

INFORME DE FISCALITZACIO SCF - 06 A/86

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

A Barcelona, el dia 23 de març 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-06 A/86, sobre la Cambra Oficial de la Propietat Urbana de Barcelona, 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 COS NACIONAL DE SECRETARIS DE LES CAMBRES OFICIALS DE LA PROPIETAT 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.	19
3.4. COMPTE DE LIQUIDACIO DEL PRESSUPOST EXTRAORDINARI 1983.	21
3.5. NOTES I RECOMANACIONS ESPECIFIQUES ALS COMPTES LIQUIDATS.	22
3.5.1. Principis i procediments comptables.	22
3.5.2. Immobles.	24
3.5.3. Mobiliari.	26
3.5.4. Obres i conservació edifici social.	28
3.5.5. Deutors.	29
3.5.6. Junta de Govern.	38
3.5.7. Personal i serveis.	38
	.../...

.../... INDEX (continuació)

	<u>Pàgina</u>
3.5.8. Fons de Pensions.	43
3.5.9. Assegurances socials.	44
3.5.10. Aportació lloguers aturats.	44
3.5.11. Impost béns persones jurídiques.	44
3.5.12. Tresoreria.	45
3.5.13. Fiances.	46
3.5.14. Creditors.	50
3.5.15. Quotes serveis especials.	50
3.5.16. Lloguers.	50
3.5.17. Manteniment i conservació ordinador.	50
3.5.18. Impost Tràfic Empreses (ITE).	51
3.5.19. Quota de beneficis.	51
4. CONCLUSIONS.	52

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'eleva 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.

De tota manera, per a la comprensió de la fiscalització feta ens cal dir prèviament que les possibilitats de la Sindicatura no han permès d'arribar a la totalitat de les Cambres i pel que fa a l'any 1985 n'hem fet tres de les onze existents. El criteri escollit ha estat el següent :

Fer la de la més important (Barcelona), fer-ne una de les provincials (Tarragona) i fer-ne una de les locals (Manresa).

També 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, perquè aquests primers informes donin una visió prou extensa del funcionament i de la problemàtica de les Cambres de la Propietat Urbana.

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 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 gratuïtament 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, extraordinari i de serveis de l'any 1985 de la Cambra Oficial de la Propietat Urbana de Barcelona. 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.

BALANÇ DE SITUACIO A 31.12.85A C T I U

(dades en pessetes)

IMMOBLES (nota 2)	7.760.342
MOBILIARI (nota 3)	29.451.614
TRESORERIA (nota 12)	1.623.742.628
DEUTORS (nota 5)	342.632.730
	<hr/>
	<u>2.003.587.314</u>

P A S S I U

PATRIMONI	1.747.429.304
FONS DE PENSIONS (nota 8)	41.454.083
CREDITORS (nota 14)	26.921.952
FIANCES (nota 13)	187.781.975
	<hr/>
	<u>2.003.587.314</u>

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

3.2. COMPTE DE LIQUIDACIO DEL PRESSUPOST ORDINARI I SUPLEMENT.

ESTAT D'INGRESSOS DE 1985

(dades en pessetes)

	<u>Pressupost</u>	<u>Suplement</u>	<u>Liquidat</u>
QUOTES OBLIGATORIES (nota 5.a)	243.983.394	--	160.999.820
RENDA IMMOBLES (nota 2)	3.000.000	--	1.765.152
INTERESSOS COMPTES (nota 12)	5.000.000	--	18.471.498
APORT. INV. PATRIMONIAL	--	8.342.243	--
	<hr/>		
	251.983.394	8.342.243	181.236.470
	<hr/>		

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

ESTAT DE DESPESES DEL PRESSUPOST ORDINARI DE 1985

(dades en pessetes)

	<u>Pressupost</u>	<u>Suplement</u>	<u>Liquidat</u>
Sous, trienis i pagues (nota 7)	26.842.310	7.272.060	28.261.131
Incentius	7.872.242	--	3.988.960
Gratificacions especials	3.000.000	--	--
Personal eventual	2.000.000	--	--
Personal contractat	17.306.250	1.070.183	12.541.741
Porter Edifici Social	2.000.000	--	1.000.718
Assegurances Socials (nota 9)	21.000.000	--	12.619.246
Fons Pensions Complem. (nota 8)	8.000.000	--	7.978.382
Dietes Assist. Junta Gov.	1.000.000	--	21.440
Representació Cambra	2.500.000	--	1.381.784
Diet.i viatg. Comm.Serv.	2.700.000	--	1.003.798
Material no inventar.	6.000.000	--	3.745.365
Mater. invent.(nota 3)	7.000.000	--	3.696.514
Uniforme pers. subaltern	600.000	--	173.000
			.../...

.../...

Estat de Despeses del Pressupost Ordinari de 1985 (Continuació)

	<u>Pressupost</u>	<u>Suplement</u>	<u>Liquidat</u>
Mant. i cons. ordinador (nota 17)	10.000.000	--	6.820.783
Obres i conservació			
Edifici Social (nota 4)	17.000.000	--	16.997.078
Contribuc. i arbitris	2.500.000	--	1.078.384
Subministraments	3.500.000	--	1.403.080
Comunicacions i telf.	1.500.000	--	632.777
Assegurances diverses	1.000.000	--	272.592
Neteja Edifici Social	3.500.000	--	2.243.706
Despeses menors	700.000	--	352.646
Edició publicacions	4.250.000	--	2.373.402
Premi cobrament quotes (nota 5.a)	46.000.000	--	33.781.637
Desp. cobr. Rebuts Adm.	1.000.000	--	504.597
Obres serveis interès (nota 5.f)	15.000.000	--	14.980.813
Quotes Consell Gral.	9.000.000	--	8.153.166
			.../...

.../...

