

**INFORME DE FISCALITZACIO SCF - 07 A/86**

**CAMBRA OFICIAL DE LA PROPIETAT URBANA  
DE TARRAGONA, EXERCICI 1985**

---

A Barcelona, el dia 21 d'abril 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 Puigdengolas, 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- 07 A/86, sobre la Cambra Oficial de la Propietat Urbana de Tarragona, 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<br>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<br>CAMARAS OFICIALES DE LA PROPIEDAD URBANA" | 12            |
| 3. OBSERVACIONS SOBRE LA FISCALITZACIO.   | 13            |
| 3.1. COMPTE D'INVENTARI DE BENS PATRIMONIALS (Ordinari).                                    | 14            |
| 3.2. COMPTE D'INVENTARI DE BENS I VALORS DE SERVEIS<br>ESPECIALS.                           | 15            |
| 3.3. COMPTE DE LIQUIDACIO DEL PRESSUPOST ORDINARI 1985.                                     | 16            |
| 3.4. COMPTE DE LIQUIDACIO DEL PRESSUPOST DE SERVEIS 1985.                                   | 18            |
| 3.5. NOTES I RECOMANACIONS ESPECIFIQUES ALS COMPTES<br>LIQUIDATS.                           | 19            |
| 3.5.1. Principis i procediments comptables.   | 19            |
| 3.5.2. Immobles.  | 21            |
| 3.5.3. Mobiliari.   | 23            |
| 3.5.4. Tresoreria.  | 23            |
| 3.5.5. Deutors-Quotes obligatòries.   | 25            |
| 3.5.6. Creditors.   | 29            |

.../...

.../...

Pàgina

|   |    |
|---|----|
| 3.5.7. Deutors.   | 29 |
| 3.5.8. Rebuts lloguer pendants de cobrament<br>(compte d'Actiu) i lloguers pendants<br>de cobrament (compte de Passiu). | 30 |
| 3.5.9. Sobrants d'exercicis.  | 30 |
| 3.5.10. Detracció Fons Patrimonial i<br>Exercicis tancats.  | 31 |
| 3.5.11. Personal i Serveis.   | 32 |
| 3.5.12. Assistències.   | 33 |
| 3.5.13. Complementes de sou.  | 34 |
| 3.5.14. Despeses de defensa i interès de la<br>propietat urbana.  | 34 |
| 3.5.15. Economies.  | 35 |
| 3.5.16. Servei de Fiances de lloguers.  | 35 |
| 3.5.17. Contribucions i arbitris.   | 38 |
| 3.5.18. Sosteniment delegacions.  | 39 |
| 3.5.19. Classes passives.   | 39 |
| 3.5.20. Aportació lloguers aturats.   | 39 |
| 3.5.21. Impost Tràfic Empreses (ITE).   | 39 |
| 3.5.22. Quota de Beneficis.   | 40 |
| 4. CONCLUSIONS.   | 41 |

---

## 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,

Essent la Sindicatura l'òrgan correlatiu al Tribunal de Cuentas per al control de l'activitat económico-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 introducció que expliqués el contingut i el 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 compondrà 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 ésser recaptades pel procediment de constrenyiment, segons les normes establertes en el Estatuto de Recaudación núm. 3154, del 14.11.68. L'ur quantia vé determinada pel Decret 477/1960, de convalidació de l'exacció i per les seves posteriors modificacions (Reial Decret 26/1977, de 24 de març, lleis 74/1980, 50/1984, de Pressupostos de l'Estat).

Amb la darrera modificació, les quotes obligatòries tenen l'estructura següent :

| Contr.Territ.Urbana<br>(per finca) | Import anual<br>C.T.U. | Quota obligatoria<br>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 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 Tarragona. 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.

## 3.1. COMPTE D'INVENTARI DE BENS PATRIMONIALS (Ordinari)

BALANÇ DE SITUACIO A 31.12.85A C T I U

(dades en pessetes)

Notes

|                       |             |   |
|-----------------------|-------------|---|
| IMMOBLES              | 49.535.610  | 2 |
| MOBILIARI             | 2.711.576   | 3 |
| TRESORERIA            | 38.853.135  | 4 |
| DEUTORS               |             |   |
| - Quotes obligatòries | 23.603.802  | 5 |
|                       | <hr/>       |   |
|                       | 114.704.123 |   |
|                       | <hr/>       |   |

P A S S I U

|                  |             |   |
|------------------|-------------|---|
| FONS PATRIMONIAL | 112.533.903 |   |
| CREDITORS        | 2.170.220   | 6 |
|                  | <hr/>       |   |
|                  | 114.704.123 |   |
|                  | <hr/>       |   |

\* Les notes estan explicades en l'apartat 3.5. NOTES I RECOMANACIONS ESPECIFIQUES ALS COMPTES LIQUIDATS, d'aquest Informe.

## 3.2. COMPTE D'INVENTARI DE BENS I VALORS DE SERVEIS ESPECIALS.

BALANÇ DE SITUACIO A 31.12.1985A C T I U

|   | (dades en pessetes)   | <u>Notes</u> |
|---|-----------------------|--------------|
| CAIXA I BANCS                           | 3.512.983             | 4            |
| DEUTORS                                 | 457.511               | 7            |
| REBUTS LLOGUER PENDENTS DE<br>COBRAMENT | 2.602.705             | 8            |
|   | <hr/> 6.573.199 <hr/> |              |

P A S S I U

|                                |                       |   |
|--------------------------------|-----------------------|---|
| CREDITORS PROPIETARIS          | 2.996.105             |   |
| LLOGUERS PENDENTS DE COBRAMENT | 2.602.705             | 8 |
| SOBRANT EXERCICI               | 974.389               | 9 |
|                                | <hr/> 6.573.199 <hr/> |   |

\* Les notes estan explicades en l'apartat 3.5. NOTES I RECOMANACIONS ESPECIFIQUES ALS COMPTES LIQUIDATS, d'aquest Informe.



