

Informe 22/96-A

**Promocions Urbanístiques
de Mataró, SA (PUMSA)**

Exercicis 1994 i 1995



**Sindicatura de Comptes
de Catalunya**

A Barcelona, el dia 5 de novembre de 1996, reunit el Ple de la Sindicatura de Comptes, sota la presidència del síndic major, Sr. Ferran Termes i Anglès, amb l'assistència dels síndics Sr. Manuel Cardeña i Coma, Josep M. Carreras i Puigdengolas, Marià Nicolàs i Ros, Jordi Petit Fontserè, Eudald Travé i Montserrat, i Xavier Vela i Parés, actuant-hi com a secretari, el secretari general de la Sindicatura, Sr. Ramon Planas i Font, i com a ponent el síndic Sr. Manuel Cardeña i Coma, s'acorda aprovar, amb deliberació prèvia, l'informe de fiscalització 22/96-A sobre Promocions Urbanístiques de Mataró, SA (PUMSA), exercicis 1994 i 1995.

ÍNDIX

1. INTRODUCCIÓ	9
1.1. INTRODUCCIÓ A L'INFORME	9
1.1.1. Objecte i abast	9
1.1.2. Metodologia	9
1.2. INTRODUCCIÓ A L'ENS FISCALITZAT	9
1.2.1. Creació i naturalesa jurídica	9
1.2.2. Objecte social	10
1.2.3. Activitat	10
1.2.4. Òrgans rectors	11
1.2.5. Normativa aplicable	11
2. FISCALITZACIÓ	12
2.1. INFORME D'AUDITORIA. CONTROL FINANCER	12
2.1.1. Informe d'auditoria	12
2.1.2. Control Financer	13
2.1.3. Control intern	14
2.2. ESTATS FINANCERS	14
2.3. ACTIU	18
2.3.1. Immobilitzat material	18
2.3.2. Existències	19
2.3.3. Deutors	22
2.3.4. Inversions financeres temporals	25
2.3.5. Tresoreria	25
2.4. PASSIU	26
2.4.1. Fons propis	26
2.4.2. Provisions per a riscos i despeses	27
2.4.3. Deutes amb entitats de crèdit	28
2.4.4. Deutes amb empreses del grup	29
2.4.5. Creditors comercials	29
2.4.6. Altres deutes no comercials	30
2.4.7. Ajustaments per periodificació	31
2.5. INGRESSOS	32
2.5.1. Import net de la xifra de negocis	32
2.5.2. Interessos financers i altres ingressos assimilats	33
2.5.3. Ingressos i beneficis d'altres exercicis	33

2.6. DESPESES	34
2.6.1. Aprovisionaments	34
2.6.2. Despeses de personal	34
2.6.3. Serveis exteriors	34
2.6.4. Tributs	35
2.6.5. Dotació al fons de reversió	36
2.6.6. Despeses financeres i assimilades	36
2.6.7. Despeses extraordinaries	36
2.6.8. Impost sobre societats	37
2.7. QUADRE DE FINANÇAMENT	38
2.8. CONTRACTACIÓ	39
2.9. PRESSUPOSTOS	39
2.10. FUTUR DE LA SOCIETAT	41
3. CONCLUSIONS : OBSERVACIONS I RECOMANACIONS	42
4. AL·LEGACIONS	46

LLISTAT D'ABREVIATURES

AJUNTAMENT: Ajuntament de Mataró

ITP: Impost sobre transmissions patrimonials

IVA: Impost sobre el valor afegit

MOPTMA: Ministeri d'Obres Públiques, Transport i Medi Ambient

PAIF: Programa anual d'actuacions, inversions i finançament

PERI: Pla especial de reforma interior

PGC: Pla General de Comptabilitat

PUMSA: Promocions Urbanístiques de Mataró, SA

RIS: Reglament de l'Impost sobre Societats (RD 2631/1982, de 15 d'octubre)

UA: Unitat d'actuació

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, la Sindicatura de Comptes emet el present Informe de Fiscalització corresponent a Promocions Urbanístiques de Mataró, SA (d'ara endavant PUMSA). En concret, els aspectes fiscalitzats han estat els següents:

- a) Anàlisi dels estats financers per tal de verificar que representen d'una manera raonable 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 seguits per la Societat en la seva operativa comptable i de gestió.
- c) Anàlisi del compliment de la legalitat que li és aplicable.

