

Informe 35/1998-A

**Habitatges Municipals de Caldes
de Montbui, SL**

Exercici 1997



**Sindicatura de Comptes
de Catalunya**



Sindicatura de Comptes
de Catalunya

La secretària general

M. ÀNGELS BARBARÀ i FONDEVILA, Secretària General de la Sindicatura de Comptes de Catalunya,

C E R T I F I C O:

Que el dia 23 de març de 1999, reunit el Ple de la Sindicatura de Comptes, sota la presidència del Síndic major, Sr. Ferran Termes i Anglès, amb l'assistència dels síndics Srs. Manuel Cardeña i Coma, Josep M. Carreras i Puigdemongas, Marià Nicolàs i Ros, Jordi Petit Fontserè, Manuel Barrado i Palmer, i Xavier Vela i Parés, actuant-hi com a secretària, la secretària general de la Sindicatura, Sra. M. Àngels Barbarà i Fondevila, i com a ponent el síndic Sr. Manuel Cardeña i Coma, amb deliberació prèvia, s'acordà aprovar l'informe de fiscalització 35/1998-A relatiu a Habitatges Municipals de Caldes de Montbui, SL, exercici 1997.

I perquè així consti i tingui els efectes que corresponguin, signo aquesta certificació, amb el vistiplau del Síndic major.

Barcelona, 7 d'abril de 1999

Vist i plau
EL SÍNDIC MAJOR



Plaça de Catalunya, 20
08002 Barcelona
Telèfon (93) 270 11 61
Fax (93) 270 15 70

ÍNDEX

ABREVIACIONS	6
1. INTRODUCCIÓ.....	7
1.1. INTRODUCCIÓ A L'INFORME	7
1.1.1. Objecte i abast	7
1.1.2. Metodologia	7
1.2. INTRODUCCIÓ A L'ENS FISCALITZAT	8
1.2.1. Creació i naturalesa jurídica.....	8
1.2.2. Objecte social.....	8
1.2.3. Activitat.....	9
1.2.4. Òrgans rectors.....	9
1.2.5. Normativa aplicable	10
2. FISCALITZACIÓ	11
2.1. INFORME D'AUDITORIA. CONTROL FINANCER	11
2.1.1. Informe d'auditoria.....	11
2.1.2. Control financer	11
2.2. ESTATS FINANCERS.....	11
2.3. ACTIU.....	13
2.3.1. Existències	13
2.3.2. Deutors.....	14
2.3.3. Tresoreria.....	15
2.4. PASSIU	16
2.4.1. Fons propis	16
2.4.2. Creditors a llarg termini.....	16
2.4.3. Creditors a curt termini	17
2.5. COMPTE DE PÈRDUES I GUANYES	18
2.5.1. Ingressos	18
2.5.2. Despeses	18
2.6. CONTRACTACIÓ.....	20
2.7. PAIF.....	20
2.8. ANÀLISI DELS RESULTATS DE LES PROMOCIONS	20
3. CONCLUSIONS: OBSERVACIONS I RECOMANACIONS	21
4. TRÀMIT D'AL·LEGACIONS.....	24
5. ANNEXOS.....	28
5.1. BALANÇ DE SITUACIÓ A 31.12.96 I 31.12.97	28
5.2. COMPTE DE PÈRDUES I GUANYES, EXERCICIS 1996 I 1997	29

ABREVIACIONS

IVA: Impost sobre el valor afegit
PROLHASA: Promoció Local d'Habitatge, SA

1. INTRODUCCIÓ

1.1. INTRODUCCIÓ A L'INFORME

1.1.1. Objecte i abast

1.1.1.1. *Abast material*

De conformitat amb la normativa vigent, aquesta Sindicatura de Comptes emet el present Informe de fiscalització relatiu a Habitatges Municipals de Caldes de Montbui, SL (d'ara endavant la Societat). En concret, els aspectes fiscalitzats han estat els següents:

- a) Anàlisi dels estats financers per a verificar que representen d'una manera fidel i veraç la situació patrimonial i financera de la Societat, incloent-hi la informació necessària i suficient per a la seva adequada comprensió i interpretació.
- b) Avaluació del control intern i dels procediments comptables seguits per la Societat.
- c) Anàlisi del compliment de la legalitat que és aplicable a la Societat.

1.1.1.2. *Abast temporal*

Aquest Informe es refereix exclusivament a l'exercici 1997. Malgrat això, alguns dels aspectes de la fiscalització esmentats en l'apartat 1.1.1.1 obliguen a remuntar-se a anys anteriors i també a fer una anàlisi de l'activitat i dels procediments seguits per la Societat en l'actualitat (juliol de 1998), per a fer un correcte seguiment comparatiu i evolutiu.

1.1.2. Metodologia

Les proves realitzades, de compliment i substantives, han estat aquelles que, de forma selectiva, s'han considerat necessàries per a obtenir evidència suficient i adient, amb l'objectiu d'aconseguir una base raonable que permeti manifestar les conclusions que es desprenen del treball realitzat sobre la informació economicofinancera i els preceptes legals que són d'aplicació a la Societat.

