

INFORME DE FISCALITZACIO SCF - 08 A/86

**CAMBRA OFICIAL DE LA PROPIETAT URBANA
DE MANRESA - EXERCICI 1985**

A Barcelona, el dia 14 de maig de 1987, reunit el Ple de la Sindicatura de Comptes de Catalunya, sota la presidència del Síndic Major, Sr. Joan-Josep Perulles i Bassas, amb l'assistència dels Síndics Srs. Manuel Cardeña i Coma, Josep Ma. Carreras i Puigdemogolas, Antoni Castells i Oliveres, Ferran Termes i Anglès, Eudald Travé i Montserrat i Xavier Vela i Parés, actuant com a Secretari el Secretari General de la Sindicatura, Sr. Manuel Bosch i Isant, i com a ponent el Síndic Sr. Manuel Cardeña i Coma, acorda aprovar, prèvia deliberació, l'informe de fiscalització SCF-08 A/86, sobre la Cambra Oficial de la Propietat Urbana de Manresa, exercici de 1985, que s'eleva al Parlament de Catalunya.

I N D E X

	<u>Pàgina</u>
1. INTRODUCCIO.	4
2. DEFINICIO.	7
2.1. DEFINICIO DE LES CAMBRES OFICIALS DE LA PROPIETAT URBANA.	7
2.2. AMBIT GEOGRAFIC.	8
2.3. GOVERN.	8
2.4. FINANÇAMENT.	10
2.5. "EL CUERPO NACIONAL DE SECRETARIOS DE LAS CAMARAS OFICIALES DE LA PROPIEDAD URBANA".	12
3. OBSERVACIONS SOBRE LA FISCALITZACIO.	13
3.1. COMPTE D'INVENTARI DE BENS PATRIMONIALS.	14
3.2. COMPTE DE LIQUIDACIO DEL PRESSUPOST ORDINARI I SUPLEMENT.	15
3.3. COMPTE DE LIQUIDACIO DEL PRESSUPOST DE SERVEIS I SUPLEMENT.	17
3.4. NOTES I RECOMANACIONS ESPECIFIQUES ALS COMPTE LIQUIDATS.	19
3.4.1. Principis i procediments comptables.	19
3.4.2. Valors.	21
3.4.3. Metàl·lic.	21
3.4.4. Immobilitzat.	22
3.4.5. Quotes obligatòries pendents de cobrament.	23
3.4.6. Administracions de Finques i paper fiança.	27
3.4.7. Imprevistos.	31
3.4.8. Ingressos.	31
3.4.9. Personal i Serveis.	32
	.../...

.../...

3.4.10. Assistències.	33
3.4.11. Seguretat Social.	34
3.4.12. Contribucions i arbitris.	34
3.4.13. Classes Passives.	35
3.4.14. Aportació exempció lloguers aturats.	35
3.4.15. Import Tràfic Empreses (ITE).	35
3.4.16. Quota de beneficis.	35
3.4.17. Obligacions pendents.	36
4. CONCLUSIONS.	37

1. INTRODUCCIO.

La Sindicatura de Comptes de Catalunya intervé en la fiscalització de la liquidació dels pressupostos ordinaris i extraordinari de les Cambres de la Propietat Urbana, en virtut de la legislació següent :

- Real Decreto 1649/77, de 2 de Junio : Reglamento de las Cámaras de la Propiedad Urbana.

Artículo 45 :

"Un ejemplar de la cuenta de los Presupuestos ordinarios y extraordinarios, con todos sus justificantes, se someterá a la aprobación del Tribunal de Cuentas del Reino, a través del Ministerio de la Vivienda".

- Estatut d'Autonomia de Catalunya (Llei Orgànica):

Article 9 :

"La Generalitat de Catalunya té competència exclusiva sobre les matèries següents :

22. Cambres de la Propietat, ..."

- Decret 137/1982, de 28 de maig : referent a les Cambres Oficials de la Propietat Urbana de Catalunya.

Article 1.2.:

"Es reconeix a les Cambres llur organització actual econòmica, administrativa i corporativa..."

Article 2 :

"Es consideraran referides als òrgans de govern de la Generalitat les atribucions que en relació amb les Cambres Oficials de la Propietat Urbana assigna el Reial Decret 1649/77, del 2 de Junio i les seves disposicions desenvolupades, complementàries i concordants, als òrgans correlatius de l'Estat..."

- Llei 6/1984, de 5 de març, de la Sindicatura de Comptes :

Article 1 :

"La Sindicatura de Comptes és l'òrgan de fiscalització de la gestió econòmica, financera i comptable del sector públic de Catalunya"

Article 6.1. :

"La Sindicatura de Comptes compleix la funció de fiscalització mitjançant informes o memòries que en tots els casos ha d'elevat al Parlament.

En conseqüència,

Éssent la Sindicatura l'òrgan correlatiu al Tribunal de Cuentas per al control de l'activitat econòmico-financera del sector públic de Catalunya i corresponent a la Direcció General de l'Habitatge (Departament de Política Territorial i Obres Públiques) allò referit al Reial Decret esmentat com a funció del Ministerio de la Vivienda, pertoca, doncs, a la Sindicatura donar o no l'aprovació a la liquidació dels pressupostos ordinaris i extraordinaris de les Cambres a què fa referència la legislació aplicable, prèvia llur fiscalització.

Ens ha semblat que la fiscalització propiament dita, havia d'anar precedida per una explicació del contingut i del funcionament de les Cambres Oficials de la Propietat Urbana, en funció de fer més comprensible l'informe.

El treball fet no ha estat exhaustiu encara que suficient, al nostre criteri, per a tenir una visió prou extensa del funcionament i de la problemàtica d'aquesta Cambra.