1.1.1.2. Abast temporal

Aquest informe es refereix als exercicis 1994 i 1995. Malgrat això alguns dels aspectes de la fiscalització esmentats a 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, per tal de fer un correcte seguiment comparatiu i evolutiu.

1.1.2. Metodologia

Les proves realitzades, d'acompliment i substantives, han estat aquelles que, de forma selectiva, s'han considerat necessàries per tal d'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 econòmico-financera i els preceptes legals que li són d'aplicació.

1.2. INTRODUCCIÓ A L'ENS FISCALITZAT

1.2.1. Creació i naturalesa jurídica

El Ple de l'Ajuntament de Mataró de 20 de juliol de 1989 va adoptar l'acord de

constituir la Societat Privada Municipal PUMSA sota la forma de societat anònima amb la finalitat de rehabilitar, remodelar la ciutat de Mataró i incidir en l'activitat urbanitzadora de conformitat amb el Pla General d'Ordenació Urbana.

1.2.2. Objecte social

D'acord amb els seus estatuts la Societat té per objecte, sempre que siguin d'interès públic, s'ofereixin dins el terme municipal de Mataró i en benefici dels seus habitants: la creació de sòl urbanitzat residencial, terciari, industrial i d'equipaments; la remodelació de zones urbanes, la redacció de plans d'ordenació, projectes urbanístics i d'altres elements de gestió urbanística; la promoció, construcció i rehabilitació de tota classe de béns immobles i totes aquelles actuacions que en matèria d'habitatge, infraestructures, política de sòl i explotació dels béns municipals li pugui encarregar l'Ajuntament.

1.2.3. Activitat

Fins a l'actualitat l'activitat de PUMSA ha consistit bàsicament en la promoció de sòl industrial i residencial amb dues formes d'actuar:

- Com a propietari de sòl, realitza els projectes de reparcel·lació i urbanització, gestiona la urbanització i factura les despeses d'urbanització corresponents a la resta de propietaris. A vegades, PUMSA ja era propietari per aportacions realitzades per l'Ajuntament o per compres realitzades en el mercat; altres, PUMSA va esdevenir propietari com a forma de cobrament de les quotes d'urbanització d'alguns propietaris. En aquests casos PUMSA cobra, a més, un percentatge de gestió entre el 2 i el 3%. Sota aquesta fórmula s'han fet les urbanitzacions del Camí de la Serra (any 93; sòl residencial), les de Pla d'en Boet II i El Rengle (any 94; sòl industrial) i s'està fent la de la Via Europa (sòl residencial i comercial).

- Com a òrgan gestor de l'Ajuntament en projectes d'urbanització com Can Soleret, Sector C-1 o Can Boada. En aquests casos rep un percentatge de gestió entre el 2 i el 3%.

A més, PUMSA ha realitzat algunes actuacions per resoldre problemes puntuals de la ciutat com l'adquisició de tres habitatges per al reallotjament de tres famílies o l'execució del PERI del Forn del Vidre.

També ha realitzat altres actuacions per a l'Ajuntament, com la construcció de les cotxeres municipals. Per últim, PUMSA va promoure un edifici d'oficines mitjançant sistema de permuta amb una societat privada. En aquest edifici hi ha les oficines de PUMSA i les dels serveis territorials (àrea d'urbanisme) de l'Ajuntament de Mataró.

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 i la Gerència.

1.2.4.1. La Junta General

El Ple de l'Ajuntament de Mataró exerceix les funcions de Junta General.

1.2.4.2. El Consell d'Administració

D'acord amb l'article 11 dels Estatuts, el Consell d'Administració estarà format per un nombre de consellers no superior a nou ni inferior a cinc.

A 31 de desembre de 1995 el Consell d'Administració de la Societat, que va ésser nomenat per la Junta General Extraordinària de 29 de juny de 1995, estava format pels membres següents:

President: Il·lm. Sr. Salvador Milà Solsona

Vicepresident: Sr. Esteve Terrades Yus

Vocals: Sr. Francisco Melero Navarro

Sr. Francesc Sánchez Cano

Sra. M^a Carme Maltas Freixa

Sr. Josep Maltas Estrems

Sr. Jordi Suriñach Romans

Sr. Genís Carbó Boatell

Sr. Francisco Javier Dopazo Alvarez

Actualment s'ha substituït per defunció al Sr. Francesc Sánchez Cano per la Sra. Pilar González Agàpito.

1.2.4.3. La Gerència

Des del 19 de juny de 1990 el càrrec de Gerent és desenvolupat per Sr. César Fernández.