Estat de Despeses del Pressupost Ordinari de 1985 (Continuació)

	<u>Pressupost</u>	<u>Suplement</u>	<u>Liquidat</u>
Donatius i Subvenc.	200.000	--	--
Aportació lloguers atur. (nota 10)	8.000.000	--	7.500.000
Impost béns pers. juríid. (nota 11)	10.000.000	--	7.380.560
Delegacions Cambra	6.000.000	--	1.680.000
Judicials	2.500.000	--	739.312
Imprevistos	2.512.592	--	--
	<hr/>		
	251.983.394	8.342.243	183.306.612
	<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 DE SERVEIS I SUPLEMENT.

ESTAT D'INGRESSOS DE 1985

(dades en pessetes)

	<u>Pressupost</u>	<u>Suplem.</u>	<u>Liquidat</u>
Quotes abonats Serv. Espec. (nota 15)	150.000	--	2.012.795
Comissió Administ. Finques	5.000.000	--	7.884.510
Comissió Assegurances finques	1.500.000	--	--
Comissió venda paper fiança (nota 13)	26.000.000	--	45.071.343
Drets per expedició certif.	1.700.000	--	1.078.025
Drets formalització contractes	300.000	--	--
Venda d'impresos	800.000	--	613.900
Ints. del metàl.lic.Inventari (nota 12)	8.000.000	--	46.664.068
Ints. del compte de desenvol. (nota 12)	6.000.000	--	51.465.286
Aportació inventari patrim.	--	2.208.065	--
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	49.450.000	2.208.065	154.789.927

(Vegeu també la nota 19)

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

ESTAT DE DESPESES DEL PRESSUPOST DE SERVEIS DE 1985

(dades en pessetes)

	<u>Pressupost</u>	<u>Suplement</u>	<u>Liquidat</u>
Incentius	14.395.540	--	8.830.435
Gratif.compensatòries	13.385.737	1.878.065	12.588.951
Personal contractat	6.156.800	330.000	4.244.532
Assist.Mèdico-Farmacèutica	3.000.000	--	1.273.198
Representació Cambra	2.200.000	--	908.550
Material Inventariable	3.500.000	--	1.389.741
Lloguers (nota 16)	700.000	--	120.000
Obres Ser.Interès (nota 5.f)	2.700.000	--	2.109.087
Imprevistos	1.661.923	--	--
Operacions exer.anteriors	1.750.000	--	--
	<hr/>		
	49.450.000	2.208.065	31.464.494
	<hr/>		

(Vegeu també la nota 19)

* 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 EXTRAORDINARI DE 1983.

Per adquisició d'un ordinador :

I N G R E S S O S

(dades en pessetes)

Aportació Patrimoni (des de 1983 a 1985) 13.348.216

D E S P E S E S

(dades en pessetes)

	<u>Pressupost</u>	<u>1983</u>	<u>1984</u>	<u>1985</u>	<u>TOTAL</u>
Màquina ordinador (nota 3)	11.401.400	3.165.844	6.297.772	1.937.776	11.401.392
Interessos Despeses	789.160	789.160	--	--	789.160
Conservació	1.157.656	366.195	596.874	--	963.069
	<u>13.348.216</u>	<u>4.321.199</u>	<u>6.894.646</u>	<u>1.937.776</u>	<u>13.153.621</u>

* 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 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, del Reglament ja esmentat, 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. Com que no hi ha prevista l'existència d'un compte de resultes per a les operacions pendents d'anys anteriors, aquestes es passen directament als comptes patrimonials sense passar per la liquidació del pressupost anual. Tampoc no figuren a la liquidació del pressupost les obligacions i drets reconeguts, cosa que recomanem d'implantar per a 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 (Artículo 44 del Reglamento, de 2 de junio, 1649/77), però no es diu res respecte de les obligacions.

En el sistema actual les operacions són registrades en els comptes següents:

- . Compte d'Inventari de béns patrimonials.
 - . Compte de liquidació del Pressupost ordinari i suplement.
 - . Compte de liquidació del Pressupost de serveis i suplement.
 - . Compte de Liquidació del Pressupost extraordinari.
 - . Compte de Tresoreria.
 - . Compte de Retencions.
- b) No s'apliquen criteris d'amortització a l'immobilitzat.
- c) Històricament les poques obres i reformes per millora que s'han fet a l'edifici s'han comptabilitzat com una despesa i no com una inversió, amb alguna petita excepció com ho demostra el valor que figura en el compte de Patrimoni. Fóra bo d'actualitzar el seu valor patrimonial i que en conseqüència s'adeqüés el valor comptable al seu valor real (vegeu notes 3.5.2. i 3.5.4.).
- d) 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, 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.

- 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 generalment acceptats.

- f) 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, entre les quals té especial importància l'aplicació de rendiments al FONS DE PENSIONS (vegeu nota 3.5.8.).

- g) L'elaboració dels pressupostos s'ha de fer amb un major rigor, en base a les dades reals previsibles 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.

3.5.2. Immobles (Compte Patrimonial)

La seu social de la Cambra és a la Via Laietana, núm. 22, fent xamfrà amb els carrers de la Princesa i el de Bòria, edifici que va adquirir l'any 1923.

El valor comptable que figura a l'Inventari de Béns Patrimonials, compte immobles, és el que detallem a continuació:

	<u>Valor Inventari</u> (en pessetes)
Via Laietana, 22/Princesa, 1-3	7.056.780
Bòria, 18	377.868
Bòria, 16	325.694
	<hr/> 7.760.342 <hr/>

En aquest valor s'han incorporat algunes obres de reformes, molt antigues. En relació a aquest tema vegeu la nota núm. 4.

Es un edifici amb cinc pisos i la Cambra en fa servir tres; la planta baixa i les plantes quarta i cinquena les té llogades.

