores de los controles de legalidad, financiero, de eficacia y el control interno y externo. De acuerdo con dichos artículos, corresponde al Ayuntamiento de Vilanova de Sau la realización del control financiero de PROMOSAU. Con fecha 17 de julio de 1998 la Intervención del Ayuntamiento ha emitido informe de conformidad con las cuentas anuales e informe de gestión de PROMOSAU a 31 de diciembre de 1997.

2.2. ESTADOS FINANCIEROS

A continuación se presenta el Balance de situación a 31.12.97 y la Cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 1997, que fueron aprobados por la Junta General de PROMOSAU el 30 de junio de 1998, resumidos por la Sindicatura. En los anexos 5.1 y 5.2 se muestran las cuentas rendidas por PROMOSAU:

ACTIVO

	31.12.96	31.12.97
Existencias	16.904	40.767
Deudores	1.217	1.717
Inversiones financieras temporales	0	1.252
Tesorería	269	515
ACTIVO CIRCULANTE	18.390	44.251
TOTAL ACTIVO	18.390	44.251

PASIVO

	31.12.96	31.12.97
FONDOS PROPIOS	18.362	18.313
ACREEDORES A LARGO PLAZO	0	7.350
ACREEDORES A CORTO PLAZO	28	18.588
TOTAL PASIVO	18.390	44.251

Importes en miles de pesetas.

Fuente: Cuentas anuales de PROMOSAU, ejercicio 1997, resumidas por la Sindicatura.

Véanse en el anexo 5.1 las cuentas aprobadas por PROMOSAU.

PÉRDIDAS Y GANANCIAS

	31.12.96	31.12.97
Importe neto de la cifra de negocios	(1.799)	0
Aumento de existencias promociones en curso/edificios adquiridos	0	23.184
INGRESOS EXPLOTACIÓN	(1.799)	23.184
Aprovisionamientos	0	(21.078)
Otros gastos de explotación	(293)	(2.203)
GASTOS DE EXPLOTACIÓN	(293)	(23.281)
PÉRDIDAS DE EXPLOTACIÓN	(2.092)	(97)
INGRESOS FINANCIEROS	1	22
GASTOS FINANCIEROS	(57)	0
RESULTADO FINANCIERO	(56)	22
Impuesto sobre beneficios	752	26
RESULTADO DEL EJERCICIO	(1.396)	(49)

Importes en miles de pesetas.

Fuente: Cuentas anuales de PROMOSAU, ejercicio 1997, resumidas por la Sindicatura.

Véase en el anexo 5.2 las cuentas aprobadas por PROMOSAU.

2.3. Activo

2.3.1. Existencias

El movimiento de las existencias durante el ejercicio 1997 ha sido el siguiente:

	Importes
SALDO INICIAL	16.904
Inversión ejercicio 1997	23.184
Variación de existencias: terrenos	679
SALDO FINAL	40.767

Importes en miles de pesetas.

Nota: La inversión recoge los gastos imputables a SAU 2.

PROMOSAU valora sus existencias por el coste de adquisición o de construcción incorporando los costes directos y financieros, que en este caso coinciden con el

coste total, ya que PROMOSAU no tiene estructura propia. Dentro de los costes directos se incluyen los honorarios de gestión de PROLHASA.

Las existencias de promociones finalizadas se valoran según la relación metros cuadrados construidos en existencias sobre metros cuadrados totales construidos, aplicando un coeficiente de 1 a las viviendas y un coeficiente de 0,6 a los aparcamientos.

El desglose de las existencias por promociones a 31 de diciembre de 1997 es el siguiente:

	Importes
SAU 1	16.904
SAU 2	23.863
Total	40.767

Importes en miles de pesetas.

El importe correspondiente a SAU 1 corresponde a seis parcelas pendientes de vender a 31 de diciembre de 1997. El importe de SAU 2 corresponde al coste total incurrido hasta el 31 de diciembre de 1997.

2.3.2. Deudores

El desglose de los deudores a 31 de diciembre de 1997 es el siguiente:

	Importes
Devolución de impuestos	610
Crédito por pérdidas a compensar	1.107
Total	1.717

Importes en miles de pesetas.

- Crédito por pérdidas a compensar

El saldo de la cuenta Crédito por pérdidas a compensar incluye la parte pendiente de compensar del crédito fiscal registrado por las pérdidas correspondientes a los ejercicios 1994, 1995, 1996 y 1997.