1.2.5. Normativa aplicable

- Reglament de serveis de les Corporacions Locals, de 13 de juny de 1995.
- Llei 7/85, del 2 d'abril, reguladora de les bases de règim local.
- Reial decret legislatiu 781/1986, del 18 d'abril pel qual s'aprova el text refós de les disposicions legals vigents en matèria de règim local.

- Llei 8/87, 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 legislatiu 500/1990, del 20 d'abril, pel qual es desplega el capítol primer del títol 6è de la Llei reguladora de les hisendes locals.
- Reial decret 1564/1990, del 22 de desembre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de societats anònimes.
- Pla general de comptabilitat de 20 de desembre de 1990 i Normes d'adaptació al sector immobiliari de 28 de desembre de 1994.
- Normativa fiscal general.
- Llei 6/1984, de 5 de març, de la Sindicatura de Comptes, modificada per la Llei 15/1991, de 4 de juliol.

2. FISCALITZACIÓ

2.1. INFORME D'AUDITORIA. CONTROL FINANCER

2.1.1. Informe d'auditoria

El Ple de l'Ajuntament, actuant com a Junta Extraordinària de PUMSA, de 20 d'octubre de 1994, va nomenar la societat Ponsati Ojeda Auditores SL, com auditors de la societat pels exercicis 1994-1996.

Amb data 26 d'abril de 1995, aquesta societat va emetre l'informe d'auditoria corresponent a l'exercici 1994 en el qual feia constar les següents incerteses:

" Pel que fa al litigi referent al Camí de la Serra, en data 21 de març de 1995, el Tribunal Superior de Justícia de Catalunya va desestimar el recurs mitjançant Sentència nº 222. Es desconeix si el demandant ha exercitat el seu dret al recurs de cassació contra l'esmentada sentència.

Segons s'explica als punts 1.A i 1.C de la memòria, resten pendents d'execució una part d'obres i honoraris tècnics que estan provisionats en quanties de 12,9 MPTA per 1.A i en 145,6 MPTA per 1.C d'acord amb l'estudi econòmic emès pels enginyers directors d'obra."

Amb data 29 de maig de 1996, aquesta societat va emetre l'informe d'auditoria corresponent a l'exercici 1995 en el qual fa constar les següents excepcions i incerteses:

"1.- A l'actualitat s'estan substanciant davant el Tribunal Superior de Justícia de Catalunya set recursos contenciós-administratius en representació de PUMSA, cap d'ells de caràcter civil, mercantil, laboral o fiscal. En sis dels recursos PUMSA actua de co-demandat amb l'Ajuntament de Mataró i, en el setè com a demandant. Per la naturalesa dels expedients, resulta d'impossible determinació, en aquest

moment, la repercussió econòmica que pot suposar per a PUMSA la resolució dels esmentats expedients.

Les despeses relacionades amb aquesta qüestió que estan provisionades a 31.12.95, podrien incrementar-se en la fase de prova en quantia no determinada.

2.- Segons s'explica a la memòria (nota 1.A) s'han realitzat obres no previstes en el Projecte inicial de jardineria, degut a la modificació del planejament de les zones verdes. El cost d'aquestes obres no és repercutible als propietaris del polígon i ha estat assumit per PUMSA, encara que, segons consta a la memòria, serà repartit entre PUMSA i l'Ajuntament de Mataró. El 1994 es va fer una previsió de despeses per 6,1 milions de pessetes i s'ha excedit en 16,8 milions de pessetes que no ha estat comptabilitzat com a despesa a l'espera del tancament definitiu de l'obra i del repartiment que en pugui resultar del cost generat. També en relació al Camí de la Serra es van provisionar altres despeses que fins avui no s'han realitzat; el seu import de 6,7 milions de pessetes repercutiria en menys resultat negatiu del tancament.

Segons manifestacions de PUMSA, s'ha arribat a l'acord amb l'Ajuntament de Mataró que el tancament definitiu es produirà el 30 de juny de 1996, havent d'assumir PUMSA fins aquell moment el manteniment de la zona. El cost definitiu s'estima en 32,1 milions de pessetes dels que 4,3 milions serien assumits per l'Ajuntament.

3.- En relació al Pla d'en Boet II, en 1994 es van provisionar despeses per 134,5 milions de pessetes de les que el 1995, s'han realitzat 87 milions. Segons manifestacions de la Societat, està prevista l'entrega de l'obra a l'Ajuntament de Mataró en data juny de 1996 i no es preveuen desviacions econòmiques sobre el pressupost de 53,4 milions de pessetes informat en el punt 1C de la memòria.