Els lloguers cobrats durant l'exercici han estat de 1.765.152 pta., de les que 386.660 pta. corresponen a lloguers de l'any anterior.

Resten pendents de cobrament lloguers d'aquest any per 1.773.011 pta., que no consten en l'inventari i que haurien de constar en la partida de Deutors. Convé regularitzar-ho.

3.5.3. Mobiliari (Compte Patrimonial)

Hi ha un inventari detallat de tots els béns, registrats pel seu preu d'adquisició.

El moviment de l'inventari ha estat el següent :

(dades en pessetes)

Existències inicials	15.863.161
Altes	15.402.622
Baixes	(1.814.169)
	<hr/>
	29.451.614
	<hr/>

En relació a les altes cal destacar que s'ha incorporat en aquest inventari l'ordinador que es va adquirir l'any 1983 i que no constava en l'inventari inicial; el seu import que és de 12.567.367 pta., ha estat valorat per 12.872.083 pta., la qual cosa representa una diferència de 304.716 pta. i s'han aplicat 11.401.392 pta. al pressupost extraordinari i la resta a l'ordinari. Cal regularitzar-ho.

Detall de les altes :

	Pressupost <u>Ordinari</u>	Pressupost <u>Extraordinari</u>	<u>TOTAL</u>
Ordinador	1.470.691	11.401.392	12.872.083
Diversos	2.530.539 (1)	--	2.530.539
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	4.001.230	11.401.392	15.402.622
Per regularitzar (menys cost ordin)	<u>(304.716)</u>	<u>--</u>	<u>(304.716)</u>
T O T A L S	3.696.514	11.401.392	15.097.906

(1)

Fotocopiadora Rank Xerox-620	296.187
Fotocopiadora Rank Xerox-1045	1.160.523
Màquina d'escriure Olympia	190.000
Diverses màquines calcular	72.000
2 màquines d'escriure Olympia i Involca	<u>280.000</u>
	1.998.710
Diversos	<u>531.829</u>
	<u>2.530.539</u>

Les baixes (pta. 1.814.169) corresponen a eliminacions d'inventari en realitzar la seva comprovació física.

Les adquisicions reals d'aquest exercici han estat de 15.097.906 pta., 3.696.514 pta. amb càrrec al Pressupost Ordinari, i la resta de 11.401.392 és la liquidació del Pressupost Extraordinari.

3.5.4. Obres i Conservació Edifici Social: Instal.lacions

Durant aquest any 1985 s'han realitzat obres per a reparar les destrosses ocasionades per l'incendi que es va produir el 22 d'agost de 1984.

L'import d'aquestes obres ha estat de pta. 16.997.078 que íntegrament s'han passat a despeses i s'han liquidat en el pressupost ordinari.

Comptablement s'hagués hagut de donar de baixa l'import dels béns o instal.lacions cremats, pel seu valor comptable, i donar d'alta el cost de la seva reposició, cosa que no s'ha pogut fer a causa de no tenir actualitzat el seu valor.

El valor de taxació donat pel pèrit de la Companyia d'Assegurances acceptat per la Cambra fou el de 102.200.000 pta. pel dia immediatament anterior a l'incendi: Actualment el valor pel qual l'edifici figura assegurat és de 120.000.000 de pta.

El valor pel qual figurava assegurat l'immoble era de 15.000.000 de pta. i en virtut d'això li va correspondre una indemnització de pta. 2.664.604 més la part corresponent a instal.lacions de pta. 468.790, en conjunt 3.133.394 pta.

L'import d'aquesta indemnització s'ha ingressat directament al compte patrimonial de Tresoreria, si bé no s'ha liquidat en cap partida del pressupost ordinari.

3.5.5. Deutors (Compte Patrimonial)Saldo a 31.12.85

El seu detall és :

(dades en pessetes)

a) Quotes obligatòries pendents cobrament (vegeu el quadre)	333.922.591
1. Deute a favor de la Cambra reconegut pels Serveis de Recaptació per rebuts cobrats en voluntària durant 1985.....	148.177.022
2. Import a favor de la Cambra pels rebuts en Executiva ...	92.362.733
3. Import dels rebuts en poder de la Cambra	<u>93.382.836</u>
b) Préstecs constr.vivendes protegides Floresta Pearson.	61.699
c) Liquidacions pendents de propietaris i Comunitats (saldo a favor de la Cambra)	3.680.930
d) Crèdit Sr. Giménez Mederos	1.270.759
e) Aportacions pendents de Cambres	3.696.751
	<hr/>
	<u>342.632.730</u>

3.5.5. QUADRE DEL MOVIMENT DEL COMPTE DE COBRAMENT I LIQUIDACIÓ DE REBUTS DE QUOTES OBLIGATORIES (dades en pessetes)

CONCEPTE	Saldo a favor de la Cambra EN VOLUNTARIA	Quotes pendents EN EXECUTIVA	Quotes pendents CAMBRA	TOTAL
Situació 31.12.84	96.826.778†	83.516.753	58.931.902	239.275.433
<u>1985:</u> Rebutos emesos	372.020.995	--	26.575.270	398.596.265
<u>Cobrament de rebuts:</u> 26.03.85 : Cobrament sdo. 1984	(96.826.778)	--	--	} (109.942.840)
13.06.85 : Cobrament d'Executiva	--	(13.116.062)	--	
30.08.85 : Cobrament a compte 1985	(100.000.000)	--	--	} (161.419.545)
23.12.85 : Cobrament a compte 1985	(60.000.000)	--	--	
Cobrats directament per la Cambra	--	--	(1.419.545)	(271.362.385)
<u>Altres moviments</u> *** Tornats a la Cambra	(20.131.851)	--	20.131.851	--
Passats a Executiva	(43.712.122)	43.712.122	--	--
Passats d'Executiva a Cambra	--	(21.750.080)	21.750.080	--
	148.177.022	92.362.733	125.969.558	366.509.313
Quotes anul.lades Cambra	--	--	(32.586.722)	(32.586.722)
Situació a 31.12.85	148.177.022**	92.362.733	93.382.836	333.922.591

† Deute a favor de la Cambra reconegut pels Serveis de Recaptació per rebuts cobrats en voluntària durant 1984 segons liquidació del 31.12.84, cobrat el 26.3.85.