3.3. COMPTE DE LIQUIDACIO DEL PRESSUPOST ORDINARI 1985, segons estat presentat per la Cambra Oficial de la Propietat Urbana de Tarragona.

| I N G R E S S O S          |            |            |              |       |
|----------------------------|------------|------------|--------------|-------|
|                            | Pressupost | Liquidat   | Desviació    | Notes |
| Quotes obligatòries        | 55.000.000 | 46.586.707 | (8.413.293)  | 5     |
| Imprevistos                | 200.000    | 46.605     | (153.395)    | -     |
| Interessos de comptes      | 1.300.000  | 1.424.212  | 124.212      | 4     |
| Detracció Fons Patrimonial | 1.500.000  | 433.634    | (1.066.366)  | 10 a) |
| Exercicis tancats          | 11.000.000 | -          | (11.000.000) | 10 b) |
| TOTAL                      | 69.000.000 | 48.491.158 | (20.508.842) | -     |

| D E S P E S E S                   |            |           |           |       |
|-----------------------------------|------------|-----------|-----------|-------|
|                                   | Pressupost | Liquidat  | Desviació | Notes |
| Sous                              | 8.784.350  | 8.672.633 | 111.717   | 11    |
| Representació                     | 500.000    | 131.988   | 368.012   | -     |
| Assistències                      | 350.000    | 118.464   | 231.536   | 12    |
| Complements                       | 739.550    | 739.522   | 28        | 13    |
| Incentius                         | 1.470.614  | 1.390.250 | 80.364    | -     |
| Personal contractat               | 2.021.500  | 1.987.508 | 33.992    | -     |
| Seguretat Social                  | 4.000.000  | 3.509.436 | 490.564   | 6     |
| Material oficina no inventariable | 500.000    | 257.933   | 242.067   | -     |
| Correspondència i timbres         | 130.000    | 46.020    | 83.980    | -     |
| Enquadernacions                   | 75.000     | 31.773    | 43.227    | -     |
| Subscripcions                     | 300.000    | 263.186   | 36.814    | -     |
| Estris no inventariables          | 25.000     | 10.004    | 14.996    | -     |
| Material neteja                   | 50.000     | 16.825    | 33.175    | -     |
| Telèfon                           | 350.000    | 290.403   | 59.597    | -     |
| Vestuari                          | 50.000     | --        | 50.000    | -     |

.../...

.../...

## COMpte DE LIQUIDACIó DEL PRESSUPOST ORDINARI 1985 (Continuació)

| DESPESES (Continuació)             |                   |                   |                   |          |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|----------|
|                                    | Pressupost        | Liquidat          | Desviació         | Notes    |
| Lloguers i despeses comunitat      | 30.000            | 7.398             | 22.602            | -        |
| Conservació edifici                | 200.000           | 78.623            | 121.377           | -        |
| Llums                              | 200.000           | 128.475           | 71.525            | -        |
| Aigua                              | 50.000            | 24.078            | 25.922            | -        |
| Calefacció                         | 500.000           | 202.727           | 297.273           | -        |
| Assegurances                       | 200.000           | 18.865            | 181.135           | -        |
| Contribucions i arbitris           | 100.000           | 68.975            | 31.025            | 17       |
| Sosteniment Delegacions            | 300.000           | 223.153           | 76.847            | 18       |
| Neteja                             | 600.000           | 543.122           | 56.878            | -        |
| Dietes i Locomoció                 | 250.000           | 233.160           | 16.840            | -        |
| Edició Publicacions                | 1.200.000         | 709.982           | 490.018           | 13       |
| Serveis Jurídics i Tècnics         | 500.000           | 419.603           | 80.397            | -        |
| Confecció rebuts                   | 648.000           | 647.916           | 84                | -        |
| Premi cobrament                    | 5.000.000         | 4.658.671         | 341.329           | 5        |
| Defensa i interès propietat urbana | 3.413.286         | 1.329.907         | 2.083.379         | 13-14    |
| Imprevistos                        | 979.700           | 92.000            | 887.700           | 13       |
| Material Inventariable             | 3.500.000         | 444.263           | 3.055.737         | 3        |
| Interessos i despeses préstecs     | 800.000           | -                 | 800.000           | -        |
| Quota Consell General              | 1.500.000         | 1.393.382         | 106.618           | -        |
| Classes passives                   | 550.000           | 470.834           | 79.166            | 19       |
| Donatius                           | 30.000            | 16.200            | 13.800            | -        |
| Assegurances antic personal        | 3.000             | 983               | 2.017             | -        |
| Assegurances accidents             | 100.000           | 40.893            | 59.107            | -        |
| Aportació lloguer aturats          | 2.500.000         | 1.741.725         | 758.275           | 20       |
| Programa construcció o reforma     | 25.000.000        | 16.606.568        | 8.393.432         | 2        |
| Exercicis tancats                  | 1.500.000         | 433.634           | 1.066.366         | 10 a)    |
| <b>TOTAL</b>                       | <b>69.000.000</b> | <b>48.001.082</b> | <b>20.998.918</b> | <b>-</b> |

|                                  |   |            |   |   |
|----------------------------------|---|------------|---|---|
| TOTAL INGRESSOS                  | - | 48.491.158 | - | - |
| TOTAL DESPESES                   | - | 48.001.082 | - | - |
| RESULTAT PRESSUPOSTARI (Sobrant) | - | 490.076    | - | 9 |

\* Les notes estan explicades en l'apartat 3.5. NOTES I RECOMANACIONS ESPECIFIQUES ALS COMPTES LIQUIDATS, d'aquest Informe.