4.- Segons els informes dels facultatius directors de les obres en curs en els sectors 8 i 10, no es preveuen endarreriments en l'execució de les obres que puguin suposar increment de costos per PUMSA, fora dels ja previstos en el pressupost, o pèrdua de drets convinguts amb els compradors de les parcel·les (veure nota 1K de la memòria)."

2.1.2. Control Financer

D'acord amb l'article 201 de la Llei 39/1988, de 28 de desembre, reguladora de les hisendes locals, i el RD 1174/87, de 18 de setembre, correspon a l'Interventor de l'Ajuntament de Mataró l'exercici de la funció de control financer de PUMSA. Amb dates 12 de maig de 1995 i 16 de juliol de 1996 la Intervenció de l'Ajuntament va emetre els informes de control financer corresponents als exercicis 1994 i 1995, respectivament.

2.1.3. Control intern

La gerència de PUMSA disposa de la informació necessària tant sobre l'entorn com sobre l'operativa pròpia de la Societat, per prendre les decisions més adients en el moment oportú.

Així mateix, els procediments i circuits administratius existents garanteixen que totes les transaccions siguin reflectides en els estats financers de la Societat.

2.2. ESTATS FINANCERS

La Societat va aplicar l'adaptació sectorial del Pla General de Comptabilitat a les Empreses Constructores (Ordre del Ministeri d'Economia i Hisenda, de 27 de gener de 1993), fins al 31 de desembre de 1994. Des de l'1 de gener de 1995 la Societat aplica les Normes d'adaptació a les Empreses Immobiliàries (Ordre del Ministeri d'Economia i Hisenda de 28 de desembre de 1994). Tanmateix, com que la Societat seguia el mètode de contracte complert previst al Pla General de Comptabilitat per a Empreses Constructores, el resultat de l'exercici 1994 no difereix del que resultaria si s'hagués aplicat l'adaptació sectorial a empreses immobiliàries, per la qual cosa els estats financers dels exercicis 1994 i 1995 són comparables.

A continuació es presenten els estats financers de PUMSA corresponents als exercicis 1994 i 1995, que van ésser aprovats per la Junta General de la Societat de 21 de juliol de 1995 i de 6 de juny de 1996, respectivament.

ACTIU	Saldo a 31.12.94	Saldo a 31.12.95
Aplicacions informàtiques	800	1074
Amortització acumulada	(30)	(289)
IMMOBILITZAT IMMATERIAL	770	785
Terrenys i construccions	205.197	203.128
Instal·lacions tècniques i maquinària	41.311	41.311
Altres instal·lacions, utillatge i mobiliari	8.738	8.873
Altre immobilitzat (equips informàtics)	1.644	3.085
Amortització acumulada	(8.728)	(23.344)
IMMOBILITZAT MATERIAL	248.162	233.053
EXISTÈNCIES	951.325	1.348.912
Client's vendes i prestació de serveis	57.154	129.727
Empreses del grup, deutors	37.061	46.182
Deutors diversos	824.140	316.779
Administracions públiques	40.389	24.138
DEUTORS	958.744	516.826
TRESORERIA	100.721	647.785
AJUSTAMENTS PER PERIODIFICACIÓ	0	262
	2.259.722	2.747.623

(Xifres en milers de pessetes)

Font: Comptes anuals 1995 i 1994.

PASSIU	Saldo a 31.12.94	Saldo a 31.12.95
CAPITAL SUBSCRIT	387.300	500.000
Reserva Legal	74.873	100.000
Reserva voluntària	0	127.243
RESERVES	74.873	227.243
RESULTAT DE L'EXERCICI	265.070	(2.598)
Altres provisions	7.000	10.100
Fons de reversió	4.402	7.175
PROVISIONS PER A RISCOS I DESPESES	11.402	17.275
CREDITORS A CURT TERMINI		
Préstecs i altres deutes	104.985	43.387
Deutes per interessos	1.971	52
DEUTES AMB ENTITATS DE CRÈDIT	106.956	43.439
DEUTES AMB EMPRESES DEL GRUP	70.891	119.613
Acomptes rebuts per comandes	28.919	116.573
Deutes per compres o prestació de serveis	891.710	505.257
Deutes representants per efectes a pagar	227.636	168.418
CREDITORS COMERCIALS	1.148.265	790.248
Administracions públiques	2.908	3.657
Remuneracions pendents de pagament	1.616	1.715
ALTRES DEUTES NO COMERCIALS	4.524	5.372
AJUSTAMENTS PER PERIODIFICACIÓ	190.441	1.047.031
	2.259.722	2.747.623

(Xifres en milers de pessetes)

Font: Comptes anuals 1995 i 1994.