1.2. INTRODUCCIÓ A L'ENS FISCALITZAT

1.2.1. Creació i naturalesa jurídica

El Ple de l'Ajuntament de Caldes de Montbui del 8 d'octubre de 1992 va acordar promoure la constitució d'una societat mercantil per a la prestació de la competència municipal prevista en la lletra d) article 63 de la Llei 8/1987 municipal i de règim local de Catalunya.

En data 19 de novembre de 1992 es va signar un Conveni de cooperació interadministratiu entre l'Ajuntament i la societat de capital públic de la Diputació de Barcelona Promoció Local d'Habitatge, SA (PROLHASA) en virtut del qual es va acordar la constitució d'una societat mercantil de responsabilitat limitada de la qual serien socis l'esmentat Municipi i PROLHASA, els quals van realitzar les següents aportacions de capital social:

- L'Ajuntament va aportar una finca de propietat municipal, valorada en 9 MPTA segons informe emès per l'Arquitecte Municipal.
- PROLHASA va aportar la quantitat de 5 MPTA en metàl·lic.

L'objecte del Conveni era que la Societat realitzés en aquesta finca una promoció de 17 habitatges de protecció oficial amb places d'aparcament vinculades i un local comercial. PROLHASA assumiria la gestió integral de la companyia mercantil i, per tant, de la promoció immobiliària. Com a compensació per la seva gestió percebria la quantitat resultant d'aplicar un 4% al muntant total de la inversió.

Es va establir també en el Conveni que els habitatges es destinessin preferentment a persones vinculades, per la seva continuada residència o pel seu treball, al Municipi, tenint en compte, a més, les circumstàncies econòmiques i familiars dels adquirents.

El 23 d'octubre de 1992 es va atorgar l'escriptura pública de constitució de la societat de caràcter mercantil "Habitatges Municipals de Caldes de Montbui, Sociedad Limitada.

1.2.2. Objecte social

D'acord amb l'article tercer dels seus Estatuts, la Societat té com a objecte la construcció i la promoció d'habitatges en règim de protecció oficial. Durant l'exercici 1997, la Societat ha realitzat una promoció consistent en la construcció de naus industrials en règim lliure (vegeu 2.3.1) que no estaria contemplada dins l'objecte social (vegeu Recomanació núm.1).

1.2.3. Activitat

La Societat no disposa d'una estructura pròpia. PROLHASA n'assumeix la gestió i l'administració.

Fins a 31 de desembre de 1997 la Societat havia realitzat quatre promocions amb un total de 48 habitatges, 51 aparcaments, 1 local comercial i 6 naus industrials, les quals es trobaven totalment finalitzades. Les promocions fiscalitzades han estat CALDES 3 i CALDES 4, les característiques de les quals es descriuen en detall a continuació.

1.2.3.1. Promoció CALDES 3

La Promoció CALDES 3 va iniciar-se al gener de 1996 i es tracta d'una promoció de protecció oficial en règim de preu taxat de 22 habitatges amb 22 aparcaments vinculats als habitatges i 3 aparcaments de preu lliure. Va finalitzar al juny de 1997 i la inversió total efectuada ha estat de 293,2 MPTA. A la data de redacció del present informe resten per a vendre els 3 aparcaments no vinculats.

1.2.3.2. Promoció CALDES 4

La Promoció CALDES 4 va iniciar-se al febrer de 1997 i consisteix en la construcció de 6 naus industrials a preu lliure finalitzades al novembre de 1997 totalment venudes a la data de redacció del present informe. El cost total de la promoció ha estat de 118,6 MPTA.

1.2.4. Òrgans rectors

D'acord amb els seus Estatuts, els òrgans rectors de la Societat són:

- La Junta General
- El Consell d'administració

1.2.4.1. La Junta General

L'organització i funcionament de la Junta General es regulen en els articles del 18 al 24 dels Estatuts de la Societat.

1.2.4.2. El Consell d'administració

D'acord amb l'article 9 dels Estatuts el Consell d'administració estarà format per

un mínim de tres i un màxim de cinc membres nomenats per un període de 5 anys que no rebran cap retribució per l'exercici del seu càrrec.

El Consell d'administració a 31 de desembre de 1997 estava integrat pels següents membres:

President: Il·lm. Sr. Josep Maria Bonora i Dasquens (conseller delegat)

Vicepresident: Sr. Manuel Moreno Yera (conseller delegat)

Vocal: Sr. Rafael Arcas Sánchez
Sr. Roc Lleixa i Castellsagues
Sra. Angelina Boluda i Oliva

Secretari: Sra. Lourdes Barriuso Lapresa (sense qualitat de membre)

Els dos consellers delegats tenen totes les facultats del Consell d'administració legalment i estatutàriament delegables. A la pràctica, el Sr. Moreno és qui signa els contractes, escriptures, convenis i préstecs.

1.2.5. Normativa aplicable

- Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases de règim local.
- Reial decret legislatiu 781/1986, de 18 d'abril, pel qual s'aprova el text refós de les disposicions legals vigents en matèria de règim local.
- Llei 8/1987, de 15 d'abril, municipal i de règim local a Catalunya.
- Llei 39/1988, de 28 de desembre, reguladora de les hisendes locals.
- Reial decret 500/1990, de 20 d'abril, pel qual es desplega el capítol primer del títol 6è de la llei reguladora de les hisendes locals.
- Llei 6/1984, de 5 de març, de la Sindicatura de Comptes, modificada per la Llei 15/1991, de 4 de juliol.
- Reial Decret 1932/1991, de 20 de desembre sobre mesures de finançament d'actuacions protegibles en matèria d'habitatge (Pla 1992-1995).
- Adaptació del Pla general de comptabilitat al sector immobiliari de l'any 1994 i Pla general comptable de 1990.
- Llei 2/1995, de 23 de març, de societats de responsabilitat limitada.
- Reglament d'obres, activitats i serveis dels ens locals, Decret 179/95 de 13 de juny.