## 3.4. COMPTE DE LIQUIDACIO DEL PRESSUPOST DE SERVEIS 1985.

| I N G R E S S O S             |                  |                  |                |          |
|-------------------------------|------------------|------------------|----------------|----------|
|                               | Pressupost       | Liquidat         | Desviació      | Notes    |
| Serveis especials Adm.        | 975.000          | 1.090.074        | 115.074        | -        |
| Delegació de Valls            | 25.000           | -                | (25.000)       | -        |
| Servei de Fiances de lloguers | 1.300.000        | 1.353.887        | 53.887         | 16       |
| Interessos de comptes         | 300.000          | 378.878          | 78.878         | 4        |
| <b>T O T A L</b>              | <b>2.600.000</b> | <b>2.822.839</b> | <b>222.839</b> | <b>-</b> |

| D E S P E S E S           |                  |                |                  |          |
|---------------------------|------------------|----------------|------------------|----------|
|                           | Pressupost       | Liquidat       | Desviació        | Notes    |
| Personal cobrador         | 250.000          | 241.204        | 8.796            | -        |
| Utilitats                 | 25.000           | 17.887         | 7.113            | -        |
| Impressos                 | 50.000           | 19.512         | 30.488           | -        |
| Material escriptori       | 50.000           | 12.305         | 37.695           | -        |
| Correspondència i timbres | 3.000            | 93             | 2.907            | -        |
| Serveis Especials Valls   | 25.000           | -              | 25.000           | -        |
| Delegació Serveis         | 75.000           | -              | 75.000           | -        |
| Imprevistos               | 3.000            | -              | 3.000            | -        |
| Gestió lloguers           | 50.000           | 485            | 49.515           | -        |
| Economies                 | 2.069.000        | 334.367        | 1.734.633        | 15       |
| <b>T O T A L</b>          | <b>2.600.000</b> | <b>625.853</b> | <b>1.974.147</b> | <b>-</b> |

|   |          |                  |          |          |
|---|----------|------------------|----------|----------|
| <b>T O T A L I N G R E S S O S</b>      | <b>-</b> | <b>2.822.839</b> | <b>-</b> | <b>-</b> |
| <b>T O T A L D E S P E S E S</b>        | <b>-</b> | <b>625.853</b>   | <b>-</b> | <b>-</b> |
| <b>RESULTAT PRESSUPOSTARI (Sobrant)</b> | <b>-</b> | <b>2.196.986</b> | <b>-</b> | <b>9</b> |

\* Les notes estan explicades en l'apartat 3.5. NOTES I RECOMANACIONS ESPECIFIQUES ALS COMPTES LIQUIDATS, d'aquest Informe

### 3.5. NOTES I RECOMANACIONS ESPECIFIQUES ALS COMPTES LIQUIDATS.

#### 3.5.1. Principis i procediments comptables

- a) Aquests comptes es presenten d'acord amb la normativa establerta per les Cambres Oficials de la Propietat Urbana, per Reglament aprovat per Decret de 10 de novembre de 1950, ja que malgrat haver estat derogat pel Reial Decret 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.

Es una normativa que es basa en una comptabilitat pressupostària fonamentada en el principi de caixa, on totes les operacions pròpies de l'any es liquiden en el pressupost del mateix any. No figuren en la liquidació del pressupost les obligacions i drets reconeguts, cosa que recomanem d'implantar per tal que la comptabilitat estigui d'acord amb els principis comptables acceptats generalment. En canvi sí que s'han de fer constar en l'inventari patrimonial els béns i els drets de la Cambra (art. 44 del Reglament 1649/77, de 2 de juny) però no es diu res respecte de les obligacions.

Les operacions són registrades en els comptes següents:

- . Compte d'Inventari de Béns Patrimonials
- . Compte d'Inventari de Béns i Valors de Serveis Especials
- . Compte de Liquidació del Pressupost ordinari

- . Compte de Liquidació del Pressupost de Serveis
- . Compte de Tresoreria
- . Compte de Retencions

- b) Es porten diferents comptes bancaris, segons siguin les operacions del pressupost ordinari o de serveis.
- c) No s'apliquen criteris d'amortització de l'immobilitzat. Les obres d'instal·lació i de reformes s'han aplicat com un increment del valor dels immobles.
- d) Atès que l'Estatut de Catalunya dona 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, extraordinari 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.

Igualment recomanem l'existència d'un únic balanç-compte d'Inventari.

- e) 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 acceptats generalment.
- 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 produeixin en el moment de la seva liquidació no siguin tan importants com les detectades i, a més a més, que serveixin per a indicar 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.