COMPTE DE PÈRDUES I GUANYS	Saldo a 31.12.94	Saldo a 31.12.95
Vendes	1.658.337	464.402
Prestacions de serveis	26.286	31.922
IMPORT NET DE LA XIFRA DE NEGOCIS	1.684.623	496.324
AUGMENT EXIST. PROD. ACABATS I EN CURS	77.679	397.587
TOTAL INGRESSOS D'EXPLOTACIÓ	1.762.302	893.911
Consum de mercaderies	(454.728)	(113.408)
Altres despeses externes	(882.659)	(599.670)
APROVISIONAMENTS	(1.337.387)	(713.078)
Sous, salaris i assimilats	(20.075)	(22.795)
Càrregues socials	(4.318)	(5.223)
DESPESES DE PERSONAL	(24.393)	(28.018)
DOTACIÓ AMORTITZAC. IMMOBILITZAT	(8.251)	(15.336)
Serveis externs	(138.056)	(130.523)
Tributs	(603)	(3.163)
Dotació al fons de reversió	(3.107)	(2.969)
ALTRES DESPESES D'EXPLOTACIÓ	(141.766)	(136.655)
TOTAL DESPESES D'EXPLOTACIÓ	(1.511.797)	(893.087)
RESULTAT D'EXPLOTACIÓ	250.505	824
INGRESSOS FINANCERS	26.146	21.571
DESPESES FINANCERES	(5.120)	(8.536)
RESULTAT FINANCER	21.026	13.035
RESULTAT DE LES ACTIVITATS ORDINÀRIES	271.531	13.859
DESPESES EXTRAORDINÀRIES	(7.000)	(75.482)
INGRESSOS EXTRAORDINARIS	1.494	61.027
RESULTAT EXTRAORDINARI	(5.506)	(14.455)
Impost sobre societats	955	2.002
RESULTAT DE L'EXERCICI	265.070	(2.598)

(Xifres en milers de pessetes)

Font: Comptes anuals 1994 i 1995.

2.3. ACTIU**2.3.1. Immobilitzat material**

El desglossament d'aquest epígraf a 31.12.94 i a 31.12.95 i els moviments d'ambdòs exercicis han estat els següents:

Concepte	Saldo a 01.01.94	Augments	Baixes	Saldo a 31.12.94	Augments	Baixes	Saldo a 31.12.95
Edifici Boet I	157.352	1.235	0	158.587	0	0	158.587
Edifici Cotxeres	46.610	0	0	46.610	0	(2.069)	44.541
Instal·lacions Boet I	0	41.311	0	41.311	0	0	41.311
Instal·lacions Xammar	1.543	0	(1.543)	0	0	0	0
Mobiliari i equips d'Oficina	1.981	6.757	0	8.738	172	(37)	8.873
Equips procés informació	1.246	398	0	1.644	1.442	0	3.086
Immobilitzat brut	208.732	49.701	(1.543)	256.890	1.614	(2.106)	256.398
Amortització acumulada	(2.050)	(8.221)	1.543	(8.728)	(14.754)	137	(23.345)
IMMOBILITZAT NET	206.682	41.480	0	248.162	(13.140)	(1.969)	233.053

(Xifres en milers de pta)

- Edifici Boet I

Aquest compte inclou una planta i cinc places d'aparcament a l'anomenat Edifici de Vidre obtingudes per permuta del terreny sobre el qual està construït l'edifici amb l'empresa constructora.

D'una superfície total de 1.219 m², les oficines de la Societat n'ocupen 236 m². La resta està llogat a l'Ajuntament (Àrea de Serveis Territorials) (vegi's 2.3.3.3). PUMSA s'hi va instal·lar l'any 1994.

- Edifici cotxeres

El Ple de l'Ajuntament de 12 de desembre de 1991 va acordar constituir un dret de superfície sobre un terreny del sector Pla d'en Boet a favor de PUMSA perquè hi construís unes naus destinades a la instal·lació de l'empresa concessionària del servei de transport urbà de viatgers. El dret, que és transmissible i gratuït, s'atorgà per un període de 15 anys. La construcció es va fer l'any 1993.