** Deute a favor de la Cambra reconegut pels Serveis de Recaptació per rebuts cobrats en voluntària durant 1985 segons liquidació del 31.12.85, cobrat el 19.4.86.

*** Devolucions de rebuts quotes obligatòries en voluntària a la Cambra per a procedir a la seva rectificació o anul.lació degut a errors detectats pels Serveis de Recaptació.

a) Quotes obligatòries pendents de cobrament

Emparats per aquest títol es comprenen tres tipus de conceptes :

Saldos deutors per quotes liquidades en voluntaris pels Serveis de Recaptació encara no fetes efectives a la Cambra .

Rebuts en Executiva pendents de cobrament i liquidació.

Rebuts en poder de la Cambra en gestió de cobrament.

El moviment del Compte ha estat durant 1985 el que reflexa el quadre de la pàgina anterior .

L'inventari físic corresponent als rebuts en Executiva i els en poder de la Cambra , que corresponen als saldos finals, no ha estat verificat per la Sindicatura.

La xifra de Ptas. 160.999.820,- que figura en la liquidació del pressupost ordinari té la següent composició :

- Efectiu rebut a compte liquidació 85	160.000.000
- Efectiu cobrat directament per la Cambra	<u>1.419.545</u>
Total cobrat.....	161.419.545
- Devolució de rebuts duplicats cobrats per la Cambra	<u>(419.725)</u>
Import liquidat	160.999.820
=====	

En canvi no s'ha liquidat en el pressupost d'Ingressos la quantitat de pta. 109.942.840 que figuren en el quadre anterior com a cobraments fets durant 1985 pel saldo de la liquidació en voluntària de les quotes de 1984 , pta. 96.826.778, i del cobrament procedent dels rebuts en Executiva , pta. 13.116.062, perquè com hem explicat no figura cap partida baix aquests conceptes en els pressupostos aprovats ni tampoc cap de resultes d'anys anteriors.

No obstant això ambós imports figuren ingressats a Caixa i, per tant, estan compresos en el Compte Patrimonial de Tresoreria.

Cal urgir 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 evitar malentesos dels que se'n podrien deduir perjudicis, tant per a la Cambra com per al contribuent.

Les quotes anuals són cobrades pel Servei de Recaptació de la Diputació que per aquesta gestió percep una comissió del 12'50%.

El percentatge de recàrrec sobre el cobrament de quotes en executiva ingressat per la COPU ha estat del 10%, que és la meitat del que cobra l'agència recaptadora al contribuent, això per conveni establert entre la COPU i el Serveis de Recaptació de la Diputació, els quals, a més, cobren, el 12,5% a què fèiem referència en el paràgraf anterior. L'import corresponent tampoc no s'ha

liquidat en el pressupost d'ingressos i s'ha ingressat directament a Caixa pta. 1.312.497 i per tant està comprès en el Compte Patrimonial de Trésoreria.

El premi de cobrament de quotes, pagat als Serveis de Recaptació ha estat de 33.781.637 pta. que es correspon amb el càlcul següent :

(dades en pessetes)

<u>Premi cobrança</u>	<u>Imports cobrats</u>	<u>Entitat/ persona cobradora</u>	<u>ptes.pagades</u>
12'5% s/.	269.942.840	DIPUTACIO	33.742.856
10'0% s/.	387.810	COL.LABORADOR	38.781
0'0% s/.	<u>1.031.735</u>	PERS.PROPI	<u>--</u>
T O T A L S	<u>271.362.385</u>		<u>33.781.637</u>

Les quotes obligatòries que s'han aplicat durant aquest any han estat :

<u>Base Contribució Urbana</u>	<u>Classe</u>	<u>Quota (pta)</u>
Més de 138.901 pta. anuals	1a.	1.335
de 69.451 fins a 138.900 pta.	2a.	1.065
55.561	3a.	800
41.671	4a.	530
27.781	5a.	265
13.891	6a.	210
1.779	7a.	160
		.../...

.../...(Continuació)

<u>Base de contribució urbana</u>		<u>Classe</u>	<u>Quota</u> (pta)	
de	1.679 fins a	1.778	8a.	150
	1.579	1.678	9a.	140
	1.479	1.578	10a.	130
	1.390	1.478	11a.	125
	1.290	1.389	12a.	115
	1.189	1.289	13a.	105
	1.112	1.183	14a.	100
	1.068	1.111	15a.	95
	1.034	1.067	16a.	90
	946	1.033	17a.	85
	912	945	18a.	80
	834	911	19a.	75
	790	833	20a.	70
	757	789	21a.	65
	659	756	22a.	60
	634	678	23a.	55
	557	633	24a.	50
	512	556	25a.	45
	479	511	26a.	40
	401	478	27a.	35
	357	400	28a.	30
	279	356	29a.	25
	234	278	30a.	20
	201	233	31a.	15
	155	200	32a.	10

El nombre de rebuts és de 1.208.516 . La mitjana és de 330 pta. per rebut.

b) Préstecs construcció vivendes protecció oficial La Floresta Pearson

Correspon al préstec fet al senyor Aristónico López Aguado, abans de 1963, i que en no haver-se reclamat, es troba prescrit. Convindria actuar en conseqüència.