2. DEFINICIO.

2.1. DEFINICIO DE LES CAMBRES OFICIALS DE LA PROPIETAT URBANA.

L'article primer del Decret 137/1982, de 28 de maig, les defineix de la manera següent :

1.1."Corporacions de dret públic amb personalitat jurídica pròpia i plena capacitat per al compliment de llurs finalitats, depenen de la Generalitat de Catalunya a través del Departament de Política Territorial i Obres Públiques."

1.2."Es reconeix a les Cambres llur organització actual econòmica, administrativa i corporativa, i llurs funcions de representació i defensa de la propietat urbana, de col.laboració amb l'Administració Pública i de prestació de serveis a la propietat dins l'àmbit de les lleis i disposicions de l'Estat que actualment les regulen."

A més cal tenir present també l'article núm. 15 de la "Ley 12/83, de 14 de Octubre, sobre el Proceso Autonómico" que parla, entre d'altres conceptes, de la tutela administrativa que l'Administració Autònoma d'aquelles Comunitats que hagin assumit estatutàriament competències en relació a les Corporacions de Dret Públic, han d'exercir-hi.

2.2. AMBIT GEOGRAFIC.

Real Decreto 1649/77, de 2 de Junio de 1977 :

Article 8 :

- Cambra Especial : Barcelona (que també és provincial).
- Cambres Provincials : Girona, Tarragona, Lleida.
- Cambres Comarcals : Reus, Mataró.
- Cambres Locals : Badalona, L'Hospitalet del Llobregat, Manresa, Sabadell i Terrassa.

Es desprèn d'aquesta classificació que l'àmbit de les Cambres provincials és tota la província, excepte el de les Cambres Comarcals i el de les Locals, o dit d'una altra manera, els socis de les Cambres Provincials són, obligatòriament, propietaris de finques urbanes que radiquen en la província llevat els que ho són d'una Cambra Local o d'una Comarcal de la mateixa província.

2.3. GOVERN.

En reconèixer el Decret 137/1982, de 28 de maig, en el seu article 1.2. "llur organització actual econòmica, administrativa i corporativa" cal fer menció del repetit R. D. 1649/77, de 2 de Junio, sobre Reglamento de las Cámaras Oficiales de la Propiedad Urbana, que diu textualment en el seu article 4.1. que "Las Cámaras están constituidas por todos los propietarios de fincas urbanas enclavadas en el territorio de su jurisdicción. La incorporación de dichos propietarios es obligatoria".

El citat Reglament, en el seu article 15, assenyala que els òrgans de Govern són : l'Assemblea General, la Junta de Govern, el President, el Vice-President, el Tresorer i el Comptador i que el Secretari, que assisteix a les sessions, té veu però no vot. Respecte de la composició i funcionament de l'Assemblea General el citat Reglament ho deixa a allò que assenyali el Reglament de Règim Interior de cadascuna de les Cambres.

L'article 17 assenyala que la Junta de Govern es composarà de 8 Vocals, d'entre els quals, es designarà un Vice-President, un Tresorer i un Comptador. El President de la Cambra serà designat per ordre del Ministre de la Vivenda, "de entre los propuestos en terna, debidamente informada por el Gobernador Civil de la Provincia, integrada por las personas elegidas por la Junta de Gobierno de la Cámara correspondiente. Su mandato será de seis años".

Interpretat aquest article a la llum de l'article segon del Decret 137/1982, de 28 de maig, i de la seva Disposició Final segona, pertoca decidir l'elecció del President de cada Cambra a escollir d'entre la terna presentada al Conseller responsable del Departament de Política Territorial i Obres Públiques de la Generalitat, prèvia informació de la Direcció General de l'Habitatge. I així es vé fent darrerament.

L'Assemblea General està composta per tots els propietaris de Finques Urbanes de cada Cambra, repartits per tipus de propietat, els quals són els electors de la Junta de Govern que, al seu torn, és una representació d'aquells diversos tipus. Si no hi ha candidatura oponent queda automàticament proclamada la que es presenti.

2.4. FINANÇAMENT.

Com hem vist en els apartats anteriors, la incorporació dels propietaris de finques urbanes a les Cambres Urbanes és obligatòria. Aquesta condició també vé reflectida en l'obligatorietat de la satisfacció de la quota a favor de les Cambres per part de "les persones naturals i jurídiques propietàries o titulars de drets reals o béns immobles que paguin al Tresor quota per Contribució Territorial Urbana" (article tercer, Decreto 477/1960, de 25 de febrero) i el de Convalidació de l'Exacció que disposa l'article 40 del Real Decreto 1649/77, tantes vegades anomenat, que diu : "El régimen de cuotas obligatorias de los asociados, continuará sometido a las normas que lo determinen".

Les quotes a les Cambres tenen la consideració d'Exaccions Parafiscals i per tant, poden, després del període voluntari de cobrament, ésser recaptades pel procediment de constrenyiment, segons les normes establertes en el Estatuto de Recaudación núm. 3154, del 14.11.68. L'import quantia vé determinada pel Decret 477/1960, de convalidació de l'exacció i per les seves posteriors modificacions (Real Decret 26/1977, de 24 de març, lleis 74/1980, 50/1984, de Presupostos de l'Estat). Amb la darrera modificació, les quotes obligatòries tenen l'estructura següent :

Contr.Territ.Urbana (per finca)	Import anual C.T.U.	Quota obligatoria màxima anual
Propietaris que paguin	+ 50.000	1669 - 1670
" " "	25.000 / 50.000	1335 - 1340
" " "	20.000 / 25.000	1001 - 1010
" " "	15.000 / 20.000	667 - 670
" " "	10.000 / 15.000	334 - 340
" " "	5.000 / 10.000	267 - 270
" " "	3.000 / 5.000	200 - 200

Les contribucions territorials urbanes inferiors a 3.000 pta. anuals paguen una quota a les Cambres que no pot superar la quarta part de l'import de la Contribució.