Dins el cost de l'edifici (46,6 MPTA) a 31.12.94 hi ha 2,4 MPTA que són un deute de l'Ajuntament. L'Ajuntament va encarregar a PUMSA, per Decret d'alcaldia de 9 de juny de 1993 l'enderroc d'una fàbrica situada al costat de la nau de les cotxeres i en va reconèixer el deute. Durant l'exercici 1995 la Societat va facturar aquest import a l'Ajuntament i va registrar la baixa corresponent en l'immobilitzat. Tanmateix, la Societat va donar de baixa 2,07 MPTA en lloc de 2,4 MPTA. La diferència correspon a l'IVA de la factura d'enderroc. Aquest saldo es trobava pendent de cobrament a 31.12.95 (vegi's 2.3.3.3).

- Amortització acumulada

La Societat amortitza el seu immobilitzat material segons el criteri lineal aplicant els percentatges següents:

	%
Edifici Boet	3
Edifici cotxeres	4,5
Inst. aire condicionat	18
Inst. elèctriques	12
Inst. mampares	10,5
Mobiliari i equips d'oficina	10-15
Equips procés informació	37,5

Els exercicis 1994 i 1995 la Societat va modificar els coeficients d'amortització en aplicació del RD 3/1993, que permet incrementar-los en un 50% respecte als de les taules d'amortització. Tanmateix, aquest és un criteri fiscal, no econòmic.

2.3.2. Existències

El moviment d'aquest epígraf en els exercicis fiscalitzats ha estat el següent:

Solars	Saldo a 01.01.94	Altes	Vendes a preu de cost	Saldo a 31.12.94	Altes	Vendes a preu de cost	Saldo a 31.12.95
Cal Collut (a)	26.246	3.417	0	29.663	325	0	29.988
Camí Serra	19.258	5.383	(24.641)	0	0	0	0
Palmerola (a)	21.208	0	0	21.208	563	0	21.771
El Rierot (a)	22.617	0	0	22.617	31	0	22.648
Camí Ral (a)	17.970	0	0	17.970	415	0	18.385
Can Soleret	152.526	14.268	0	166.794	102.830	0	269.624
Melendez (a)	9.177	0	0	9.177	0	0	9.177
Pla Boet II	312.383	1.183.191	(1.372.840)	122.728	0	(60.807)	61.921
El Rengle	192.496	200.461	0	392.957	14.322	(393.604)	13.675
Forn del Vidre	93.621	11.167	0	104.788	43.759	0	148.547
Immaculada	6.144	677	0	6.821	6.519	0	13.340
Pisos Ajuntament	0	19.311	0	19.311	0	0	19.311
Via Europa	0	25.644	0	25.644	438.237	0	463.881
Sector C-1	0	11.600	0	11.600	171.090	0	182.690
Sector 9	0	47	0	47	1.234	0	1.281
Hortes Camí Ral	0	0	0	0	14.549	0	14.549
Edifici Caneres	0	0	0	0	1.862	0	1.862
UA Puig i Cadafalch	0	0	0	0	1.504	0	1.504
UA Can Boada	0	0	0	0	54.758	0	54.758
TOTAL	873.646	1.475.166	(1.397.487)	951.325	851.998	(454.411)	1.348.912

(Xifres en milers de pta)

(a): Finques aportades per l'Ajuntament en ampliacions de capital dels anys 1991 i 1992 (vegi's 2.4.1).

- Criteri de valoració

La Societat valora les existències incorporant-ne la totalitat de despeses directes més una part de les despeses generals. El desglossament de les imputacions de costos a existències per als exercicis fiscalitzats és el següent:

	1994	1995
Compra de terrenys	226.134	14.374
Indemnitzacions i diferències d'adjudicació	228.129	99.035
Certificacions i despeses promocions	882.659	599.670
Total aprovisionaments	1.336.922	713.079
Despeses de professionals, subministraments, etc.	116.798	111.810
Total despeses directes	1.453.720	824.889
Imputació despeses indirectes	21.446	27.110
Total despeses imputades	1.475.166	851.998

(Xifres en milers de pta)

Les despeses indirectes imputades són un 60% del total de despeses generals de la Societat. Ni aquest percentatge ni la seva distribució entre les diferents promocions responen a un criteri de dedicació real i contrastada a cada una de les actuacions realitzades. Per al futur seria convenient analitzar quines despeses són realment activables i establir uns criteris d'imputació que s'apropin el més possible a la realitat (*Veure Recomanació núm. 7*).