c) Crèdit Administracions de Finques

Correspon a uns determinats saldos deutors que per acord de la Junta de Govern es van separar de la resta de saldos d'Administracions de Finques (nota 14)

d) Crèdit Sr. Giménez Mederos

Empleat de la Cambra que causà baixa el mes de febrer de 1984 i deixà a deure pta. 1.310.759, per un deute reconegut, per a retornar en el termini d'un any, segons acord de la Junta de Govern del dia 25 d'abril d'aquell mateix any, però que per dificultats econòmiques del Sr Giménez i per la seva manca de patrimoni no ha estat possible de recuperar, excepte la quantitat de 40.000 pta. cobrades durant 1985 passades directament a Caixa i per tant aquest import està comprès en el compte Patrimonial de Tresoreria.

e) Aportacions pendents de Cambres

El saldo de pta. 3.696.751 expressa la quantitat encara pendent de rebre per la Cambra de Barcelona, procedent de les altres Cambres de Catalunya, com a resultat de les aportacions que han de fer al Conveni aprovat per totes elles amb la Direcció General de l'Habitatge, Conveni que expliquem més endavant.

Només la Cambra de Tarragona ha ingressat pta. 228.859, a compte de la seva part, operació reflectida en el concepte pressupostari d'Ingressos "Quotes abonats serveis especials" (vegeu nota 15).

f) Obres de serveis d'interès de la Propietat Urbana.
Conveni amb la Direcció General de l'Habitatge.

Consisteix en el pagament per part de les Cambres d'una sèrie de treballs que aquella Direcció General encarrega a diferents persones o Institucions. Aquests pagaments venen limitats per les quantitats aprovades per la Cambra de Barcelona i la Direcció General esmentada, i que consten en els Pressupostos Ordinari i de Serveis.

La Cambra de Barcelona fa de col·lector de les aportacions de les altres Cambres (limitades al 25% de les comissions cobrades l'any anterior per la col·locació de paper fiança) i en paga la totalitat fins les xifres pressupostades contra justificacions presentades pels beneficiaris, autoritzades prèviament per la Direcció General de l'Habitatge.

L'import de les publicacions i treballs realitzats durant aquest exercici ha estat de 17.089.900 pta., que han estat pagades per aquesta Cambra amb càrrec a la partida pressupostària d'Obres i de Serveis d'Interès de la manera següent:

(dades en pessetes)

Amb càrrec al Pressupost ordinari	14.980.813
Amb càrrec al Pressupost serveis	<u>2.109.087</u>
Total	<u>17.089.900</u>

Desglossament:

. ITEC (Fundació Institut de Tecnologia i Edificació a Catalunya).	7.959.000
. Col.laboradors (Autors dels llibres) i altres.	6.080.900
. Impressió llibres.	<u>3.050.000</u>
Total	<u>17.089.900</u>

Gràcies a aquest conveni s'han publicat fins al 1985 entre d'altres, els següents llibres, independentment dels treballs fets per l'ITEC.

- . Us dels habitatges acabats a les comarques de Catalunya (1981-1983).
 - . El Impuesto sobre el IVA y el sector de la Vivienda.
 - . Els lloguers d'habitatges a Barcelona en el període 1975-1984.
 - . L'impost sobre el valor afegit i el sector de l'habitatge.
 - . Guia de la Rehabilitació.
-

3.5.6. Junta de Govern

La Junta de Govern estava constituïda en finalitzar l'any 1985 pels següents membres:

President : Lluís Cosculluela Arcarazo

Vice-President : Lluís Terradas Soler

Vocals: :Andreu Perelló Carcereny
Esteve Dilmé Gelada
Hipòlit González López
Leandre Abarca Martínez
Salvador Sanromà Casamor
Josep Riba Ortínez
Carles Ponsa Riera

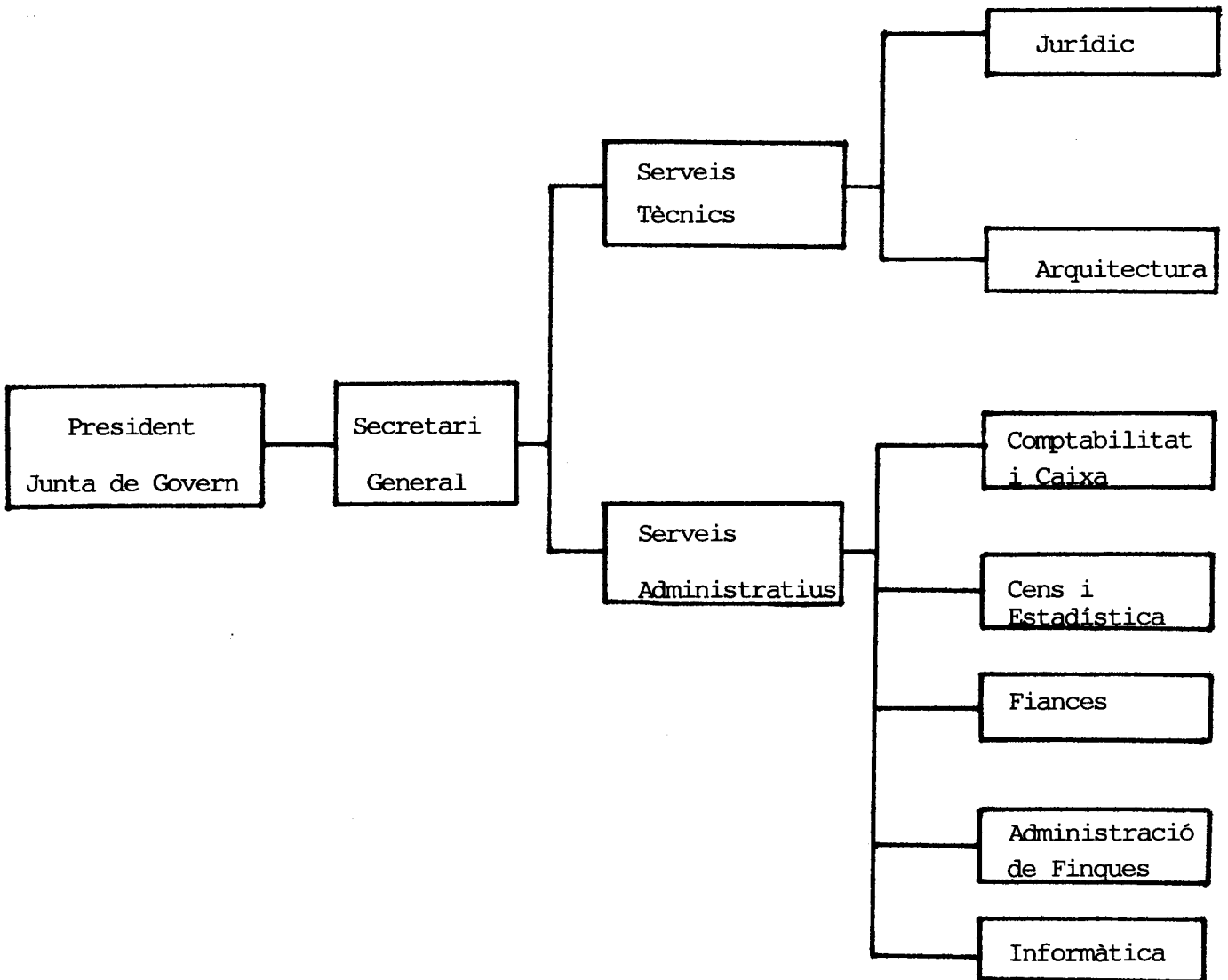
Secretari : José Manuel Montané Martínez