Les Cambres confeccionaven, fins l'any 1985, els rebuts de les quotes obligatòries a partir de les cintes facilitades pel Ministeri d'Hisenda, comprensives de tots els rebuts de la Contribució Territorial Urbana, però des del 1986 les Cambres els confeccionen en base a les dades que sobre Contribució Urbana els faciliten les Corporacions Locals. Una vegada confeccionats els rebuts, es posen al cobrament per diversos mitjans, que van desde procedir a través dels mateixos Serveis de Recaptació de la Diputació, que cobren les Contribucions Urbanes, fins a posar-los a disposició dels contribuents en una Caixa d'Estalvis, passant per cobrar-los, ja sigui directament o a través de la domiciliació bancària.

2.5. "EL CUERPO NACIONAL DE SECRETARIOS DE LAS CAMARAS OFICIALES DE LA PROPIEDAD URBANA".

L'article primer del Decret 137/1982, de 28 de maig, de la Generalitat, referent a les Cambres Oficials de la Propietat Urbana abans esmentat, després de reconèixer l'actual organització acaba dient "...si bé el règim jurídic i administratiu dels Secretaris de les Cambres de la Propietat Urbana de Catalunya continuarà atribuït a l'Administració Central de l'Estat, segons el que s'estableix l'article 30 de l'esmentat R.D. (es refereix al 1649/77, de 2 de Junio), en relació amb el Reial Decret 789/1980, de 7 de Marzo".

L'article 30 del Reglament de les COPU, diu textualment : "Los Secretarios de las Cámaras Oficiales de la Propiedad Urbana ejercen sus funciones en las referidas Cámaras de las que dependen funcionalmente, y se integran en un Cuerpo Nacional que depende del Ministerio de la Vivienda".

El Real Decreto 789/1980, de 7 de Marzo, estableix el "Reglamento del Cuerpo Nacional de Secretarios de las Cámaras Oficiales de la Propiedad Urbana", el qual en el seu article 1.2. expressa que "el personal perteneciente al Cuerpo Nacional de Secretarios de las COPU no tiene la condición de Funcionario Público y en ningún caso resulta de aplicación al mismo, directa o supletoriamente, la legislación de Funcionarios Civiles del Estado, ni la del personal al Servicio de los Organismos Autónomos".

3. OBSERVACIONS SOBRE LA FISCALITZACIO.

Hem rebut la liquidació dels Pressupostos ordinari i de serveis de l'any 1985 de la Cambra Oficial de la Propietat Urbana de Manresa. Aquests pressupostos, d'acord amb la normativa vigent, havien estat aprovats prèviament per la Direcció General de l'Habitatge.

Malgrat que la normativa vigent només parla de l'aprovació de la liquidació dels pressupostos ordinari i extraordinari per part del Tribunal de Cuentas, ha estat de gran utilitat per a la Sindicatura el disposar també de la liquidació del de serveis, així com de tota la documentació annexa i complementària als mateixos, perquè, com és natural, la unitat econòmica i jurídica que constitueix una Cambra no hagués pogut ésser contemplada sense disposar de tots aquests elements.

Fóra convenient que a la llum de l'article 9.22. de l'Estatut d'Autonomia de Catalunya, de l'article 1.1. i 1.2. del Decret 137/1982 de la Generalitat de Catalunya i de l'article 15 de la Ley del Proceso Autonómico, i altres disposicions que poden afectar aquest tipus de Corporacions de Dret Públic, es procedís a complementar la regulació per l'organisme competent en allò que fa referència a possibles variacions del seu Reglament general i dels específics de cada Cambra.

3.2. COMPTE DE LIQUIDACIO DEL PRESSUPOST ORDINARI I SUPLEMENT.

I N G R E S S O S						
	Pressupost	Suplement	Total	Liquidat	Desviació	Notes
Quotes obligatòries	6.996.820	-	6.996.820	5.849.960	(1.146.860)	5
Imprevistos	100.000	-	100.000	500.000	400.000	7
Ints. de comptes	300.000	-	300.000	300.000	-	3
Aport. Patrimoni metàl·lic	-	360.000	360.000	-	(360.000)	-
T O T A L	7.396.820	360.000	7.756.820	6.649.960	(1.106.860)	8

D E S P E S E S						
	Pressupost	Suplement	Total	Liquidat	Desviació	Notes
Sous	4.000.000	-	4.000.000	3.723.957	276.043	9
Representació	203.500	-	203.500	191.239	12.261	-
Assistències	110.000	-	110.000	-	110.000	10
Complements	25.000	-	25.000	-	25.000	-
Incentius	25.000	-	25.000	-	25.000	-
Personal eventual	120.000	-	120.000	74.340	45.660	-
Seguretat Social	1.296.290	-	1.296.290	1.242.178	54.112	11
Material oficina	125.000	-	125.000	113.276	11.724	-
Lloguers-neteja	290.400	-	290.400	229.236	61.164	-
Conservació edificis	70.000	-	70.000	3.011	66.989	-
Despeses d'immobles	100.000	-	100.000	30.295	69.705	-
Contribució i arbitris	10.000	160.000	170.000	136.905	33.095	12
Comunicacions	60.500	200.000	260.500	129.554	130.946	-
Dietes i locomoció	92.400	-	92.400	79.236	13.164	-

.../..

.../...