- Finques aportades per l'Ajuntament

Excepte la de Cal Collut, es tracta de finques amb edificacions en estat de ruïna que l'Ajuntament va adquirir per permuta amb Reparada, SA a l'abril de 1992 i les va aportar a la Societat el desembre del mateix any. Els valors en existències van ésser establerts per taxació d'un expert independent. Fins ara no s'ha fet cap tipus d'actuació.

- Can Soleret

Es tracta d'una actuació que es fa per expropiació. Dins el cost comptabilitzat hi ha 61,48 MPTA d'indemnitzacions aprovades en el Projecte de taxació conjunta però que encara no han estat signades. La Societat ha comptabilitzat aquestes indemnitzacions com a més cost de l'obra i com a més creditors. Es preveu acabar aquesta actuació el 1996. Segons el pressupost de l'exercici 1996, la Societat estima que es produirà una pèrdua d'uns 40 MPTA. Malgrat això, segons la Gerència de PUMSA, les actuacions que s'han dut a terme fins al juliol de 1996 han millorat sensiblement les expectatives de resultats de la Societat en aquesta actuació.

- Actuacions de promoció de sòl

Ho són les de Pla d'en Boet II, el Rengle i Via Europa. La Societat hi actua com a

propietari i com a gestor de les obres d'acord amb l'encàrrec rebut de l'Ajuntament. Les dues primeres són de promoció de sòl industrial i la de Via Europa ho és de sòl residencial.

Les actuacions de Pla d'en Boet II i El Rengle estaven pràcticament acabades a 31 de desembre de 1994. A 31 de desembre de 1995 a la primera quedava una parcel·la valorada en 61,92 MPTA, que ha estat venuda l'any 1996 per 62,78 MPTA. Pel que fa al Rengle, el saldo en existències a la mateixa data correspon al cost de part d'una parcel·la que pertany a un altre polígon que encara no s'ha urbanitzat.

La urbanització de la via Europa va començar el juliol de 1995. Es tracta d'una actuació amb un cost previst aproximat de 1.300 MPTA, que es preveu acabar l'any 1996. El saldo en existències a 31 de desembre de 1995 correspon al cost total incorregut fins a la data en la urbanització.

- Actuacions de gestió urbanística

Al Sector C-1 i a la UA can Boada la Societat realitza la gestió i pagament de les obres d'urbanització per encàrrec de l'Ajuntament. En aquests casos la Societat no és propietària de cap finca i percep un percentatge de gestió del 3%, que liquida als propietaris en les derrames periòdiques juntament amb la repercussió del cost de les obres. Aquestes obres han començat l'any 95 i el saldo en existències a 31 de desembre correspon al cost d'urbanització incorregut fins a aquesta data. El resultat d'aquestes operacions es preveu que sigui neutre.

- Actuacions de promoció d'habitatges

A Forn del Vidre i c/ Immaculada la Societat ha construït dos edificis d'habitatges de preu taxat, que han estat acabats el 1996.

El primer es va fer mitjançant una permuta de sòl amb el constructor. PUMSA havia adquirit els terrenys l'any 1993. Segons l'escriptura de permuta de 24 d'abril de 1995 PUMSA aporta el terreny urbanitzat i el projecte de l'edifici i rep 10 habitatges, 10 places d'aparcament i 2 locals comercials que, en conjunt, es valoren en 152,55 MPTA. L'import en existències a 31 de desembre el formen el cost d'adquisició de la finca (96,17 MPTA) i les despeses incorregudes en l'enderroc de les edificacions existents (6,46 MPTA), en el projecte de l'edifici (2,8 MPTA), en la urbanització (39,18 MPTA) i en altres despeses (3,94 MPTA). Al maig de 1996 quedaven per vendre dos habitatges i els dos locals comercials.

La finca del c/ Immaculada es va adquirir el 1993 (vegi's 2.3.3.1) i s'hi ha construït un edifici de 2 habitatges acabat el 1996 amb un cost total aproximat de 24 MPTA. La recuperació d'aquest cost dependrà del preu de venda dels habitatges.