- Reial Decret 2190/1995, de 28 de desembre sobre mesures de finançament d'actuacions protegibles en matèria d'habitatge (Pla 1996-1999).
- Disposició addicional 6a de la Llei 13/1995, de 18 de maig, de contractes de les administracions públiques.
- Normativa fiscal general.

2. FISCALITZACIÓ

2.1. INFORME D'AUDITORIA. CONTROL FINANCER

2.1.1. Informe d'auditoria

La Societat sotmet els seus comptes a auditoria externa. Amb data 8 de juny de 1998, l'auditor Sr. Josep Poch Villamayor (membre del Registre Oficial d'Auditors de Comptes núm. 8.315) va emetre l'informe d'auditoria corresponent als comptes anuals de l'exercici 1997 en el qual fa constar una opinió favorable.

2.1.2. Control financer

La Llei 39/88, de 28 de desembre, reguladora de les hisendes locals, regula en els articles 194 a 204 del capítol IV Control i fiscalització els aspectes definidors dels controls de legalitat, financer, d'eficàcia i el control intern i extern. D'acord amb els esmentats articles correspon a l'Ajuntament de Caldes de Montbui la realització del control financer de la Societat. Amb data 24 de juliol de 1998 la Sindicatura ha rebut notificació de la Intervenció de l'Ajuntament en què comunica que l'informe no ha estat realitzat ni per a l'any 1996 ni per a l'any 1997 (vegeu Recomanació núm.8).

2.2. ESTATS FINANCERS

A continuació es presenten el Balanç i el Compte de pèrdues i guanys de la Societat a 31.12.97, que van ser aprovats per la Junta General de la Societat el 30 de juny de 1998, resumits per la Sindicatura. En els annexos 5.1 i 5.2 es transcriuen els comptes retuts per la Societat:

ACTIU

	31.12.96	31.12.97
DESPESES A DISTRIBUIR EN DIVERSOS EX.	112	0
Existències	219.582	45.604
Deutors	17.615	2.596
Inversions financeres temporals	0	50
Tresoreria	11	26.363
ACTIU CIRCULANT	237.208	74.613
TOTAL ACTIU	237.320	74.613

PASSIU

	31.12.96	31.12.97
FONS PROPIS	26.452	26.939
CREDITORS A LLARG TERMINI	127.080	16.327
CREDITORS A CURT TERMINI	83.788	31.347
TOTAL PASSIU	237.320	74.613

Imports en milers de pessetes.

Font: Comptes anuals de la societat exercici 1997 resumits per la Sindicatura.
Vegeu en l'annex 5.1 els comptes aprovats per la Societat.

PÈRDUES I GUANYS

	31.12.96	31.12.97
Import net de la xifra de negocis	0	368.338
Augment d'existències promocions en curs/edificis adquirits	127.392	0
INGRESSOS EXPLOTACIÓ	127.392	368.338
Reducció d'existències promocions en curs/edificis adquirits	0	(107.778)
Aprovisionaments	(100.911)	(233.527)
Altres despeses d'explotació	(18.397)	(17.686)
DESPESES D'EXPLOTACIÓ	(119.308)	(358.991)
BENEFICIS D'EXPLOTACIÓ	8.084	9.347
INGRESSOS FINANCERS	431	226
DESPESES FINANCERES	(9.989)	(8.874)
RESULTAT FINANCER NEGATIU	(9.558)	(8.648)
Ingressos extraordinaris	1	50
RESULTAT EXTRAORDINARI POSITIU	1	50
Impost sobre beneficis	515	(262)
RESULTAT DE L'EXERCICI	(958)	487

Imports en milers de pessetes.

Font: Comptes anuals de la societat exercici 1997 resumits per la Sindicatura.
Vegeu en l'annex 5.2 els comptes aprovats per la Societat.

2.3. ACTIU**2.3.1. Existències**

El moviment de les existències durant l'exercici 1997 ha estat el següent:

	Imports
SALDO INICIAL	219.582
Inversió exercici 1997	192.286
Cost de vendes	(366.264)
SALDO FINAL	45.604

Imports en milers de pessetes.

Nota: La inversió recull les despeses imputables a CALDES 3 i 4.

La Societat valora les seves existències pel cost d'adquisició o de construcció incorporant-hi els costos directes i financers, que en aquest cas coincideix amb el cost total ja que la Societat no té estructura pròpia. Dins els costos directes s'inclouen els honoraris de gestió de PROLHASA. Els costos financers corresponen als generats pel préstec hipotecari de la promoció de CALDES 3 durant el període de construcció i altres despeses financeres relacionades amb les promocions.