COMpte DE LIQUIDACIO DEL PRESSUPOST ORDINARI I SUPLEMENT (CONTINUACIO)

D E S P E S E S (Continuació)						
	Pressupost	Suplement	Total	Liquidat	Desviació	Notes
Servei Jurídic	50.000	-	50.000	44.295	5.705	-
Confec. quotes obligatòries	66.000	-	66.000	57.418	8.582	-
Premi cobrament quotes	100.000	-	100.000	43.692	56.308	8
Defensa i interès prop. urb.	30.000	-	30.000	-	30.000	-
Imprevistos	50.000	-	50.000	-	50.000	-
Material inventariable	85.000	-	85.000	-	85.000	-
Quota aport. Consell General	210.000	-	210.000	156.854	53.146	-
Classes Passives :						
Gtia. Subsidiària RD 1515/80	100.000	-	100.000	82.000	18.000	13
Donatius i subvencions	30.000	-	30.000	12.000	18.000	-
Aport. exemp. lloguers aturats	147.730	-	147.730	134.300	13.430	14
T O T A L	7.396.820	360.000	7.756.820	6.483.816	1.273.004	-

TOTAL INGRESSOS	-	-	-	6.649.960	-	-
TOTAL DESPESES	-	-	-	6.483.816	-	-
RESULTAT PRESSUPOSTARI : (SOBRANT)	-	-	-	166.144	-	-

* Les notes estan explicades en l'apartat 3.4. NOTES I RECOMANACIONS ESPECIFIQUES ALS COMPTES LIQUIDATS, d'aquest Informe.

3.3. COMPTE DE LIQUIDACIO DEL PRESSUPOST DE SERVEIS I SUPLEMENT.

I N G R E S S O S						
	Pressupost	Suplement	Total	Liqui dat	Desviació	Notes
Quotes voluntàries	50.000	-	50.000	-	(50.000)	-
Comissió serv.adm.finques	9.300.000	-	9.300.000	10.153.775	853.775	6
Comissió serv.redacció de contractes i registre	800.000	-	800.000	2.942.557	2.142.557	-
Quotes serv.gestions grals.	20.207	-	20.207	688.359	668.152	-
Comissió vda. paper fiança	860.000	-	860.000	1.162.684	302.684	6
Imprevistos	58.668	-	58.668	-	(58.668)	-
Interessos de comptes	2.000.000	-	2.000.000	2.762.532	762.532	3
Expedició certif.i fotocòp.	25.000	-	25.000	13.000	(12.000)	-
Aportació Patrim.metàl.lic	-	1.365.000	1.365.000	-	(1.365.000)	-
T O T A L	13.113.875	1.365.000	14.478.875	17.722.907	3.244.032	8

D E S P E S E S						
	Pressupost	Suplement	Total	Liqui dat	Desviació	Nota
Gratif.personal plantilla	7.008.570	100.000	7.108.570	7.095.170	13.400	-
Representació	50.000	90.000	140.000	45.031	94.969	-
Gratif.personal contractat	200.000	-	200.000	198.948	1.052	-
Seguretat Social	2.553.257	-	2.553.257	2.471.880	81.377	10
Serv.organitz.Administr.	200.000	-	200.000	175.000	25.000	-
Material oficina no invent.	463.374	350.000	813.374	796.960	16.414	4
Lloguers - neteja	1.208.774	-	1.208.774	1.190.203	18.571	-
Dietes i locomoció	79.200	-	79.200	42.624	36.576	-

.../...

.../...
 COMPTA DE LIQUIDACIO DEL PRESSUPOST DE SERVEIS I SUPLEMENT. (CONTINUACIO)

D E S P E S E S (CONTINUACIO)

	Pressupost	Suplement	Total	Li qui dat	Desvi aci ó	Notes
Imprevistos	100.000	-	100.000	96.195	3.805	-
Material inventariable	50.000	500.000	550.000	511.100	38.900	-
Mecanitz. administr. finques	270.000	200.000	470.000	398.770	71.230	-
Telèfon	370.700	-	370.700	366.740	3.960	-
Llum, aigua, gas	300.000	125.000	425.000	300.000	125.000	-
Correspondència i fotocòp.	250.000	-	250.000	74.816	175.184	-
Exercici anterior	10.000	-	10.000	-	10.000	-
T O T A L	13.113.875	1.365.000	14.478.875	13.763.437	715.438	-

TOTAL INGRESSOS	-	-	-	17.722.907	-	-
TOTAL DESPESES	-	-	-	13.763.437	-	-
RESULTAT PRESSUPOSTARI : (SOBRANT)	-	-	-	3.959.470	-	8

* LES NOTES ESTAN EXPLICADES EN L'APARTAT 3.4. NOTES I RECOMANACIONS ESPECIFIQUES, D'AQUEST INFORME.

3.4. NOTES I RECOMANACIONS ESPECIFIQUES ALS COMPTES LIQUIDATS.

3.4.1. Principis i procediments comptables

- a) Aquests comptes es presenten d'acord amb la normativa establerta per a les Cambres Oficials de la Propietat Urbana, per Reglament aprovat per Decret de 10 de novembre del 1950, ja que malgrat haver estat derogat pel Real Decreto 1649/77 no s'han dictat normes posteriors que de forma expressa hagin substituït aquella normativa específica, sense oblidar que el Decret 530/73 estableix uns criteris generals que s'hauran d'aplicar en matèria de comptabilitat.

No obstant això, la Cambra porta la seva comptabilitat pel sistema de partida doble, aplicant el principi de Caixa pel registre de les operacions, però la liquidació del pressupost presentada ha respost a uns altres criteris. No figuren per tant en l'inventari de béns les obligacions reconegudes pendents de pagament.

La Sindicatura recomana que la liquidació presupostària i la comptabilitat siguin coincidents i s'apliquin als principis comptables acceptats generalment.