3.5.7. Personal i Serveis

La plantilla està constituïda per :

4	Personal subaltern
5	Auxiliars
12	Oficials
5	Tècnics i Caps de Negociat
4	Advocats i titulars
1	Secretari

El seu organigrama és el següent :



Durant aquest any s'han fet dos increments salarials. El mes de maig, un del 6'50%, aplicant el criteri de l'Administració als Funcionaris Públics, i un altre el mes de novembre del 12%, per negociació de conveni laboral, tots dos amb caràcter retroactiu des de primers d'any i acumulatius.

Creiem que els increments salarials s'han d'ajustar únicament a la legislació laboral independentment dels acords que, tot respectant la legislació vigent, la COPU pugui adoptar en benefici dels seus empleats.

L'horari d'oficina obert al públic és de 9 a 14 hores, de dilluns a divendres, si bé existeixen uns torns pels dissabtes i altres de caràcter intern que fan, segons se'ns manifesta, que la jornada sigui la de quaranta hores setmanals.

Referent als serveis que ofereix es classifiquen en Obligatori i Voluntaris.

Són serveis obligatoris els següents:

- . Assessorament en Dret en matèria de propietat urbana.
- . Iniciatives i reclamacions en assumptes d'interès general per a la propietat urbana.

En compliment d'aquesta funció, la Cambra té actualment en tramitació els assumptes següents:

- Reclamació contra l'aplicació de l'IVA en els arrendaments urbans.

- Impugnació de l'increment de la Contribució Territorial Urbana, per considerar-lo anticonstitucional.
 - Impugnació davant els Tribunals Econòmico-Administratius de les valoracions cadastrals fixades per l'Administració tributària en els termes municipals de Cerdanyola, Montcada i Reixac, Sant Cugat del Vallès, Sant Climent de Llobregat, Santa Coloma de Gramenet, Sant Adrià del Besòs, Pallejà, Papiol, Montgat i Tiana.
 - Recurs Contenciós-administratiu impugnant el quadre triennal de valoracions de l'increment del valor dels terrenys fixat per l'Ajuntament de Barcelona
 - Reclamació interessant l'acompliment del que està establert en la Llei d'Arrendaments Urbans, sobre actualització de les rendes congelades en funció de l'increment del cost de la vida.
- . Informació Urbanística
 - . Registre de Fiances.
 - . De Cens i Estadística.
 - . D'arbitratge en qüestions entre propietaris, o propietaris i llogaters, sotmesos al servei.

Excepte per a aquest darrer, aquests serveis són gratuïts, sens perjudici de l'abonament per l'interessat de les bestretes de despeses.

Amb caràcter voluntari, la Cambra ofereix o pot oferir els següents:

- . Assessoria fiscal.
- . Administració de finques urbanes.
- . Assessorament de comunitats de propietaris.
- . Arquitectura.
- . Borsa de la Propietat i de la Construcció.
- . Reparacions i rehabilitació de vivendes.
- . Crèdits sense interès o a interès reduït
- . Representació i defensa judicial o extrajudicial dels propietaris quant als seus interessos singulars.
- . Gestió a les oficines públiques d'assumptes administratius relacionats amb la propietat urbana.
- . Registre de contractes d'arrendament i subarrendament.
- . Qualsevol altre en benefici dels associats.

Aquests serveis voluntaris són retribuïts, amb excepció del de Borsa de la Propietat i de la Construcció, que són gratuïts.

3.5.8. Fons de Pensions (Compte Patrimonial)

Per acord de la Junta de Govern es va decidir de constituir un fons de pensions per millorar les pensions de jubilació. El nombre actual de Pensionistes és de 17 persones.

El fons real constituït és de 41.454.083 pta.; durant aquest exercici la dotació ha estat incrementada en 3.800.000 pta. per aportació de la Cambra i en 4.124.178 pta., en concepte de rendiments de les Inversions del capital del FONS.