A partir del ejercicio 1997 PROMOSAU goza de la bonificación del 99% de la cuota íntegra del Impuesto de sociedades prevista en el artículo 32.2 de la Ley 43/1995, de 28 de diciembre (anteriormente no gozaba de esta bonificación porque uno de los accionistas, PROLHASA, no era de capital íntegramente público).

Según resolución del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas del 9 de octubre de 1997 sobre la norma de valoración número 16 del Plan general de contabilidad, los créditos por compensación de bases imponibles negativas únicamente serán objeto de contabilización en la medida en que tengan un interés cierto respecto a la carga fiscal futura. Por lo tanto, si existen dudas en cuanto a su recuperación futura, por aplicación del principio de prudencia, no deberán ser registrados en las cuentas anuales como tales.

Teniendo en cuenta lo que se ha expuesto anteriormente, sería preciso que PROMOSAU regularizara el crédito por pérdidas a compensar (véase Recomendación núm. 1).

2.3.3. Tesorería

PROMOSAU mantiene una cuenta bancaria abierta para cada una de las promociones que realiza, lo cual posibilita el control de todos los cobros y pagos de una promoción.

Las firmas autorizadas son las de los dos consejeros delegados, de forma indistinta. Para más seguridad, sería conveniente que ambas firmas fueran mancomunadas o bien que hubiera una tercera firma mancomunada con alguna de las existentes (véase Recomendación núm. 2).

2.4. PASIVO

2.4.1. Fondos propios

El movimiento de los fondos propios durante el ejercicio 1997 ha sido el siguiente:

	Saldo inicial	Aumentos	Disminuciones	Saldo final
Capital social	19.000	0	0	19.000
Reservas	1.368	0	0	1.368
Resultados negativos ej. anteriores	(610)	(1.396)	0	(2.006)
Pérdidas del ejercicio	(1.396)	(49)	1.396	(49)
Total	18.362	(1.445)	1.396	18.313

Importes en miles de pesetas.

• Capital social

El capital social a 31.12.97 está formado por 19 participaciones sociales de 1.000.000 PTA, totalmente suscritas y desembolsadas, de las cuales 18 pertenecen al Ayuntamiento y 1 a PROLHASA.

Según el artículo 27 de la Ley 2/1995, de 23 de marzo, de las sociedades de responsabilidad limitada y el artículo 6 de los Estatutos, PROMOSAU llevará un libro de registro de socios en el cual se apuntarán las participaciones correspondientes a cada uno de ellos y las variaciones que se produzcan. PROMOSAU no dispone de este libro (véase Recomendación núm. 3).

2.4.2. Acreedores a largo plazo

El importe contabilizado como acreedores a largo plazo corresponde a la parte dispuesta del préstamo hipotecario de la promoción SAU 2 formalizado en diciembre de 1997 por un importe total de 25 MPTA y con un interés nominal de un 5,413% y totalmente pendiente de subrogar a 31.12.97.

2.4.3. Acreedores a corto plazo

El desglose de los acreedores a corto plazo a 31 de diciembre de 1997 es el siguiente:

	Importes
Anticipos de clientes	17.804
Proveedores y contratistas	784
Total	18.588

Importes en miles de pesetas.

- **Anticipos de clientes**

El importe contabilizado como anticipos corresponde en su totalidad a los pagos a cuenta efectuados por los compradores de las seis viviendas y de los seis aparcamientos de la promoción SAU 2.

2.5. CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS

2.5.1. Gastos

2.5.1.1. *Aprovisionamientos*

Del importe que figura como aprovisionamientos a 31 de diciembre de 1997, corresponden 20,9 MPTA a certificaciones de obra y 0,2 MPTA a otros gastos de la promoción en curso SAU 2.

2.5.1.2. *Otros gastos de explotación*

El importe contabilizado en otros gastos de explotación corresponde a gastos directamente imputables a la promoción SAU 2.

2.6. CONTRATACIÓN

De acuerdo con la disposición adicional sexta de la Ley 13/1995, de contratos de las administraciones públicas, PROMOSAU debe seguir los principios de publicidad y concurrencia en su actividad contractual.

Se ha observado que en la adjudicación de las obras de la promoción SAU 2 las ofertas presentadas están fuera del plazo establecido en el anuncio del concurso y que la adjudicación no se ha hecho por escrito. Sería conveniente que en próximas actuaciones se tomaran las medidas adecuadas para que no se produjeran estos tipos de incidencias.