### 3.5.2. Immobles (Compte Patrimonial d'Ordinari)

La Cambra és propietària de dos immobles, el de Tarragona que està al carrer de Méndez Núñez, 23 i que consta de 4 plantes, per a ús exclusiu de la Cambra, i del pis al carrer de l'Historiador Despuig, 34, a Tortosa, que és una Delegació.

S'aplica el principi de cost històric, per tant, el seu valor correspon als pagaments efectuats fins aquesta data. No s'han fet ni regularitzacions ni actualitzacions del seu valor i com s'ha indicat en la nota 3.5.1. c), no s'aplica cap tipus de depreciació, cosa que no s'adiu amb els principis comptables que recomanem.

El seu detall és el següent :

|                   | <u>Saldo anterior</u> | <u>Increment exercici</u> | <u>Saldo actual</u> |
|-------------------|-----------------------|---------------------------|---------------------|
| Edifici social    | 28.684.749            | 16.606.568                | 45.291.317          |
| Delegació Tortosa | 4.244.293             | --                        | 4.244.293           |
|                   | <u>32.929.042</u>     | <u>16.606.568</u>         | <u>49.535.610</u>   |

Actualment s'estan fent obres de reforma i de millora del Local Social. En aquest import resten pendents d'incloure 6.515.117 pta., corresponents a treballs fets durant l'any 1985, encara no pagats, que cal comptabilitzar.

Falta aplicar l'import de 118.857 pta. a l'immoble de Tortosa, per condicionament del local. (Vegeu nota núm. 10). Cal regularitzar-ho.

Assegurances immobles :

Els immobles figuren assegurats pels següents imports :

|                      |                 |
|----------------------|-----------------|
| Edifici de Tarragona | 21.050.000 pta. |
| Delegació de Tortosa | 4.336.000 pta.  |

Recomanem de fer una nova peritació i incloure la diferència resultant als Actius de la Cambra i fer que els nous valors serveixin de base per a l'actualització de la pòlissa.

### 3.5.3. Mobiliari (Compte Patrimonial d'Ordinari)

L'inventari de béns està valorat pel preu d'adquisició.

Com hem indicat en el punt 3.5.1.c), no es fan amortitzacions.

El moviment de l'inventari ha estat el següent :

|                 | <u>31.12.84</u> | <u>Adquisicions-85</u> | <u>31.12.85</u> |
|-----------------|-----------------|------------------------|-----------------|
| Local Tarragona | 1.611.252       | 123.690                | 1.734.942       |
| Local Tortosa   | 656.061         | 320.573                | 976.634         |
|                 | <hr/>           |                        |                 |
|                 | 2.267.313       | 444.263                | 2.711.576       |

### 3.5.4. Tresoreria (Compte Patrimonial d'Ordinari i de Serveis)

a) El detall de tresoreria a 31.12.85 és el següent :

|  | <u>Patrimoni</u> | <u>Serveis</u> | <u>Total</u> |
|--|------------------|----------------|--------------|
| . Efectiu  | -                | 19.126         | 19.126       |
| . Bancs i Caixes<br>(Saldos segons<br>c/c,llibretes estalvi i<br>cte.especial (CAE)) | 38.853.135       | 8.568.882      | 47.422.017   |
|  | <hr/>            |                |              |
| . Saldos segons<br>comptes   | 38.853.135       | 8.588.008      | 47.441.143   |
| . Saldos segons<br>Balanz  | 38.853.135       | 3.512.983      | 42.366.118   |
|  | <hr/>            |                |              |
| Diferència   | -                | 5.075.025      | 5.075.025    |



Aquesta diferència correspon en part a l'anotació comptablement anticipada a Creditors de les operacions següents :

|   |                  |
|---|------------------|
| Liquidació 4t.trimestre per<br>operacions de paper fiança (Inst.Català Sòl) | 4.128.051        |
| Dipòsit Inst.Català del Sòl, per atendre<br>devolucions de paper fiança     | 500.000          |
| <u>Subtotal</u>   | <u>4.628.051</u> |

La resta de la diferència correspon a l'anotació comptablement anticipada a Deutors de l'operació :

|  |                  |
|--|------------------|
| Pel servei de Fiances (Comissions i altres)<br>pendents de liquidar a l'Inst.Català del<br>Sòl (vegeu 3.5.7) | 446.974          |
| <u>TOTAL</u>   | <u>5.075.025</u> |

Cal regularitzar totes aquestes operacions .

No creiem que sigui necessari el portar comptes bancaris i de Tresoreria distints per a cada tipus de pressupost, ja que el resultat de cada un d'ells és independent i ve donat per la liquidació i no pel saldo de caixa o banc.

b) Interessos :

Els interessos nets cobrats han estat de :

|                       | <u>Pessetes</u>  |
|-----------------------|------------------|
| Pressupost ordinari   | 1.424.212        |
| Pressupost de serveis | 378.878          |
|                       | <hr/>            |
|                       | <u>1.803.090</u> |

i equivalen a una rendibilitat del 11'50% brut, igual al 9'50% net, sobre un saldo mig aproximat de pta. 19.000.000, per l'any que estem informant, obtinguda en la seva major part gràcies a una operació de tipus combinat que fa que el compte que aplega la part més important dels saldos de Tresoreria tingui una rendibilitat interessant.

El criteri de la Sindicatura és que la imputació dels interessos als diferents comptes d'ingressos s'ha de fer després de passar-los tots per un sol compte.