- b) L'únic actiu immobilitzat que té és el mobiliari i la maquinària. S'ha amortitzat només aquesta última, en un 10%.

- c) Atès que l'Estatut de Catalunya dóna competència exclusiva a la Generalitat en matèria de Cambres de la Propietat (article 9.22), fóra bo, segons el nostre parer, que la Generalitat dictés unes normes específiques per a la confecció i liquidació dels pressupostos de les mateixes i, en aquest sentit, recomanem que es parteixi del principi del pressupost únic desglossat en ordinari i de serveis, de manera que es contempli al mateix temps la unitat econòmica i jurídica que és una Cambra, amb la diversitat de serveis que pot oferir.
- d) La Sindicatura creu convenient que una de les normes a introduir es refereixi a què la comptabilitat sigui duta pel sistema de partida doble, adaptat al Pla General de Comptabilitat Pública, i que a la mateixa li siguin aplicats els principis comptables generalment acceptats.
- e) En concordança amb l'anterior manifestació, cal recomanar, per la seva importància específica, que els rendiments de la Tresoreria invertida en tantes partides d'Actiu com es cregui necessari siguin acumulats en un únic compte des d'on distribuir-los entre els corresponents comptes d'ingressos d'acord amb les claus de repartiment que la Junta de Govern acordi.

f) L'elaboració dels pressupostos s'ha de fer amb un major rigor, en base a les dades reals previsible a fi que les desviacions que es produeixen en el moment de la seva liquidació indiquin el resultat de la gestió. Així mateix és necessari que la fixació i quantificació dels conceptes comptables i la comptabilització material dels fets sigui portada amb un major control intern.

3.4.2. Valors (Compte Patrimonial)

Correspon a 9.000.000 pta. de sobrant de Tresoreria, invertides en cèdules hipotecàries de la Caixa d'Estalvi de Manresa, el rendiment de les quals és del 10'05% net.

3.4.3. Metàl·lic (Compte Patrimonial)

a) Detall de Tresoreria a 31.12.85

L'existència a Caixa i Bancs a finals d'exercici és la següent :

		<u>Rendiment</u>	
		<u>%</u>	<u>%</u>
		<u>Brut</u>	<u>Net</u>
Caixa - efectiu	94.139	-	-
C/C i llibretes vista	18.872.685	2'75	1'85
Comptes a termini	<u>20.100.000</u>	12'50	10'25
<u>Subtotal</u>	<u>39.066.824</u>		
Valors (3.4.2)	9.000.000	12'25	10'05
<u>TOTAL</u>	<u>48.066.824</u>		

b) Interessos

Els interessos nets cobrats durant l'exercici han estat :

Pressupost ordinari	300.000
" serveis	<u>2.762.532</u>
TOTAL	<u>3.062.532</u>

El criteri de la Sindicatura és que l'aplicació dels interessos s'ha de fer després de passar-los tots per un sol compte, tal com diem en el punt 3.4.1. apartat e).

Aquests interessos inclouen els de les cèdules hipotecàries que comentem en el punt anterior, i equivalen a una rendibilitat del 8'30% brut, igual al 6'80% net, sobre un saldo mig aproximat de 45.000.000 pta.

3.4.4. Immobilitzat

La seu social de la Cambra és el Passeig de Pere IV, núm. 14-16, 3r. pis, portes 4,5,6, i 7.

Es tracta d'un local llogat que ocupa des de l'any 1983. El lloguer era de 103.543 pta. mensuals.

El valor comptable de l'immobilitzat és el següent :

Maquinària	2.293.735
Mobiliari	<u>2.361.232</u>
	4.654.967
Fons d'amortització	<u>(244.980)</u>
TOTAL	<u>4.409.987</u>

L'import de l'amortització acumulada correspon a l'amortització de l'equip informàtic, el cost acumulat del qual ha estat de 1.728.404 pta.

Convindria també amortitzar la resta del mobiliari i de la maquinària que, en general, s'han renovat a partir de 1983, per canvi de domicili de la Cambra.

Durant aquest exercici s'ha adquirit un armari per import de 305.250 pta. que ha estat aplicat al compte de Material d'oficina no inventariable, si be està inclòs en l'inventari.

Donat que els valors assegurats de l'immobilitzat són inferiors als comptables, convindria d'actualitzar-los.

3.4.5. Quotes obligatòries pendents de cobrament

Són les quotes en poder de la Cambra que no han estat fetes efectives en el moment de la seva presentació al cobrament.

El moviment del compte és el següent :

. Saldo anterior	
(quotes pendents de cobrament)	2.408.343
. Quotes exercici 1985	<u>7.993.192</u>
TOTAL	10.401.535
. Quotes cobrades durant 1985	<u>(5.849.960)</u>

Import dels rebuts de quotes obligatòries
pendents de cobrament, en poder de la
Cambra el 31.12.85 4.551.575

Les dades sobre l'inventari físic corresponents als rebuts de quotes pendents de cobrament ens han estat facilitades per la Cambra sense que per part de la Sindicatura hagin estat verificades.

Recomanem que dels rebuts inventariats es declari fallits els que es considerin incobrables per tal d'adequar els saldos a les possibilitats reals de cobrament i que les gestions pertinents es portin a terme.