2.7. PAIF

De acuerdo con los artículos 210.2 y 292 del Reglamento de obras, actividades y servicios de los entes locales, PROMOSAU debería haber elaborado el Programa anual de actuaciones, inversiones y financiación (PAIF), lo que no ha hecho (véase Recomendación núm. 4).

2.8. ANÁLISIS DE LOS RESULTADOS DE LAS PROMOCIONES

Se ha hecho un análisis de los resultados de las dos promociones que ha consistido en el cálculo del coste y del margen por metro cuadrado. Los resultados obtenidos han sido los siguientes:

- Cuadro de coste por metro cuadrado

PROMOCIÓN	RÉGIMEN	Inversión total MPTA	m ² útiles viviendas o parcelas	m ² útiles aparcamientos	Coste/m ² útil viviendas o parcelas	Coste/m ² útil aparcamientos
SAU 1	Libre	44	11.104,40	--	4.000	--
SAU 2	General	48	431,17	150	92.050	55.230

Fuente: Elaboración propia.

Nota: Para la promoción SAU 2, que se encontraba en curso, se han utilizado los estudios de costes de PROMOSAU.

- Cuadro del margen por metro cuadrado

PROMOCIÓN	VIVIENDA		APARCAMIENTOS	
	PRECIO DE VENTA	MARGEN	PRECIO DE VENTA	MARGEN
SAU 1	3.956	(44)	--	--
SAU 2	93.235	1.185	52.000	(3.230)

Importes expresados en PTA/m².

Fuente: Elaboración propia a partir de los estudios económicos y de la documentación de las promociones (escrituras, calificaciones provisionales y definitivas, información contable).

3. CONCLUSIONES: OBSERVACIONES Y RECOMENDACIONES

PROMOSAU es una sociedad participada por PROLHASA y por el Ayuntamiento de Vilanova de Sau. Su actividad principal es la promoción de viviendas sociales en régimen de protección oficial o libres, en el término municipal.

Inicialmente, PROMOSAU se constituyó para urbanizar y promover 16 parcelas sobre un solar expropiado por el Ayuntamiento. Se ha observado que el ritmo de transmisiones de estas parcelas ha sido más bajo que el que inicialmente preveía PROMOSAU (la urbanización se inició en el año 1993, y a 31 de diciembre de 1997 quedan todavía 6 parcelas para vender).

El resultado de la fiscalización ha sido positivo, si bien se han observado algunos aspectos mejorables, que aparecen a lo largo del informe y que en estas conclusiones se señalan de forma resumida.

- Crédito por pérdidas a compensar

PROMOSAU tiene registrado un crédito por pérdidas a compensar de 1,1 MPTA y goza de la bonificación del 99% sobre la cuota íntegra del Impuesto de sociedades prevista en el artículo 32.2 de la Ley 43/1995.

Por otro lado, según la Resolución del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas de 9 de octubre de 1997, los créditos por compensación de bases imponibles negativas sólo serán objeto de contabilización en la medida en que tengan un interés cierto respecto a su carga fiscal futura.

Recomendación núm. 1:

PROMOSAU debería regularizar el crédito por pérdidas a compensar dada la incertidumbre respecto a su recuperación con beneficios futuros.

- Firmas en las cuentas bancarias

Las firmas en las cuentas bancarias de PROMOSAU son las de los dos consejeros delegados, de forma indistinta.

Recomendación núm. 2:

Sería conveniente que, para mayor seguridad, ambas firmas fueran mancomunadas, o bien que hubiera una tercera firma mancomunada con algunas de las existentes.

- Libro registro de socios

Según el artículo 27 de la Ley de sociedades de responsabilidad limitada y el artículo 6 de los Estatutos, PROMOSAU debería llevar un libro de registro de socios en el que se apuntaran las participaciones de cada uno de ellos y las variaciones que se produzcan. PROMOSAU no dispone de este libro.

Recomendación núm. 3:

PROMOSAU debería llevar un libro de registro, de acuerdo con sus Estatutos.

- PAIF

De acuerdo con los artículos 210.2 y 292 del Reglamento de obras, actividades y servicios de los entes locales, PROMOSAU debería haber elaborado el PAIF, lo cual no ha hecho.

Recomendación núm. 4:

PROMOSAU debería elaborar el PAIF de acuerdo con la normativa vigente.