Les existències de promocions acabades es valoren segons la relació metres quadrats construïts en existències per metres quadrats totals construïts aplicant un coeficient d'1 als habitatges i un coeficient de 0,6 als aparcaments, trasters i locals.

El desglossament de les existències per promocions a 31 de desembre de 1997 és el següent:

Promoció	Pendent de vendre	Imports
CALDES 3	2 habitatges 5 places aparcament	27.814
CALDES 4	1 nau industrial	17.790
Total		45.604

Import en milers de pessetes.

2.3.2. Deutors

El desglossament dels deutors a 31 de desembre de 1997 és el següent:

	Imports
Clients	1.000
Devolució d'impostos	1.343
Crèdit per pèrdues a compensar	253
Total	2.596

Imports en milers de pessetes.

- **Devolució d'impostos**

Correspon a l'import pendent de devolució corresponent a l'impost de societats de l'exercici 1996 per 1,2 MPTA retornat al febrer de 1998 i el de l'exercici 1997 per 0,1 MPTA pendent de devolució a la data de redacció del present informe.

- **Crèdit per pèrdues a compensar**

El saldo del compte Crèdit per pèrdues a compensar inclou la part pendent de compensar del crèdit fiscal registrat per les pèrdues corresponents a l'exercici 1996.

A partir de l'exercici 1997 la Societat gaudeix de la bonificació del 99% de la quota íntegra de l'Impost de Societats prevista en l'article 32.2 de la Llei 43/1995, de 28 de desembre (anteriorment no gaudia d'aquesta bonificació perquè un dels accionistes, PROLHASA, no era de capital íntegrament públic).

Segons resolució de l'Institut de Comptabilitat i Auditoria de Comptes del 9 d'octubre de 1997 sobre la norma de valoració número 16 del Pla general de comptabilitat els crèdits per compensació de bases imposables negatives només seran objecte de comptabilització en la mesura que tinguin un interès cert respecte a la càrrega fiscal futura. Per tant, si existeixen dubtes quant a la seva recuperació futura, per aplicació del principi de prudència, no hauran de ser registrats en els comptes anuals com a tals.

Tenint en compte tot el que s'ha exposat anteriorment, caldria que la Societat regularitzés el crèdit per pèrdues a compensar (vegeu Recomanació núm. 2).

2.3.3. Tresoreria

La Societat manté un compte bancari obert per a cada una de les promocions que realitza, la qual cosa possibilita el control de tots els cobraments i pagaments d'una promoció.

Les signatures autoritzades són la del conseller delegat Sr. Manuel Moreno i Yera i la de l'anterior alcaldessa Sra. Montserrat Domenech Borrull de forma indistinta. Per a més seguretat, convindria que hi hagués una altra signatura autoritzada, de

forma mancomunada i que es cancel·lés la signatura de l'anterior alcaldessa (vegeu Recomanació núm.3).

2.4. PASSIU

2.4.1. Fons propis

El moviment dels fons propis durant l'exercici 1997 ha estat el següent:

	Saldo inicial	Augments	Disminucions	Saldo final
Capital social	14.000	0	0	14.000
Reserves	13.410	0	0	13.410
Resultats neg.ex. anteriors	0	(958)	0	(958)
Resultat de l'exercici	(958)	487	958	487
Total	26.452	(471)	958	26.939

Imports en milers de pessetes.

• Capital social

El capital social de la Societat està format per 14 participacions socials d'1.000.000 PTA, de les quals 9 pertanyen a l'Ajuntament i 5 a PROLHASA.

Segons l'article 27 de la Llei 2/1995, de 23 de març, de les societats de responsabilitat limitada i l'article 6 dels estatuts, la Societat portarà un llibre registre de socis en el qual s'anotaran les participacions corresponents a cadascun i les variacions que es produeixin. La Societat no disposa d'aquest llibre (vegeu Recomanació núm. 4).

2.4.2. Creditors a llarg termini

L'import comptabilitzat com a creditors a llarg termini correspon a la part disposada i pendent de subrogar a 31.12.97 del préstec hipotecari de la promoció CALDES 3 formalitzat al març de 1996 per un import total de 214,94 MPTA i amb un interès nominal d'un 8,25%.

El tipus d'interès dels préstecs destinats a finançar actuacions protegibles en matèria d'habitatge estan fixats per la normativa vigent en cada exercici.

2.4.3. Creditors a curt termini

El desglossament dels creditors a curt termini a 31 de desembre de 1997 és el següent:

	Imports
Proveïdors i contractistes	12.423
Bestretes de clients	6.329
Altres creditors comercials	4.880
Altres deutes no comercials	7.715
Total	31.347

Imports en milers de pessetes.

- Proveïdors i contractistes

Aquest import correspon a les retencions del 5% efectuades als contractistes, les quals es retornen a la finalització del període de garantia.

Segons manifestacions de la Societat, les actes de recepció de CALDES 3 i CALDES 4 no han estat localitzades.

- Bestretes de clients

El desglossament de les bestretes de clients per promocions és el següent:

	Imports
CALDES 3	5.467
CALDES 4	862
Total	6.329

Imports en milers de pessetes.

Les bestretes corresponen a dos habitatges més les places d'aparcament vinculades de la promoció CALDES 3 i a una nau de la promoció CALDES 4.

- Altres creditors comercials

D'aquest import 1,5 MPTA corresponen a despeses de gestió pendents de pagament a PROLHASA.