L'import liquidat al Pressupost de Despeses Ordinari per pta. 7.978.382 és la suma de la dotació anual per pta. 3.800.000 més el de les pensions pagades durant el 1985 que ha estat de 4.178.382 pta. que s'han carregat a despeses però que, a criteri d'aquesta Sindicatura, no correspon, ja que el compte adequat on fer-ho és al del propi Fons de Pensions, el qual ha d'actuar com un compte corrent on s'abonin les dotacions i rendiments anuals i es carreguin les pensions anuals pagades. El saldo serà el FONS.

Malgrat això considerem que per a aquest any no cal modificar l'assentament fet ja que obviant el fer-ho s'aconsegueix l'increment del FONS, cosa que sembla necessari de fer donada la importància que ja han adquirit les pensions satisfetes.

De tota manera per a fer-ne un pronunciament precís cal que la Cambra faci fer un estudi tècnic i que periòdicament revisi la seva adequació a les necessitats previsibles .

Fóra convenient que les inversions es fessin constar a l'Actiu en una o diverses partides diferenciades, el rendiment de les quals fos abonat íntegrament al FONS, després de passar pel compte únic de rendiments que assenyalem en la nota 3.5.1. f).

3.5.9. Assegurances Socials

Pot existir una contingència per aquest concepte, ja que en les bases de cotització de les liquidacions no es tenen en compte tots els conceptes retributius.

3.5.10. Aportació lloguers aturats

L'import de 7.500.000 pta. correspon a la quota de l'any 1984; per a aquest any 1985, si s'apliqués el criteri de la Sindicatura, exposat en el punt 3.5.1., s'hauria d'haver fet una previsió de 13.588.610 pta. i fer-la constar en el passiu de l'inventari.

3.5.11. Impost béns persones jurídiques

(art. 48 Text refós - 6.4.67)

L'import consignat de 7.380.560 pta. correspon a despeses de l'any 1984. Per aquest exercici, si s'apliqués el mateix criteri explicat en el punt anterior, s'hauria d'haver fet una previsió de 9.028.495 pta. i fer-la constar en el Passiu de l'inventari.

3.5.12. Tresoreria (Compte Patrimonial)

a) La tresoreria està distribuïda en :

	(dades en pessetes)
.Efectiu	250.000
.Bancs i Caixes a la vista (llibretes estalvi i c/c)	573.492.211
.Bancs i Caixes a termini	850.000.000
.Pagarés Cia.Telefònica	200.000.417
	<hr/>
	1.623.742.628
	<hr/>

Creiem excessiu l'import del diner a la vista, ja que ni el moviment del compte ni les inversions fetes el justifica.

Recomanem doncs reduir aquesta xifra de manera substancial i aplicar l'excés en títols-valor i en comptes específics que compaginin rendibilitat amb seguretat.

Els interessos nets cobrats pels comptes de Tresoreria a Bancs i Caixes han estat de 120.725.030 pta., de les quals 4.124.178 pta. s'han passat directament al FONS DE PENSIONS (nota 7), sense que figurin ni en la liquidació del pressupost ordinari d'INGRESSOS ni en la del de DESPESES, encara que sí figuren ingressades al Compte Patrimonial de Tresoreria i abonats, com hem dit abans, al Compte Patrimonial FONS DE PENSIONS.

De la resta, pta. 116.600.852, s'han aplicat directament pta. 18.471.498 al pressupost ordinari i pta. 98.129.354 al de Serveis.

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 3.5.1.f).

El rendiment brut mitjà fou el 1985 de l'11,20%, equivalent a un 9'51% net, sobre un saldo mitjà de 1.269.000.000 de pta., ja que s'exclouen d'aquest saldo mitjà els 200.000.417 de pta. de pagarés de la Cia. Telefònica que es van adquirir per aquest import el 29.6.84 amb venciment el mes de gener de 1987, el valor nominal dels quals era de 281.900.000 pta.

Per la diferència de 81.899.583 pta., entre el seu valor nominal i el de cost, no s'ha fet cap periodificació i per tant, s'haurà de comptabilitzar com un ingrés durant el 1987, quan es facin efectius, al venciment, pel valor nominal assenyalat de pta. 281.900.000. Com es pot veure la rendibilitat neta d'aquesta inversió és força interessant.

- b) A parer de la Sindicatura, convé que les Cambres interteixin els excedents líquids patrimonials (Tresoreria) en títols-valor i en comptes específics que compaginin rendibilitat amb seguretat.

3.5.13. Fiances (Compte Patrimonial)

a) Mecanisme.

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 una comissió del 4%.

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 trameta 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

El saldo creditor de 187.781.975 pta. és a favor de l'Institut Català del Sòl com a resultat de la liquidació del darrer trimestre per la venda i reintegrament

de paper fiança per pta. 177.781.975 i de 10.000.000 pta. que l'Institut Català del Sòl manté en dipòsit a la Cambra per atendre les devolucions. D'aquest saldo s'han de descomptar 14.362.456 pta. que corresponen a la comissió i penalitzacions per retardaments a favor de la Cambra que per aquest servei li correspon pel darrer trimestre de 1985.

Per aquest servei, el total de comissions que correspondrien durant aquest exercici fóra, doncs, de 47.490.181 pta. segons el detall següent:

	(dades en pessetes)		
	4% paper fiança venut	20% penalitzacions x retardament + 5% concerts	TOTAL
	_____	_____	_____
1r. trimestre 85	11.014.244	2.470.225	13.484.470
2n. trimestre 85	10.160.082	542.049	10.702.131
3r. trimestre 85	8.686.052	255.072	8.941.124
4t. trimestre 85	<u>14.062.967</u>	<u>299.489</u>	<u>14.362.456</u>
Total	<u>43.923.345</u>	<u>3.566.836</u>	<u>47.490.181</u>

La xifra de 45.071.343 pta. que figura en la liquidació del pressupost de serveis està formada per tres trimestres de 1985 i el quart de 1984, pta. 11.943.618.