4. TRÁMITE DE ALEGACIONES

A efectos de lo previsto en 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 Promoción de Viviendas de Sau, SL.

La respuesta de Promoción de Viviendas de Sau, SL, recibida a través de un escrito enviado por Promoció Local d'Habitatge, SA, con registro de entrada en la Sindicatura de Cuentas núm. 373 de fecha 15 de febrero de 1999, se transcribe a continuación:¹

"Sr. D. Manuel Cardeña Coma
Síndico Depart. Sectorial A
Sindicatura de Cuentas de Cataluña
Plaza de Cataluña 20
08002-Barcelona

Barcelona, 15 de febrero de 1999

En relación con los informes de fiscalización referentes a las sociedades PROLHASA, Ripollet Invest, SA, Societat Municipal d'habitatge de Vilafranca del Penedès, SL, Habitatges Municipals de Caldes de Montbui, SL, Residencial Roc Blanc, AIE, Societat Municipal d'Habitatge de Pont de Vilomara, SL y Promoción de Viviendas de Sau, SL.

Mediante la presente le adjunto las alegaciones efectuadas respecto a los informes mencionados.

Atentamente,

[Firma]

Firmado: Manuel Moreno Yera
Consejero-Delegado"

1. Aquí traducción al castellano del original catalán.

**"ALEGACIONES AL PROYECTO DE INFORME EMITIDO POR LA SINDICATURA DE CUENTAS DE CATALUÑA (41/98-A)
PROMOCIÓN DE VIVIENDAS DE SAU, SL.**

En relación con las recomendaciones efectuadas por la Sindicatura de Cuentas de Cataluña en su informe 41/98-A, referente al ejercicio 1997 de la mercantil Promoción de viviendas de Sau, SL hay que hacer las siguientes ALEGACIONES:

Recomendación núm. 1:

"PROMOSAU debería regularizar el crédito por pérdidas a compensar dada la incertidumbre respecto a su recuperación con beneficios futuros."

La entidad piensa conseguir un resultado positivo en próximas promociones, por este motivo contabilizó el crédito fiscal del 35%, ya que en el ejercicio en el que se produjeron las pérdidas la empresa no estaba bonificada.

De acuerdo con la recomendación efectuada, procederemos durante el presente ejercicio a anular el crédito fiscal mencionado.

Recomendación núm. 2:

"Sería conveniente que, para mayor seguridad, ambas firmas fueran mancomunadas, o bien que hubiera una tercera firma mancomunada con algunas de las existentes."

A fin de compaginar el principio de prudencia con la necesaria eficacia y agilidad con la que debe desarrollarse toda actividad mercantil, se adoptarán, a la mayor brevedad posible, los acuerdos oportunos a fin de establecer la firma mancomunada de las cuentas bancarias, que se realizarán conjuntamente por cualquiera de los Consejeros Delegados de la Sociedad y por el Director General de PROLHASA o el Secretario del Ayuntamiento.

Recomendación núm. 3:

"PROMOSAU debería llevar un libro de registro, de acuerdo con sus Estatutos."

A la vista de la recomendación efectuada, se adoptarán las medidas oportunas, a fin de que a la mayor brevedad posible quede resuelto este extremo.

Recomendación núm. 4:

"PROMOSAU debería elaborar el PAIF de acuerdo con la normativa vigente."

A la vista de la recomendación efectuada, se adoptarán las medidas oportunas, a fin de que en próximos ejercicios se realice el Programa anual de Inversiones.

Todo lo cual se informa a los efectos oportunos, en Barcelona, a 20 de enero de 1999

[Firma]

Firmado: Manuel Moreno Yera

Consejero Delegado

[Sello de Promoción de Viviendas de Sau,S.L.]"

5. ANEXOS**5.1. BALANCE DE SITUACIÓN A 31.12.96 Y A 31.12.97**

ACTIVO	31.12.96	31.12.97
ACCIONISTAS (SOCIOS) POR DESEMBOLSOS NO EXIGIDOS	0	0
INMOVILIZADO	0	0
Gastos de establecimiento	0	0
Inmovilizado inmaterial	0	0
Inmovilizado material	0	0
Inmovilizado financiero	0	0
Acciones propias	0	0
Deudores a largo plazo	0	0
GASTOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS	0	0
ACTIVO CIRCULANTE	18.389.579	44.251.146
Accionistas por desembolsos exigidos	0	0
Existencias		
- Terrenos y solares	5.341.561	6.021.461
- Obras en curso	11.561.917	34.745.581
Deudores	1.217.158	1.717.095
Inversiones financieras temporales	0	1.252.000
Acciones propias a corto plazo	0	0
Tesorería	268.943	515.009
Ajustes por periodificación	0	0
TOTAL	18.389.579	44.251.146