- Altres deutes no comercials

El compte Altres deutes no comercials correspon al deute per IVA del quart trimestre de l'exercici 1997 que va ser ingressat al gener de 1998.

2.5. COMPTE DE PÈRDUES I GUANYES

2.5.1. Ingressos

2.5.1.1. Import net de la xifra de negocis

El desglossament per promocions de l'import net de la xifra de negocis a 31 de desembre de 1997 és el següent:

	Imports
CALDES 3	260.100
CALDES 4	108.238
Total	368.338

Imports en milers de pessetes.

- CALDES 3

Aquest import correspon a la venda de 20 habitatges amb la seva plaça d'aparcament vinculada, durant l'exercici 1997. S'ha observat que, malgrat que el Departament de Política Territorial i Obres Públiques de la Generalitat especifica que en l'escriptura pública s'ha de fer constar que l'habitatge es destinarà a habitatge habitual, en algunes d'elles no s'ha fet constar expressament aquesta clàusula.

- CALDES 4

Correspon a la venda de 5 naus industrials durant l'exercici 1997.

2.5.2. Despeses

2.5.2.1. Aprovisionaments

El desglossament dels aprovisionaments per conceptes a 31 de desembre de 1997 és el següent:

	Imports
Variació d'existències: terreny	66.199
Certificacions	159.050
Escomeses	6.439
Altres	1.839
Total	233.527

Imports en milers de pessetes.

Nota: Dins el concepte "Altres" s'inclou
1 MPTA de CALDES 2 que no ha estat
imputat a existències.

Aquestes despeses han estat imputades directament al cost de les dues promocions.

2.5.2.2. Altres despeses d'explotació

El desglossament per conceptes de les altres despeses d'explotació a 31 de desembre de 1997 és el següent:

	Imports
<u>Despeses imputades al cost de les promocions</u>	17.099
Arquitectes i enginyers	4.316
Aparelladors	1.557
Despeses jurídiques	1.043
Despeses de gestió	8.475
Altres	1.708
<u>Despeses no imputables a promocions</u>	587
Total	17.686

Les despeses de gestió corresponen a les facturades l'any 1997 per PROLHASA per les promocions de CALDES 3 (1,5 MPTA) i CALDES 4 (7 MPTA). No existeix contracte de gestió d'aquestes promocions entre PROLHASA i la Societat on es regulin els serveis a prestar i la remuneració a percebre per PROLHASA, ja que el conveni signat l'any 1992 sols es referia a la primera promoció, que es va anomenar CALDES 1 (vegeu Recomanació núm.5).

2.5.2.3. Despeses financeres

Les despeses financeres corresponen a les directament imputables a la promoció CALDES 3 del préstec hipotecari vinculat a la promoció.

2.6. CONTRACTACIÓ

D'acord amb la disposició addicional sisena de la Llei 13/1995, de contractes de les administracions públiques, la Societat ha de seguir els principis de publicitat i concurrència en la seva activitat contractual.

Per a la construcció de la promoció CALDES 3 es van presentar sis ofertes durant el mes d'octubre de 1995. La Societat no ha facilitat l'oferta presentada per l'empresa adjudicatària de la construcció de la promoció. L'adjudicació no es va fer de forma escrita.

Cal que en properes actuacions les irregularitats esmentades no es tornin a repetir i s'adoptin les mesures oportunes que garanteixin el compliment dels principis de publicitat i concurrència i la transparència en els procediments de contractació (vegeu Recomanació núm. 6).

2.7. PAIF

D'acord amb els articles 210.2 i 292 del Reglament d'obres, activitats i serveis dels ens locals, la Societat hauria d'haver elaborat el PAIF, cosa que no ha fet (vegeu Recomanació núm. 7).

2.8. ANÀLISI DELS RESULTATS DE LES PROMOCIONS

S'ha fet una anàlisi dels resultats de les dues promocions fiscalitzades que ha consistit en el càlcul del cost i del marge per metre quadrat. Els quadres següents mostren els resultats obtinguts:

- Quadre de cost per metre quadrat

PROMOCIÓ	RÈGIM	Inversió total MPTA	m ² útils habitatges/naus	m ² útils aparcaments	Cost/m ² útil habitatges o naus	Cost/m ² útil aparcaments
CALDES 3	Taxat	293	1.951,95	500	130.200	78.120
CALDES 4	Lliure	119	2.148,84	--	55.190	--

Font: Elaboració pròpia.

- Quadre del marge per metre quadrat

PROMOCIÓ	HABITATGES		APARCAMENTS	
	PREU DE VENDA	MARGE	PREU DE VENDA	MARGE
CALDES 3	132.380	2.180	62.500	(15.620)
CALDES 4	59.190	4.000	--	--

Imports expressats en PTA/m².

Font: Elaboració pròpia a partir dels estudis econòmics i de la documentació de les promocions (escriptures, qualificacions provisionals i definitives, informació comptable).

3. CONCLUSIONS: OBSERVACIONS I RECOMANACIONS

Habitatges Municipals de Caldes de Montbui, SL és una societat participada per PROHASA i per l'Ajuntament de Caldes de Montbui l'activitat principal de la qual és la promoció d'habitatges socials en el terme municipal.