Donat que l'import de les comissions meritades per la Cambra durant el quart trimestre de 1985 és un dret que la Cambra té, cal que es consignï en el Balanç, mitjançant el descompte d'aquest import del compte de FIANCES.

El total de paper fiança de l'Institut Català del Sòl venut durant l'exercici ha estat de 1.098.083.625 pta.

El total de paper fiança retornat ha estat de pta. 576.976.150, repartit de la manera següent: 310.638.125 pta. de l'Institut Català del Sòl, i 266.338.025 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.

A més a més d'aquests ingressos per paper fiança l'Institut Català del Sòl ha rebut els corresponents per recàrrecs de demora, per actes d'infracció i per concerts amb alguns grans propietaris de finques urbanes o subministradors de serveis públics (llum, aigua, gas...).

El valor del paper fiança de l'Institut Català del Sòl en dipòsit, segons l'inventari de 31 de desembre de 1985, era de 387.613.125 pta. que no figura al Balanç. Convindria que hi figurés com a Comptes d'Ordre, tant a l'Actiu com al Passiu.

Aquest import no ha estat materialment verificat per la Sindicatura.

3.5.14. Creditors (Compte Patrimonial)

Aquest saldo correspon a :

(dades en pessetes)

Retencions Hisenda (IRPF)	4.902.654
" Seguretat Social	286.448
Liquidacions pendents a favor de propietaris i comunitats administrades per la Cambra	21.329.974
Altres liquidacions pendents	<u>402.876</u>
<u>TOTAL</u>	<u>26.921.952</u>

3.5.15. Quotes serveis especials

En aquest concepte es recull el reembossament de la Cambra de Tarragona per 228.859 pta. (nota 5.e), i el lloguer cobrat durant el 1985 de l'equip informàtic propietat de la Cambra, a ADIGSA (filial de l'Institut Català del Sòl) que ha estat de 1.783.936 pta.

3.5.16. Lloguers

Correspon a un plus de vivenda, que s'hauria d'incloure en el capítol de Personal.

3.5.17. Manteniment i conservació ordinador

Comprèn també tot el paper i el manteniment de les fotocopiadores, així com els impressos de rebuts - quotes i les despeses de conservació de la resta de maquinària.

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

3.5.19. 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 pertorquin.

4. CONCLUSIONS.

4.1. Tot recomanant a la Cambra un major rigor a l'hora d'elaborar els pressupostos anuals, incloent-hi el compte de resultes d'anys anteriors, 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 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)

<u>Deutors:</u> Per lloguer d'immobles	
meritats no cobrats	1.773.011
<u>Mobiliari:</u> menys cost ordinador	<u>(304.716)</u>
TOTAL	1.468.295

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)

<u>Creditors:</u>	Previsió aportació pendent Fons Lloguers Aturats 1985	13.588.610
	Previsió Impost béns persones jurídiques 1985	9.028.495
<u>Fiances:</u>	Càrrec trimestral per Comissions	(14.362.456)
<u>Patrimoni:</u>	Disminució per balanç d'aquestes operacions	<u>(6.786.354)</u>
	TOTAL	1.468.295

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

- 4.3. Recomanem que la Cambra faci una previsió per les possibles contingències assenyalades en parlar de la Seguretat Social, de l'Impost sobre Tràfic d'Empreses i de l'Impost sobre Societats.
- 4.4. Recomanem que la partida patrimonial FONS de PENSIONS sigui actualitzada d'acord amb un estudi actuarial específic i actuar en conseqüència fent el tractament comptable correcte que és abonar al compte del FONS la dotació anual que aquell estudi assenyali més els rendiments obtinguts per les inversions del FONS, i carregar-hi les pensions satisfetes.

4.5. Recomanem de passar per comptes d'ordre 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 sigui modificat el valor de la partida immobles de l'Actiu Patrimonial, com a mínim, al resultat del peritatge que per a valorar la indemnització corresponent al sinistre del 22 d'agost del 1984 es va fer en aquell moment. Donat però que ha passat un cert temps, recomanem d'actualitzar aquell estudi tenint en compte l'antiguitat, la ubicació i el volum construït.

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

Encara que l'import de la pòlissa ja fou modificat en aquell moment, agost de 1984, recomanem igualment de tenir present la seva possible actualització al resultat de l'estudi.

4.7. Recomanem que els excedents líquids patrimonials (TRESORERIA) siguin invertits en títols-valor i en comptes específics 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,

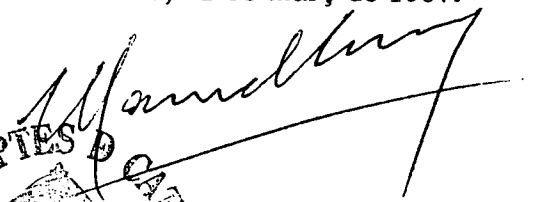
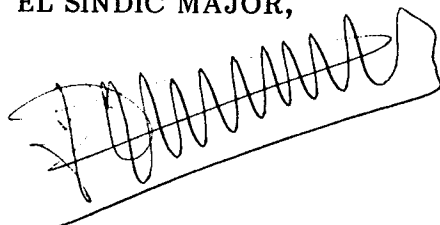

C E R T I F I C O:

Que aquest informe de fiscalització SCF-06 A/86, sobre la Cambra Oficial de la Propietat Urbana de Barcelona, exercici de 1985, és una còpia exacta de l'aprovat pel Ple de la Sindicatura de Comptes, en la seva reunió del dia 23 de març de 1987.

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

Barcelona, 31 de març de 1987.

V. i P.,
EL SINDIC MAJOR,

SINDICATURA DE COMPTES DE CATALUNYA