PASIVO	31.12.96	31.12.97
FONDOS PROPIOS	18.361.418	18.312.853
Capital suscrito	19.000.000	19.000.000
Reservas	1.368.053	1.368.053
Resultados ejercicios anteriores	(610.024)	(2.006.635)
Pérdidas y ganancias	(1.396.611)	(48.565)
INGRESOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS	0	0
PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS	0	0
ACREEDORES A LARGO PLAZO	0	7.350.000
Deudas con entidades de crédito	0	7.350.000
ACREEDORES A CORTO PLAZO	28.161	18.588.293
Deudas con entidades de crédito	0	0
Acreedores comerciales		
- Anticipos de clientes	0	17.803.739
- Proveedores y contratistas	0	784.554
- Otros acreedores	26.144	0
Otras deudas no comerciales	2.017	0
TOTAL	18.389.579	44.251.146

Importes en pesetas.

Fuente: Cuentas anuales de PROMOSAU.

5.2. CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS, EJERCICIOS 1996 Y 1997

Debe	31.12.96	31.12.97	Haber	31.12.96	31.12.97
GASTOS			INGRESOS		
Reducción exist. promociones en curso/edif. adqu.	0	0	Importe neto de la cifra de negocios		
Aprovisionamientos	0	21.077.816	- Ventas	3.000.000	0
Transferencias de inmovilizado a existencias	0	0	- Ingresos por arrendamientos	(4.799.019)	0
Gastos de personal	0	0	Aumento exist. promoc. en curso/edif. adquiridos	0	23.183.664
Dotaciones por amortizaciones de inmovilizado	0	0	Trabajos efectuados por la empresa para el inmov.	0	0
Variaciones de las provisiones de tráfico	0	0	Exist. promoc. curso/edif. construidos incor. inmov.	0	0
Otros gastos de explotación	293.361	2.202.610	Otros ingresos de explotación	0	0
BENEFICIOS DE EXPLOTACIÓN	0	0	PÉRDIDAS DE EXPLOTACIÓN	2.092.380	96.762
Gastos financieros y gastos asimilados	56.800	0	Ingresos de participaciones en capital	0	0
Variación de las provisiones de inversión financiera	0	0	Ingresos de otros valores negociables	0	0
Diferencias negativas de cambio	0	0	Otros intereses e ingresos asimilados	549	22.048
			Diferencias positivas de cambio	0	0
RESULTADOS FINANCIEROS POSITIVOS	0	22.048	RESULTADOS FINANCIEROS NEGATIVOS	56.251	0
BENEFICIOS DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS	0	0	PÉRDIDAS DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS	2.148.631	74.714
Variac. provisiones inmov. inmat., mat. y cart. cont.	0	0	Beneficios enajenación inmov. inmat., mat. cart. cont.	0	0
Pérdidas procedentes inmov. inma., mat. y cart. cont.	0	0	Beneficios operac. con acciones y oblig. propias	0	0
Pérdidas operac. con acciones y obligac. propias	0	0	Subvenciones capital transferidas al result. ejerc.	0	0
Gastos extraordinarios	0	0	Ingresos extraordinarios	0	0
Gastos y pérdidas de otros ejercicios	0	0	Ingresos y beneficios de otros ejercicios	0	0
RESULTADOS EXTRAORDINARIOS POSITIVOS	0	0	RESULTADOS EXTRAORDINARIOS NEGATIVOS	0	0
BENEFICIOS ANTES DE IMPUESTOS	0	0	PÉRDIDAS ANTES DE IMPUESTOS	2.148.631	74.714
Impuesto sobre sociedades	(752.020)	(26.149)			
Otros impuestos	0	0			
RESULTADO DEL EJERCICIO (BENEFICIOS)	0	0	RESULTADO DEL EJERCICIO (PÉRDIDAS)	1.396.611	48.565

Importes en pesetas.

Fuente: Cuentas anuales de PROMOSAU.

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
www.sindicatura.org

Elaboración del documento PDF: septiembre de 2003

Depósito legal: B-38549-2002