El resultat de la fiscalització ha estat positiu, si bé s'han observat alguns aspectes de millora que apareixen al llarg de l'informe i que en aquestes conclusions s'assenyalen en forma resumida.

- Objecte social

Segons l'article tercer dels Estatuts de la Societat l'objecte social de la Societat és la construcció i promoció d'habitatges en règim de protecció oficial. Durant l'exercici 1997 la Societat ha realitzat una promoció de construcció de naus industrials que no es troba inclosa dins l'objecte social.

Recomanació núm. 1:

La Societat hauria de modificar els seus Estatuts i ampliar l'objecte social a fi i efecte que contemplés la modalitat de règim lliure.

- Crèdit per pèrdues a compensar

La Societat té registrat un crèdit per pèrdues a compensar de 0,3 MPTA i gaudeix de la bonificació del 99% sobre la quota íntegra de l'Impost de Societats prevista en l'article 32.2 de la Llei 43/1995.

D'altra banda, segons la Resolució de l'Institut de Comptabilitat i Auditoria de Comptes de 9 d'octubre de 1997 els crèdits per compensació de bases imposables negatives només seran objecte de comptabilització en la mesura que tinguin un interès cert respecte a la seva càrrega fiscal futura.

Recomanació núm. 2:

La Societat hauria de regularitzar el crèdit per pèrdues a compensar donada la incertesa respecte de la seva recuperació amb beneficis futurs.

- Signatures autoritzades

La Societat manté com a signatures autoritzades al compte corrent bancari a la de l'antiga alcaldessa de Caldes de Montbui i la del conseller delegat Sr. Manuel Moreno, de forma indistinta.

Recomanació núm. 3:

Fóra convenient que, per a major seguretat, existís alguna altra signatura autoritzada de forma mancomunada i que se substituís la de l'antiga alcaldessa per la de l'actual alcalde.

- Llibre registre de socis

Segons l'article 27 de la Llei de societats de responsabilitat limitada i l'article 6 dels estatuts, la Societat hauria de portar un llibre registre de socis on s'anotessin les participacions de cadascun i les variacions que es produeixin. La Societat no disposa d'aquest llibre.

Recomanació núm. 4:

La Societat hauria de portar un llibre registre de socis d'acord amb la Llei de societats de responsabilitat limitada i amb els seus Estatuts.

- Despeses de gestió

PROLHASA factura a la Societat per les tasques de gestió administrativa i comercial realitzades per cada promoció. No existeix contracte per aquest concepte entre PROLHASA i la Societat.

Recomanació núm. 5:

S'haurien d'establir els contractes pertinents entre ambdues societats que regulin la remuneració a percebre per PROLHASA.

- Contractació:

La Societat ha de respectar els principis de publicitat i concurrència en la seva activitat contractual, d'acord amb el que estableix la disposició addicional sisena de la Llei 13/1995, de contractes de les administracions públiques. De les sis ofertes presentades per a la construcció de la promoció CALDES 3, la de l'empresa

adjudicatària no ha estat facilitada.

Recomanació núm. 6:

Cal que la Societat estableixi i apliqui uns procediments de contractació que permetin garantir el compliment dels principis de publicitat i concurrència i la transparència en els procediments de contractació.

- PAIF

D'acord amb els articles 210.2 i 292 del Reglament d'obres, activitats i serveis dels ens locals, la Societat hauria d'haver elaborat el PAIF, cosa que no ha fet.

Recomanació núm. 7:

La Societat hauria d'elaborar el PAIF d'acord amb la normativa vigent.

- Control financer

La Llei 39/88, de 28 de desembre, reguladora de les hisendes locals, regula en els articles 194 a 204 del capítol IV Control i fiscalització els aspectes definidors dels controls de legalitat, financer, d'eficàcia i el control intern i extern. D'acord amb els esmentats articles correspon a l'Ajuntament de Caldes de Montbui la realització del control financer de la Societat. Amb data 24 de juliol de 1998 la Sindicatura ha rebut notificació de la Intervenció de l'Ajuntament en què comunica que l'informe no ha estat realitzat ni per a l'any 1996 ni per a l'any 1997.

Recomanació núm.8:

Cal que la Intervenció de l'Ajuntament compleixi la normativa vigent.

4. TRÀMIT D'AL·LEGACIONS

A l'efecte del que preveu l'article 6 de la Llei 6/1984, de 5 de març de la Sindicatura de Comptes, modificada per la Llei 15/1991, de 4 de juliol, el present informe de fiscalització va ser tramès a Habitatges Municipals de Caldes de Montbui, SL.

Nota aclaridora a l'al·legació corresponent a la Recomanació núm. 6:

- El contingut del text "Cal assenyalar que l'anunci de licitació de la promoció denominada "Caldes 3", va ésser publicat al "Periódico de Catalunya" el dia 10 d'octubre de 1995", corresponent a l'al·legació a la Recomanació núm. 6, ha estat incorporat a l'apartat 2.6. d'aquest informe.