### 3.5.5. Deutors - Quotes obligatòries (Compte Patrimonial d'Ordinari)

Emparats per aquest títol es comprenen dos tipus de conceptes :

- . Rebuts en poder del Servei de Recaptació, pendents de cobrament i liquidació.
- . Rebuts en poder de la Cambra.

El moviment del compte durant 1985 ha estat el següent :

|                   | <u>Servei<br/>Recaptació</u> | <u>Oficines<br/>de la Cambra</u> | <u>Total</u> |
|-------------------|------------------------------|----------------------------------|--------------|
| Saldos pendants   |                              |                                  |              |
| 1984              | 15.831.404                   | 9.016.085                        | 24.847.489   |
| Rebutts emesos    |                              |                                  |              |
| 1985              | 50.277.630                   | -                                | 50.277.630   |
| Retornats         | (2.626.810)                  | 2.626.810                        | -            |
| Cobrats 1985      | (46.586.707)                 | -                                | (46.586.707) |
| Rebutts anul.lats | -                            | (4.759.435)                      | (4.759.435)  |
| Declarats         |                              |                                  |              |
| Fallits           | -                            | (175.175)                        | (175.175)    |
| <hr/>             |                              |                                  |              |
| Saldos finals     | 16.895.517                   | 6.708.285                        | 23.603.802   |

L'inventari físic corresponent als rebuts ens els Serveis de Recaptació i els que estan en poder de la Cambra, són dades que ens han sigut facilitades sense que per part de la Sindicatura hagin estat verificades.

Dels comptes liquidats per la Cambra de Tarragona no es desprèn que els Serveis de Recaptació de la Diputació facin cobraments per Executiva, ja que ni en el capítol d'ingressos figura cap quantitat en concepte de participació en el recàrrec (Art. 96 del Reglamento General de Recaudación) ni en l'estat de

gestió realitzada, presentat pel Servei de Recaptació de Tributs de l'Estat de la Diputació de Tarragona tampoc no figura cap import baix el nom de cobrament per Executiva, cosa que és obligada de fer, segons el procediment de constrenyiment a què estan subjectes les quotes de la Cambra quan no es paguen en el període voluntari.

Cal urgir als Serveis de Recaptació de la Diputació a liquidar i pagar els rebuts cobrats en voluntària, en els terminis normals, a fi que el constrenyiment dels rebuts que no han estat fets efectius en voluntària siguin providenciats en el mateix tràmit que en cada cas correspongui als rebuts de la Contribució Territorial Urbana que estiguin en la mateixa situació (vegeu punt 2.4. d'aquest Informe), per evitar malentesos dels que se'n podrien deduir perjudicis, tant per a la Cambra com per al contribuent.

D'aquests mateixos comptes es desprèn que des de les oficines de la Cambra no s'ha cobrat cap rebut, per la qual cosa recomanem que els rebuts inventariats es depurin encara més, per tal d'adequar-los a les possibilitats reals de cobrament i que les gestions pertinents de cobrament es portin a terme.

Les quotes aplicades durant l'exercici han estat :

| <u>Bases Contribució Urbana</u> |         | <u>Classe</u> | <u>Quotes Cambra (pta.)</u> |
|---------------------------------|---------|---------------|-----------------------------|
| Més de                          | 250.000 | 1a.           | 1.650                       |
| de 125.001 a                    | 250.000 | 2a.           | 1.320                       |
| 100.001                         | 125.000 | 3a.           | 990                         |
| 75.001                          | 100.000 | 4a.           | 660                         |
| 50.001                          | 75.000  | 5a.           | 330                         |
| 25.001                          | 50.000  | 6a.           | 260                         |
| 3.201                           | 25.000  | 7a.           | 200                         |
| 3.021                           | 3.200   | 8a.           | 200                         |
| 2.841                           | 3.020   | 9a.           | 180                         |
| 2.661                           | 2.840   | 10a.          | 160                         |
| 2.500                           | 2.660   | 11a.          | 140                         |
| 2.321                           | 2.500   | 12a.          | 120                         |
| 2.141                           | 2.320   | 13a.          | 100                         |
| 2.001                           | 2.140   | 14a.          | 80                          |
| 1.921                           | 2.000   | 15a.          | 60                          |
| 1.861                           | 1.920   | 16a.          | 40                          |
| 1.701                           | 1.860   | 17a.          | 20                          |
| 1.641                           | 1.700   | 18a.          | 10                          |
| 1.501                           | 1.640   | 19a.          | 10                          |

El total de rebuts emesos ha estat de 207.028, per import de 50.277.630 pta. La mitjana és de 243 pta. per rebut.

Les comissions pagades als Serveis de Recaptació han estat de 4.658.671 pta. que corresponen exactament al 10% dels imports cobrats per rebut, que s'han aplicat al concepte de Premi Cobrament.

3.5.6. Creditors (Compte Patrimonial d'Ordinari)

El seu detall és el següent :

|  |                  |
|--|------------------|
| Hisenda - IRPF - retencions al personal    | 523.573          |
| Seguretat Social - retencions al personal  | 52.825           |
| Ministeri de la Vivenda                    | 105.626          |
| Construccions Docampo - retenció cert.obra | 1.488.196        |
|  | <u>2.170.220</u> |

Cal afegir un nou concepte : Seguretat Social-Quota Patronal, per un import de 323.617 pta., corresponent al mes de desembre.

Convé regularitzar-ho.