Les quotes obligatòries vigents per a l'exercici de 1985, han estat les següents :

<u>Bases Contribució Urbana</u>		<u>Classe</u>	<u>Quotes Cambra pta.</u>	
Més de		250.000	1a.	1.335
de 125.001	a	250.000	2a.	1.065
100.001	a	125.000	3a.	800
75.001	a	100.000	4a.	530
50.001	a	75.000	5a.	265
25.001	a	50.000	6a.	210
3.201	a	25.000	7a.	160
3.201	a	3.200	8a.	150
2.841	a	3.020	9a.	140
2.661	a	2.840	10a.	130
2.500	a	2.660	11a.	125
2.321	a	2.500	12a.	115
2.141	a	2.320	13a.	105
2.001	a	2.140	14a.	100
1.921	a	2.000	15a.	95
1.861	a	1.920	16a.	90
1.701	a	1.860	17a.	85
1.641	a	1.700	18a.	80
1.501	a	1.640	19a.	75
1.421	a	1.500	20a.	70
1.361	a	1.420	21a.	65
1.221	a	1.360	22a.	60
1.141	a	1.220	23a.	55
1.001	a	1.140	24a.	50
921	a	1.000	25a.	45

.../...

.../...

861	a	920	26a.	40
721	a	860	27a.	35
641	a	720	28a.	30
501	a	640	29a.	25
421	a	500	30a.	20
361	a	420	31a.	15
281	a	360	32a.	10

El total de rebuts emesos ha estat de 23.098, per un import de 7.993.192 pta. La mitjana és de 346 pta. per rebut.

Per tractar-se d'una Cambra local, totes les quotes corresponen a finques urbanes de la ciutat de Manresa. A partir d'aquest exercici, en la seva major part, han estat cobrades mitjançant domiciliació bancària, independentment del rebut de Contribució Urbana que cobra directament l'Ajuntament.

L'import de 43.692 pta. del compte de Premi de cobrament de quotes, correspon a la quantitat satisfeta als Serveis de Recaptació de la Diputació, per les comissions pendents degudes al cobrament de rebuts de l'any anterior.

Cal dir que si bé la Cambra ha fet algunes gestions pel cobrament dels rebuts pendents, no ha utilitzat el procediment de constrenyiment en cap cas a causa, segons se'ns ha manifestat, del baix preu mig de la quota i del cost que representa la utilització d'aquell procediment.

3.4.6. Administracions de finques i paper fiança

Aquest saldo correspon als conceptes següents :

Administracions de Finques (a)	25.861.778
Paper Fiança (b)	6.481.522
	<hr/>
TOTAL	32.343.300

Aquests imports ens han estat facilitats per la Cambra sense que per part de la Sindicatura hagin estat verificats.

a) Administració de Finques.

La prestació d'aquest servei té una gran importància en aquesta Cambra.

L'import de 25.861.778 pta. correspon als saldos pendents de liquidar als propietaris i comunitats de propietaris pels cobraments de lloguers als llogaters i pel servei d'administració de les finques.

b) Paper fiança.

b.1) Origen

El paper fiança és el que emetia l'INV abans de l'existència de l'Institut Català del Sòl, i el que emet ara aquest organisme. La garantia exigida

pels propietaris dels pisos o locals comercials als llogaters es materialitza en aquest paper fiança.

Per un contracte especial la Cambra de la Propietat és l'agent col.locador d'aquest paper fiança. Per aquest servei la Cambra cobra el 4% en concepte de comissió.

b.2) Mecanisme

El mecanisme comptable utilitzat és el següent:

1. Quan la Cambra col.loca paper fiança, ingressa els efectius a Caixa i els abona al compte FIANCES (Institut Català del Sòl).
2. Quan la Cambra rep devolucions de paper fiança, les carrega al compte FIANCES (Institut Català del Sòl) i les paga per Caixa.
3. Trimestralment la Cambra carrega al compte FIANCES (Institut Català del Sòl) les comissions meritades, i les abona a la partida d'ingressos corresponent.
4. Trimestralment la Cambra liquida amb l'Institut Català del Sòl, el saldo resultant de totes aquestes operacions i els tramet físicament les devolucions de paper fiança referides en el punt anterior.

Cal dir que el paper retornat pot ésser, com hem dit abans, de l'INV o de l'Institut Català del Sòl, ja que depèn de la data en què es fes

el contracte.

5. No es registra comptablement, el moviment del paper fiança rebut en dipòsit.

b.3) Situació a 31.12.85.

El compte emparat pel títol de Paper Fiança, comprèn els conceptes i els imports següents :

Liquidació 4t.trimestre paper fiança	3.182.622
Dipòsit per devolucions " "	300.000
Consell Superior de Cambres	2.998.900
	<hr/>
	<u>6.481.522</u>

Recomanem de treure d'aquest compte l'import de 2.998.900 pta. corresponent al deute pendent amb el Consell Superior i incloure'l en el d'Obligacions Pendants.

L'existència de paper fiança, segons liquidació a 31.12.85, és de 7.073.550 pta. que no figuren en el balanç i per tant, convindria anotar-ho comptablement, tant a l'Actiu com al Passiu del mateix.

Comissions per venda de paper fiança.

En aquest concepte s'hi reflecteixen únicament les comissions que es reben de l'Institut Català del Sòl, tant per la col.locació del paper fiança, com per la participació de la Cambra en els recàrrecs per demora.

El total de comissions i recàrrecs que corresponen a aquest exercici ha estat el següent :

	4% VENDA <u>PAPER</u>	20% <u>PENALITZACIONS</u>	<u>TOTAL</u>
1r.trim.1985	249.229	3.519	252.748
2n.trim.1985	321.543	30.980	352.523
3r.trim.1985	265.537	5.432	270.969
4t.trim.1985	277.862	8.582	286.444
	<hr/> 1.114.171	48.513	1.162.684 <hr/>

El total de paper fiança de l'Institut Català del Sòl, venut durant l'exercici, ha estat de 27.854.275 pta.

El total de paper fiança retornat ha estat de 12.512.545 pta. repartit de la manera següent :

Institut Català del Sòl : 7.290.550 pta.