La resposta d'Habitatges Municipals de Caldes de Montbui, SL, rebuda a través d'un escrit de Promoció Local d'Habitatge, SA, amb registre d'entrada a la Sindicatura de Comptes núm. 373 de data 15 de febrer de 1999, es transcriu a continuació:

"Sr. D. Manuel Cardeña i Coma
Síndic Depart. Sectorial A
Sindicatura de Comptes de Catalunya
Plaça de Catalunya 20
08002-Barcelona

Barcelona, 15 de febrer de 1999

En relació als informes de fiscalització referents a les societats PROLHASA, Ripollet Invest, SA, Societat Municipal d'habitatge de Vilafranca del Penedès, SL, Habitatges Municipals de Caldes de Montbui, SL, Residencial Roc Blanc, AIE, Societat Municipal d'Habitatge de Pont de Vilomara, SL, i Promoción de Viviendas de Sau, SL.

Mitjançant la present, li adjunto les al·legacions efectuades respecte als esmentats informes.

Atentament,

[Signatura]

Signat: Manuel Moreno i Yera
Conseller-Delegat"

**"AL.LEGACIONS AL PROJECTE D'INFORME EMÈS PER LA SINDICATURA
DE COMPTES DE CATALUNYA (35/98-A)
HABITATGES MUNICIPALS DE
CALDES DE MONTBUI, SL**

En relació a les recomanacions efectuades per la Sindicatura de Comptes de Catalunya en el seu informe 35/98-A, referent a l'exercici 1997 de Habitatges Municipals de Caldes de Montbui, SL., cal fer les següents AL.LEGACIONS:

Recomanació núm. 1:

"La Societat hauria de modificar els seus Estatuts i ampliar l'objecte social a fi i efecte que s'hi contemplés la modalitat de règim lliure."

A la vista de la recomanació efectuada s'adoptaran les mesures oportunes, a fi i efecte que, a la major brevetat possible, quedi resolt aquest extrem.

Recomanació núm. 2:

"La societat hauria de regularitzar el crèdit per pèrdues a compensar donada la incertesa respecte de la seva recuperació amb beneficis futurs."

L'entitat va comptabilitzar el crèdit fiscal a l'exercici 1996, moment en què la societat no gaudia de bonificació del 99%. A l'exercici 1997, l'empresa va recuperar 0,2 MPTA de l'esmentat crèdit i s'espera recuperar la totalitat a l'exercici 1998. Si això no es produeix, l'entitat regularitzaria el seu crèdit fiscal.

Recomanació núm. 3:

"Fóra convenient que, per a major seguretat, existís alguna altra signatura autoritzada de forma mancomunada i que es substituís l'antiga alcaldessa per l'actual alcalde."

A fi i efecte de compaginar el principi de prudència amb la necessària eficàcia i agilitat amb què deu desenvolupar-se tota activitat mercantil, s'adoptaran, a la major brevetat possible els acords oportuns a fi d'establir la signatura mancomunada dels comptes bancaris, que es realitzaran conjuntament per qualsevol dels Consellers Delegats de la Societat i pel Director General o el Director Financer de PROLHASA.

Recomanació núm. 4:

"La Societat hauria de portar un llibre registre de socis, d'acord amb els seus Estatuts."

A la vista de la recomanació efectuada s'adoptaran les mesures oportunes, a fi i efecte que a la major brevetat possible quedi resolt aquest extrem.

Recomanació núm. 5:

"S'haurien d'establir el contractes pertinents entre ambdues societats que regulin la remuneració a percebre per PROLHASA."

A la vista de la recomanació efectuada s'adoptaran les mesures oportunes, a fi i efecte que a la major brevetat possible quedi resolt aquest extrem.

Recomanació núm. 6:

"Cal que la Societat estableixi i apliqui uns procediments de contractació que permetin garantir el compliment dels principis de publicitat i concurrència i la transparència en els procediments de contractació."

Cal assenyalar que l'anunci de licitació de la promoció denominada "Caldes 3", a ésser publicat al "Periódico de Catalunya" el dia 10 d'octubre de 1995, l'oferta de l'empresa adjudicatària es va presentar dintre del termini establert. Si bé és cert que a la documentació aportada per la constructora no es fa constar la data d'entrada, a l'estudi comparatiu de les ofertes presentades, elaborat el 14 de desembre de 1995 i que va servir de base per l'adjudicació, consta l'esmentada oferta, essent el pressupost més baix dels sis presentats.

Per tot allò indicat estimem complerts els principis de publicitat i concurrència pública a què ens trobem sotmesos, el fet de no haver facilitats els esmentats documents pot ésser degut a un defecte de coordinació interna de la nostra empresa o bé, a deficiències dels arxius administratius que es troben en procés de reorganització.

Recomanació núm. 7:

"La Societat hauria d'elaborar el PAIF d'acord amb la normativa vigent."

A la vista de la recomanació efectuada s'adoptaran les mesures oportunes, a fi i efecte que en propers exercicis es realitzi el Programa anual d'Inversions.

Recomanació núm. 8:

"Cal que la Intervenció de l'Ajuntament compleixi amb la normativa vigent."

A la vista de la recomanació efectuada s'adpotaran les mesures oportunes a fi i efecte que en propers exercicis es realitzi el corresponent informe per part de la Intervenció de l'Ajuntament.

Tot lo qual s'informa als efectes oportuns, a Barcelona, a 20 de gener de 1999

[Signatura]

Signat: Manuel Moreno i Yera

Conseller Delegat

[Segell d'Habitatges Municipals de
Caldes de Montbui, S.L.]"