3.5.7. Deutors (Compte Patrimonial de Serveis)

La composició d'aquest saldo correspon a :

|  |                |
|--|----------------|
| Institut Català del Sòl (nota 3.5.4.)  | 446.974        |
| Propietaris, saldo pendent de liquidar | <u>10.537</u>  |
|  | <u>457.511</u> |

Manca incloure-hi 61.950 pta. per un manament a justificar entregat a la Delegació de Tortosa.

Convé regularitzar-ho.

3.5.8. Rebutx lloguer pendents de cobrament (Compte d'Actiu de Serveis) i lloguers pendents de cobrament (Compte de Passiu de Serveis)

Es tracta d'uns comptes d'ordre oberts per a tenir constància dels lloguers pendents de cobrar als llogaters i de liquidar als propietaris.

3.5.9. Sobrants d'exercicis (Ordinari i de Serveis)

Els sobrants de l'exercici han estat :

|                                  |                  |
|----------------------------------|------------------|
| Del Pressupost ordinari          | 490.076          |
| Del Pressupost serveis especials | 2.196.986        |
|                                  | <u>2.687.062</u> |

Del sobrant procedent de la liquidació del pressupost de Serveis Especials, s'han traspasat al Compte de Patrimoni d'Ordinari, durant l'exercici, l'import de pta. 1.650.657. En resten pendents de traspàs pta. 1.036.339, en lloc de pta. 974.389 que figuren en l'inventari de Béns i Valors dels Serveis Especials.

Cal reflectir l'import de pta. 1.036.339 a l'Actiu, com a Deutors, del Balanç Patrimonial d'Ordinari.

La diferència, de pta. 61.950, cal regularitzar-la.

El sobrant procedent de la liquidació del Pressupost Ordinari queda automàticament incorporat al Compte de Patrimoni dins del mateix exercici.

Així mateix, cal que els resultats del pressupost de Serveis Especials es traspassin comptablement en els exercicis futurs al Compte de Patrimoni dins del mateix exercici, a fi que la Cambra, amb un sol Balanç, reflecteixi la seva realitat patrimonial. Fem la mateixa recomanació per a la resta dels comptes d'Actiu i de Passiu del Balanç de Serveis.

### 3.5.10. Detracció Fons Patrimonial i Exercicis tancats

#### a) Detracció Fons Patrimonial (Ingressos) :

Aquest concepte d'ingressos està creat pressupostàriament per fer realitat numèricament el principi de pressupost anual. Es dota pressupostàriament carregant al Compte Fons Patrimonial.

Es fa servir per atendre pagaments d'exercicis anteriors, aplicats al concepte de despeses Exercicis tancats (Despeses).

Les despeses han estat les següents :

|   |         |
|---|---------|
| Assegurances Socials-desembre 84          | 277.748 |
| Despeses oficina                          | 37.029  |
| Instal.lacions Delegació Tortosa (nota 2) | 118.857 |
|   | <hr/>   |
|   | 433.634 |
|   | <hr/>   |

#### b) Exercicis tancats (Ingressos) :

Aquest concepte està creat per a reflectir-hi ingressos (quotes i altres), procedent d'exercicis anteriors. Com hem comentat en el punt 3.5.5., no figura cap quantitat ingressada sota aquest concepte referent a quotes ni d'Executiva ni de les existents en les pròpies oficines de la Cambra.



3.5.11. Personal i Serveis

La plantilla està constituïda per :

|               |       |
|---------------|-------|
| Secretari     | 1     |
| Advocat       | 1     |
| Caps Negociat | 2     |
| Oficials      | 3     |
| Ordenança     | 1     |
|               | <hr/> |
|               | 8     |
|               | <hr/> |

Referent als serveis que ofereix es classifiquen en Obligatoris i Especials.

Són serveis obligatoris (gratuïts) :

- Assessoria Jurídica.
- Conciliacions i arbitratges.
- Cens i estadística.
- Iniciatives i reclamacions.
- Fiances.

Són serveis especials (gratuïts) :

- Serveis tècnics d'arquitectura i informació urbanística.

- Assessoria fiscal.
- Assessoria de comunitats.
- Publicacions.
- Sales de reunió.
- Requeriments de rendes a llogaters.
- Valoracions
- Informació pública.
- Certificacions sobre el cost de vida (IPC).

Són Serveis Especials (retribuïts) :

- Administració de finques urbanes i comunitats de propietaris.

#### 3.5.12. Assistències

Correspon a les retribucions de la Junta de Govern per la seva assistència a les reunions.

La Junta de Govern la formen :

President : Joan Bta. García Francisca  
Lluís de Castellví Bosch-Labrus  
Antoni Duran Segura  
Jordi Travé Montserrat  
Tomàs Sánchez Pastor  
Sebastià Potau Teixell  
Eduard Martí Grau  
Antoni Bru Fenech  
Carles Sanromà Fortuny

Secretari : Daniel Güell Socias

3.5.13. Complements de sou

De la fiscalització feta es desprèn que aquest capítol s'ha d'incrementar amb les quantitats que indiquem a continuació. Els mateixos imports s'han de treure de les partides que assenyalen, ja que es tracta en realitat de quantitats satisfetes en concepte de complements salarials mal comptabilitzades.

|  |         |
|--|---------|
| Imprevistos                              | 92.000  |
| Edició de Publicacions                   | 91.949  |
| Defensa i Interès de la Propietat Urbana | 119.184 |
|  | 303.133 |

3.5.14. Despeses de defensa i interès de la propietat urbana

El desglossament és el següent :

|  |                |
|--|----------------|
| Aixecament plànols part alta Tarragona | 500.000        |
| Inauguració Tortosa                    | 320.405        |
| Complements de sous (nota núm. 13)     | 119.184        |
| Congrés Cambres a Valladolid           | 199.450        |
| Diversos                               | <u>190.918</u> |
|  | 1.329.907      |

La Cambra col.labora, juntament amb l'Ajuntament de Tarragona i l'Institut d'Estudis Catalans, en l'edició d' "Aixecament dels plànols corresponents al llibre de l'estudi històric de la part alta de Tarragona".