Institut Nacional de la Vivenda : 5.221.995 pta.

Aquest darrer import, segons l'article 5 de l'annex al "R.D. 2626/1982, de l'1 d'octubre", la Generalitat l'ha de rebre de l'Institut per a la Promoció Pública de la Vivenda quan es procedeixi a la liquidació resultant de la venda de patrimoni de vivendes de l'IPPV, però pel "Real Decreto 1009/85, de 5 de Junio", aquesta afirmació es concreta establint una liquidació anual pels imports de les devolucions, segons s'especifica en el punt c.6. de l'Annex I, de l'esmentat Decret.

3.4.7. Imprevistos

Correspon a l'import rebut de la Cambra Oficial de la Propietat Urbana de Barcelona, en virtut del contracte establert entre les dues Cambes per la col.laboració, assessorament i treballs conjunts.

3.4.8. Ingressos

Un comentari especial es mereix el capítol d'ingressos totals obtinguts per la Cambra de Manresa, tant per l'activitat típica de serveis obligatoris, com per la seva activitat de serveis voluntaris.

Els ingressos han estat :

			<u>%</u>	
			<u>Parcial</u>	<u>Total</u>
<u>ORDINARI :</u>				
- Quotes obligatòries	5.849.960		24'0	-
- Diversos	<u>800.000</u>	6.649.960	3'3	27'3
<u>SERVEIS</u>				
- Comis. Adm. Finques	10.153.775		41'7	
- Comis. redac. contrac.	2.942.55		12'1	
- Comis. vda. pap. fiança	1.162.684		4'8	
- Ints. financers	2.762.532		11'3	
- Diversos	701.359	17.722.907	2'8	72'7
TOTAL INGRESSOS		24.372.867	100'-	100'-

D'aquest desglossament en destaca la gran importància que han adquirit els ingressos per serveis voluntaris que, juntament amb l'excedent pressupostari que en resulta, denota una política encaminada a l'enfortiment d'aquesta activitat portada a terme per la Cambra.

3.4.9. Personal i serveis

La plantilla de personal està formada per :

Secretari de la Cambra	1
Advocat	1
Administratiu	5
" contractat	1
	<hr/>
	8
	<hr/>

A l'import total aplicat en el compte de sous hi falta incrementar la part corresponent a la quota obrera de la Seguretat Social, que és de 672.352 pta., import que s'ha de rebaixar de la partida de Seguretat Social (vegeu punt 3.4.11).

Els serveis que ofereix la Cambra són :

- Assessoria jurídica.
- Requeriments de pagament a llogaters morosos.
- Gestions davant del Ministeri d'Hisenda, de l'Administració Autònoma i de l'Estat.

.../...

.../...

- Administració de finques.
- Representació i defensa de propietaris en judicis de desnonament per manca de pagament.
- Reclamacions administratives sobre contribucions i impostos.

3.4.10. Assistències

La Junta de Govern està formada per :

President : Ramon Cuitó i Miserachs

Vice-President : Pere Arderiu i Viñas

Tresorer : Pere Llatjós i Planes

Comptador : Quirze Font i Jorba

Vocals : Manuel Ribera i Format

Josep Serra i Marcet

Caixa Estalvi Manresa
(Repr. Jordi Badia)

Cambra Comerç Manresa
(Repr. Maurici Perramon)

Marià Padró i Cabot

Secretari : Ramon Lóbez i Tatjé

Els components de la Junta no cobren cap retribució per llur assistència a les reunions i és per això que la consignació pressupostària de 110.000 pta. no ha estat disposada.

3.4.11. Seguretat Social

Recull el total de pagaments fets durant l'exercici, incloent les retencions fetes al personal, com hem indicat en el punt 3.4.9., que cal rebaixar d'aquesta partida.

Falta incloure-hi la liquidació corresponent al mes de desembre, per 337.888 pta.

3.4.12. Contribucions i arbitris

En aquest concepte s'inclou l'impost sobre els béns de les persones jurídiques de l'any 1983 i de l'any 1984. Manca incloure-hi la previsió corresponent al mateix exercici 1985.

Cal tenir en compte que la base que serveix de càlcul per al pagament de l'impost sobre els béns de les persones jurídiques (art. 48 - text refós 6.4.67) pot tenir una contingència fiscal.

3.4.13. Classes Passives

Es tracta d'un compromís adquirit per les Cambres Oficials de la Propietat Urbana per les garanties subsidiàries dels seus treballadors ja jubilats que durant el 1985 es va traduir en 82.000 pta.

A parer de la Sindicatura, convindria que la Cambra estudiés la possibilitat de crear un Fons de Pensions com ho ha fet la de Barcelona, els rendiments del qual servissin per atendre les necessitats emparades per aquesta partida.

3.4.14. Aportació exempció lloguers aturats

La quota que s'ha aplicat correspon a la de l'exercici de 1984, per tant, resta pendent d'incloure-hi la de l'any 1985, que és de 261.423 pta.

3.5.15. Impost Tràfic Empreses (ITE)

Hi ha una possible contingència, no avaluada per aquesta Sindicatura, sobre la facturació que la Cambra Oficial de la Propietat Urbana de Manresa ha realitzat pels serveis voluntaris, pels quals no ha carregat ni liquidat l'impost de referència.

3.5.16. Quota de beneficis

No consta que la Cambra hagi declarat a Hisenda pels

possibles beneficis obtinguts, pels ingressos procedents de les activitats per serveis voluntaris retribuïts a què fa referència el pressupost de serveis detallat en el capítol 3.3. d'aquest Informe, després d'imputar als mateixos ingressos, degudament, les despeses que pertoquin.