5. ANNEXOS

5.1. BALANÇ DE SITUACIÓ A 31.12.96 I 31.12.97

ACTIU	31.12.96	31.12.97
ACCIONISTES (SOCIS) PER DESEMBORS. NO EXIGITS	0	0
IMMOBILITZAT	0	0
Despeses d'establiment	0	0
Immobilitzat immaterial	0	0
Immobilitzat material	0	0
Immobilitzat financer	0	0
Accions pròpies	0	0
Deutors a llarg termini	0	0
DESPESES A DISTRIBUIR EN DIVERSOS EXERCICIS	112.500	0
ACTIU CIRCULANT	237.207.547	74.613.410
Accionistes per desemborsaments exigits	0	0
Existències		
- Terrenys i solars	75.326.390	9.127.057
- Obres en curs	144.255.224	36.476.937
Deutors	17.614.638	2.596.133
Inversions financeres temporals	0	50.000
Accions pròpies a curt termini	0	0
Tresoreria	11.295	26.363.283
Ajustaments per periodificació	0	0
TOTAL	237.320.047	74.613.410

PASSIU	31.12.96	31.12.97
FONS PROPIS	26.452.237	26.938.982
Capital subscrit	14.000.000	14.000.000
Reserves	13.409.549	13.409.549
Resultats exercicis anteriors	0	(957.312)
Pèrdues i guanys	(957.312)	486.745
INGRESSOS A DISTRIBUIR EN DIVERSOS EXERCICIS	0	0
PROVISIONS PER A RISCOS I DESPESES	0	0
CREDITORS A LLARG TERMINI	127.079.792	16.327.124
Deutes amb entitats de crèdit	127.079.792	16.327.124
CREDITORS A CURT TERMINI	83.788.018	31.347.304
Deutes amb entitats de crèdit	11.692.634	0
Creditors comercials		
- Bestretes de clients	31.269.962	6.328.518
- Proveïdors i contractistes	36.840.385	12.423.281
- Altres creditors	3.984.033	4.880.568
Altres deutes no comercials	1.004	7.714.937
TOTAL	237.320.047	74.613.410

Imports en pessetes.

Font: Comptes anuals de la Societat.

5.2. COMPTE DE PÈRDUES I GUANYS, EXERCICIS 1996 I 1997

Deure	31.12.96	31.12.97	Haver	31.12.96	31.12.97
DESPESES			INGRESSOS		
Reducció exist. promocions en curs/edif.adqui.	0	107.778.287	Import net de la xifra de negocis		
Aprovisionaments	100.910.669	233.527.262	- Vendes	0	368.338.300
Transferències d'immobilitzat a existències	0	0	- Ingressos per arrendaments	0	0
Despeses de personal	0	0	- Prestacions de serveis	0	0
Dotacions per amortitzacions d'immobilitzat	0	0	Augment exist.promoc. en curs/edif.adquirits	127.391.945	0
Variacions de les provisions de tràfic	0	0	Treballs efectuats per l'empresa per a l'immob.	0	0
Altres despeses d'explotació	18.397.137	17.685.834	Exist.promoc.curs/edif.construïts incor.immob.	0	0
			Altres ingressos d'explotació	0	0
BENEFICIS D'EXPLOTACIÓ	8.084.139	9.346.917	PÈRDUES D'EXPLOTACIÓ	0	0
Despeses financeres i despeses assimilades	9.989.265	8.873.961	Ingressos de participacions en capital	0	0
Variació de les provisions d'inversió financera	0	0	Ingressos d'altres valors negociables	0	0
Diferències negatives de canvi	0	0	Altres interessos i ingressos assimilats	431.413	225.883
			Diferències positives de canvi	0	0
RESULTATS FINANCERS POSITIUS	0	0	RESULTATS FINANCERS NEGATIUS	9.557.852	8.648.078
BENEFICIS DE LES ACTIVITATS ORDINÀRIES	0	698.839	PÈRDUES DE LES ACTIVITATS ORDINÀRIES	1.473.713	0
Variac.provisions immob.immat.mat.i cart.cont.	0	0	Beneficis alienació immob.immat.,mat.cart.cont.	0	0
Pèrdues provinents immob.immat.,mat.i cart.cont.	0	0	Beneficis operac.amb accions i oblig.pròpies	0	0
Pèrdues operac.amb accions i obligac.pròpies	0	0	Subvencions capital transferides al result.exerc.	0	0
Despeses extraordinàries	0	0	Ingressos extraordinaris	926	50.000
Despeses i pèrdues d'altres exercicis	0	0	Ingressos i beneficis d'altres exercicis	0	0
RESULTATS EXTRAORDINARIS POSITIUS	926	50.000	RESULTATS EXTRAORDINARIS NEGATIUS	0	0
BENEFICIS ABANS D'IMPOSTOS	0	748.839	PÈRDUES ABANS D'IMPOSTOS	1.472.787	0
Impost sobre societats	(515.475)	262.094			
Altres impostos	0	0			
RESULTAT DE L'EXERCICI (BENEFICIS)	0	486.745	RESULTAT DE L'EXERCICI (PÈRDUES)	957.312	0

Imports en pessetes.

Font: Comptes anuals de la Societat.