Aquest ajut és d'un milió de pessetes, del que ja se n'han lliurat a compte 500.000 pta., amb aplicació a aquest concepte.

Convé reflectir comptablement aquest compromís.

#### 3.5.15. Economies

Aquest concepte serveix per fer equilibrar el pressupost i expressa el superàvit inicialment previst.

No s'hi han d'imputar despeses ja que únicament hauria de servir per comparar amb el superàvit (sobrant) real final.

En aquest cas s'ha fet servir per passar-hi els pagaments que s'han fet a la Cambra de Barcelona, en concepte d'aportació pels llibres i estudis que s'han editat, quan el que s'hauria d'haver fet és obrir un nou concepte on carregar-hi l'import corresponent.

#### 3.5.16. Servei de Fiances de lloguers

##### Paper Fiança

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 de pisos o locals comercials als llogaters es materialitza en aquest paper de 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.

a) 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 merita-des, i les abona a la partida d'ingressos corres-ponent.
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, com hauria de fer-se, el moviment del paper fiança rebut en dipòsit.

b) Situació a 31.12.85

Una vegada fetes les regularitzacions apuntades en el punt 3.5.4. d'aquest Informe el saldo creditor que apareixerà en el Balanç de Serveis a 31.12.85, a favor de l'Institut Català del Sòl, és el següent :

|   |                  |                |
|---|------------------|----------------|
| . Per liquidació 4t. trimestre,<br>venda i devolucions de paper<br>fiança, més recàrrecs. | 4.554.345        |                |
| . A deduir : Comissions a favor<br>de la Cambra   | <u>(426.294)</u> | 4.128.051      |
| . Dipòsit Inst.Català del Sòl   |                  | <u>500.000</u> |
| 31.12.85 TOTAL CREDITORS (Inst.Català Sòl)  |                  | 4.628.051      |

---

L'existència de paper fiança, segons liquidació a 31.12.85 és de 18.783.300 pta., que no figuren al balanç i per tant convindria anotar-lo comptablement tant a l'Actiu com al Passiu del mateix.

Aquest import no ha estat materialment verificat per la Sindicatura.

c) 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     | 20%                   |              |
|---------------|--------------|-----------------------|--------------|
|               | <u>paper</u> | <u>penalitzacions</u> | <u>TOTAL</u> |
| 1r.trim. 1985 | 295.933      | 6.952                 | 302.885      |
| 2n.trim. 1985 | 336.379      | 3.986                 | 340.365      |
| 3r.trim. 1985 | 283.123      | 1.220                 | 284.343      |
| 4t.trim. 1985 | 422.034      | 4.260                 | 426.294      |
|               | <hr/>        | <hr/>                 | <hr/>        |
|               | 1.337.469    | 16.418                | 1.353.887    |

El total de paper fiança de l'Institut Català del Sòl venut durant l'exercici, ha estat de pta. 33.436.725.

El total de paper fiança retornat ha estat de pta. 19.676.900, repartit de la manera següent:

9.152.075 pta. de l'Institut Català del Sòl, i 10.524.825 pta. de l'Institut Nacional de la Vivenda. 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.

### 3.5.17. Contribucions i arbitris

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.

### 3.5.18. Sosteniment Delegacions

Es tracta de la de Tortosa. Constatar només que no totes les despeses d'aquesta Delegació es carreguen en aquest compte. Convindria, per tant, tenir un únic criteri d'imputació.

### 3.5.19. 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 470.834 pta.

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

### 3.5.20. Aportació lloguers aturats

S'ha d'incrementar en 580.575 pta., corresponent a l'aportació del quart trimestre, que està pendent de pagament.

Cal regularitzar-ho.

### 3.5.21. 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 Tarragona ha



realitzat pels serveis voluntaris, pels quals no han carregat ni liquidat l'impost de referència.

#### 3.5.22. 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 3.4. d'aquest Informe, després d'imputar als mateixos ingressos, degudament, les despeses que pertoquin.

---

## 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. Cal incloure al compte d'inventari de Béns Patrimoniais d'Ordinari presentat per la Cambra, en aplicació de l'article 44 del Reglamento 1649/77 d'acord amb el Decret de la Generalitat 137/1982, les partides comptables i modificacions següents:

a) A L'ACTIU (Béns i Drets)Immobles

|                                      |           |
|--------------------------------------|-----------|
| - Obres i reformes edifici Tarragona | 6.515.117 |
| - Condicionament local Tortosa       | 118.857   |

Deutors

|                                 |           |
|---------------------------------|-----------|
| - Traspàs sobrant Pres.Ordinari | 1.036.339 |
|---------------------------------|-----------|