3.4.17. Obligacions pendents (Creditors)

Com hem indicat en el punt 3.4.1. apartat a), l'aplicació del principi de caixa fa que no s'hagin registrat les següents obligacions pendents de pagament, a 31.12.85, que cal comptabilitzar :

- Seguretat Social	
Assegurances mes de desembre	337.888
- Hisenda	
Retencions IRPF 4t.trimestre	363.490
- Generalitat	
Aportació exempció lloguers	261.423
- Cambra Oficial Propietat Urbana de Barcelona.	
Col.laboració edició publicacions	278.543

4. CONCLUSIONS.

4.1. Tot recomanant a la Cambra un major rigor a l'hora d'elaborar els pressupostos anuals, la Sindicatura de Comptes de Catalunya, d'acord amb la legislació actualment aplicable, ha fet la fiscalització amb el resultat que hem anat assenyalant en el transcurs d'aquest informe i amb les excepcions indicades.

4.2. a) Cal incloure al compte d'inventari de Béns Patrimoniais presentat per la Cambra, en aplicació de l'article 44 del Reglament 1649/77, d'acord amb el Decret de la Generalitat 137/1982, les següents operacions d'Actiu.

ACTIUComptes d'ordre

- Existències paper fiança

(saldo a 31.12.85)

7.073.550

Quant al Passiu (Obligacions Pendants), tot i que l'esmentat article 44 del Decret 1649/77 no obliga a especificar-les hem cregut oportú de consignar-les per a una millor comprensió de l'informe.

PASSIU (Obligacions pendents)Paper fiança.

- Per regularització compte.
(vegeu 3.4.6) (2.998.900)

Creditors

- Assegurances Socials - mes de desembre 377.888
 - Hisenda - retencions 4t. trim. IRPF 363.490
 - Generalitat - Aport.exempció lloguers 261.423
 - COPU-BARCELONA - edició publicacions 278.543
 - CONSELL SUPERIOR (vegeu 3.4.6) 2.998.900

 1.241.344
Fons Patrimonial

- Decrement per balanç
d'aquestes operacions. (1.241.344)

TOTAL VARIACIO PASSIU

-

Comptes d'Ordre

- Institut Català del Sòl
(per existències de paper
fiança) saldo a 31.12.85 7.073.550

- b) Recomanem que de la partida d'inventari de rebuts pendent de cobrament es declari fallits els que es considerin incobrables, a fi d'adequar-la a les possibilitats reals de cobrament.

- 4.3. Recomanem que la Cambra faci una previsió de les possibles contingències assenyalades en parlar de l'Impost de Persones Jurídiques, de l'Impost sobre el Tràfic d'Empreses i de l'Impost sobre Societats.
- 4.4. Recomanem comptabilitzar el moviment de paper fiança entre l'Institut Català del Sòl i la Cambra. Els saldos d'aquest moviment representaran, per una banda, el paper fiança en dipòsit i, per l'altra, la contrapartida a favor de l'Institut Català del Sòl. Ambdós saldos, que han d'ésser idèntics, han de figurar a l'Inventari Patrimonial.
- 4.9. La unitat econòmica i jurídica que constitueix una Cambra exigeix que sigui contemplada en la seva totalitat. Per això recomanen que es complementin les normes de caracter general amb unes normes de caràcter específic que ho facin possible.

En aquest sentit recomanem:

- A) L'aplicació a les Cambres del Pla General de Comptabilitat Pública adaptat a les seves característiques i que, per tant, s'apliquin els principis comptables generalment acceptats, entre els quals el de comptabilitzar els drets i les obligacions en el moment d'ésser reconeguts (principi de la data del fet) en lloc de fer-ho únicament en el moment d'ésser pagats o cobrats (principi de caixa).

MANUEL BOSCH i ISANT, Secretari General de la Sindicatura de Comptes
de Catalunya,

C E R T I F I C O:

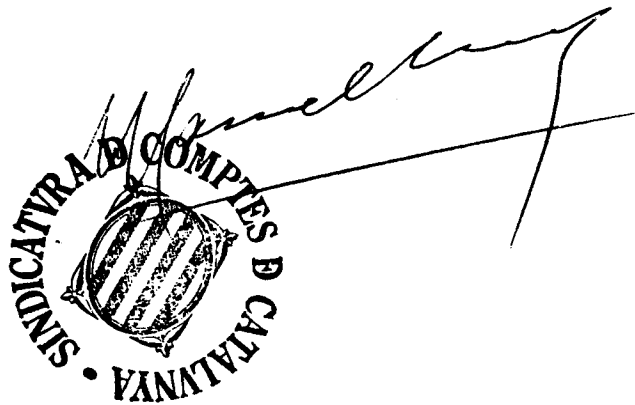
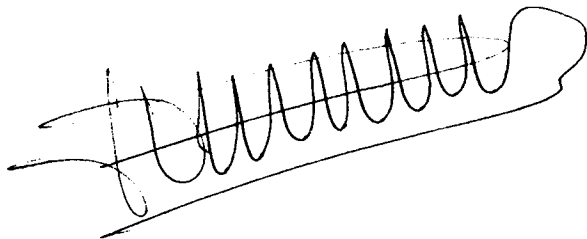
Que aquest informe de fiscalització SCF-08 A/86, sobre la Cambra Oficial
de la Propietat Urbana de Manresa, exercici de 1985, és una còpia exacta
de l'aprovat pel Ple de la Sindicatura de Comptes, en la seva reunió del
dia 14 de maig de 1987.

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

Barcelona, 1 de juny de 1987.

V. i P.,

EL SINDIC MAJOR,



Handwritten signature of Manuel Bosch i Isant over the official stamp.