Despeses compromeses

|   |         |
|---|---------|
| - Col.laboració edició "Aixecament dels plànols" corresponent al llibre de l'estudi històric de la part alta de Tarragona | 500.000 |
|---|---------|

|                               |                  |
|-------------------------------|------------------|
| <u>TOTAL VARIACIONS ACTIU</u> | <u>8.170.313</u> |
|-------------------------------|------------------|

Quant al Passiu (Obligacions pendents) 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)

Creditors

|   |                |                  |
|---|----------------|------------------|
| - Quota patronal de la Seg.Social                                   |                | 323.617          |
| - Aportació fons lloguers aturats                                   |                | 580.575          |
| - Col.laboració Ajuntament/Inst.<br>Estudis Catalans (part pendent) |                | 500.000          |
| - Construccions "Docampo"<br>per obres realitzades                  | 6.299.707      |                  |
| - Retencions certificacions<br>obra                                 | <u>215.410</u> | <u>6.515.117</u> |
|   |                | <u>7.919.309</u> |

Fons Patrimonial

|   |  |         |
|---|--|---------|
| - Increment per balanç d'aquestes<br>operacions |  | 251.004 |
|---|--|---------|

|                                |                  |
|--------------------------------|------------------|
| <u>TOTAL VARIACIONS PASSIU</u> | <u>8.170.313</u> |
|--------------------------------|------------------|

b) Recomanem que la partida d'inventari de rebuts en poder de la Cambra es depuri encara més a fi d'adequar-la a les possibilitats reals de cobrament.

4.3. Aplicant la mateixa legislació que citem en el punt anterior, cal incloure en el compte d'Inventari de béns i valors de Serveis Especials, les modificacions següents :

A L'ACTIU (Béns i drets)

Caixa i Bancs

- |  |           |
|--|-----------|
| - Per anul.lació assentament liquidació<br>paper fiança Inst.Català Sòl        | 4.628.051 |
| - Per anul.lació assentament liquidació<br>comissions i altres Inst.Català Sòl | 446.974   |

Deutors

- |   |           |
|---|-----------|
| - Al compte de Caixa i Bancs pel servei<br>de fiances (Comissions i altres) | (446.974) |
| - Import pendent de justificar per la<br>Delegació de Tortosa               | 61.950    |

|                               |                  |
|-------------------------------|------------------|
| <u>TOTAL VARIACIONS ACTIU</u> | <u>4.690.001</u> |
|-------------------------------|------------------|

Comptes d'Ordre

- |  |                   |
|--|-------------------|
| - Existències paper fiança<br>(saldo a 31.12.85) | <u>18.783.300</u> |
|--|-------------------|

AL PASSIU (Obligacions pendents)Creditors

|  |           |
|--|-----------|
| - Inst. Català del Sòl - liquidació<br>4t. Trimestre                             | 4.128.051 |
| - Dipòsit de l'Inst.Català del Sòl<br>per atendre devolucions de paper<br>fiança | 500.000   |

Sobrant

|   |        |
|---|--------|
| - Diferència import pendent de<br>traspasar | 61.950 |
|---|--------|

|                         |           |
|-------------------------|-----------|
| TOTAL VARIACIONS PASSIU | 4.690.001 |
|-------------------------|-----------|

Comptes d'Ordre

|   |            |
|---|------------|
| - Institut Català del Sòl<br>(per existència de paper<br>fiança) saldo a 31.12.85 | 18.783.300 |
|---|------------|

- 4.4. Recomanem que la Cambra faci una previsió per les possibles contingències assenyalades en parlar de l'Impost sobre el Tràfic d'Empreses i de l'Impost sobre Societats.

4.5. 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 en comptes d'ordre a l'Inventari Patrimonial.

4.6. Recomanem que una vegada finalitzades les obres de reforma de l'edifici social, sigui modificat el valor de l'immoble a l'actiu patrimonial pel valor resultant d'un nou peritatge.

Aquesta modificació la recomanem a fi que el reflex comptable del Patrimoni de la Cambra sigui el més fidel possible a la realitat.

Així mateix recomanem de fer servir el valor resultant per a actualitzar el de la pòlissa d'assegurances.

4.7. Recomanem que els excedents líquids patrimonials (TRESORERIA) siguin invertits també en títols-valor que compaginin la rendibilitat amb la seguretat.

4.8. Recomanem que la Cambra urgeixi als Serveis de Recaptació a liquidar i pagar els rebuts cobrats en voluntària en els terminis normals a fi que el constrenyiment dels rebuts que no han estat fets efectius en voluntària, sigui providenciat en el mateix tràmit que en cada cas correspongui als rebuts de la Contribució Territorial

Urbana que estiguin en la mateixa situació, per a evitar malentesos dels que se'n podrien deduir perjudicis, tant per a la Cambra com per al Contribuent.

- 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).
- B) Que per a la confecció i liquidació dels pressupostos de les Cambres es parteixi del principi de pressupost únic desglossat, en ordinari, extraordinari i serveis opcionals, de manera que es pugui contemplar la totalitat del moviment d'ingressos i de despeses i, al mateix temps, la seva distribució entre els serveis obligatoris i els voluntaris, que les Cambres poden oferir.
-

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-07 A/86, sobre la Cambra Oficial de la Propietat Urbana de Tarragona, exercici de 1985, és una còpia exacta de l'aprovat pel Ple de la Sindicatura de Comptes, en la seva reunió del dia 21 d'abril de 1987.

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

Barcelona, 29 d'abril de 1987.

V. i P.,  
EL SÍNDIC MAJOR