- Habitatges Ajuntament

La Societat va adquirir 3 habitatges l'any 1994 per encàrrec de l'Ajuntament per real·lotjar-hi tres famílies. L'Ajuntament els havia de comprar a PUMSA posteriorment. Tanmateix, aquesta venda no s'ha produït i l'1 de gener de 1996 es va signar un contracte de lloguer amb l'Ajuntament per 10 anys, prorrogables i un preu conjunt de 107.280 pta/mensuals revisables segons l'IPC. PUMSA reclassificarà aquest saldo a immobilitzat material l'any 1996.

- Edifici Caneres

A causa de les obres de la Via Europa i Sector C-1 es van haver de desallotjar diferents edificacions precàries i sense títol d'arrendament ocupades per gossos de caça. L'Ajuntament i els afectats van acordar construir un edifici destinat a gosses sobre un terreny municipal cedit.

El Consell d'Administració de PUMSA de 21 de setembre de 1995 va acordar construir unes caneres sobre un terreny municipal. "PUMSA assumirà les despeses de redacció del projecte; es farà càrrec inicialment de les despeses de construcció i posteriorment les repercutirà a l'Associació de cazadores Mataró Norte".

El 8 de novembre de 1995 PUMSA i l'esmentada associació van signar un conveni que regula la relació entre ambdues parts. D'acord amb aquest document, " PUMSA repercutirà l'import total de les obres en 10 anys, mitjançant quotes trimestrals i amb un tipus d'interès MIBOR a 1 any més el 0,75%".

El 29 d'abril de 1996 PUMSA va lliurar a l'Associació l'edifici construït, que ha tingut un cost total de 16,76 MPTA. Fins que l'Associació no hagi pagat la totalitat de les quotes, l'edifici serà propietat de PUMSA.

2.3.3. Deutors

El desglossament a 31 de desembre de 1995 i de 1994 és el següent:

	Saldo a 31.12.94	Saldo a 31.12.95
Clients	19.154	5.630
Clients efectes a cobrar	26.081	124.097
Bestretes a creditors	2.000	0
Deutors	712.715	286.347
Deutors efectes a cobrar	11.919	9.415
Deutors empreses del grup	37.061	46.182
Deutors per operacions en comú	109.425	21.017
Hisenda Pública Deutor per IVA	40.389	24.138
TOTAL	958.744	516.826

(Xifres en milers de pta)

2.3.3.1 Clients efectes a cobrar

D'aquest saldo, 122,26 MPTA corresponen a la part pendent de cobrament d'Ibsena,SA per la venda d'una parcel·la a la Via Europa. Aquest import ha estat cobrat durant l'any 1996.

També inclou un saldo de 4,62 MPTA adeutat per l'antic propietari de la finca del c/ Immaculada (vegi's 2.3.2). El Consell d'Administració de 16 de febrer de 1993 va acordar permutar l'edifici del c/ Immaculada, 13, que estava afectat d'aluminosi i apuntalat per ordre municipal, per "un habitatge en condicions". El Consell d'Administració de 16 de setembre de 1993 va adoptar el següent acord: " ateses les circumstàncies, i amb caràcter excepcional, acorda per unanimitat autoritzar al gerent per que compri l'immoble afectat, així com un habitatge al c/Mèxic, l'esmentat habitatge es permutarà amb part de l'immoble del carrer Immaculada, núm.13, propietat de la família Moreno-Cabezas". En compliment d'aquest acord la Societat va:

- a) comprar la finca del carrer Mèxic per 8,4 MPTA, segons escriptura de 23 de març de 1994
- b) comprar la finca del c/Immaculada per 5,75 MPTA, segons escriptura de 7 d'octubre de 1994
- c) vendre la finca del c/Mèxic per 8,4 MPTA, segons contracte de 7 d'octubre de 1994. D'aquesta venda no s'ha atorgat escriptura pública.

Segons el contracte de venda "PUMSA ven i les Sres. Ana Cabezas Perez i Yolanda Moreno Cabezas compren (en la proporció de l'usdefruit vitalici la primera i la nua propietat la segona) la finca ...". El preu ajornat d'aquesta venda, 4,66 MPTA, l'havia de pagar la compradora en un termini de dos mesos; és a dir, abans del 7 de desembre de 1994. D'acord amb la clàusula cinquena del contracte "Els contractants pacten condició resolutòria expressa, de tal forma que l'impagament de la quantitat ajornada al venciment convingut suposarà, previ el requeriment establert a l'article 1504 del Codi Civil i el transcurs de quinze dies sense haver estat satisfet o consignat el seu import, la plena resolució d'aquest contracte, readquirint l'entitat venedora la finca venuda ...". A 31 de desembre de 1995 aquest deute continua pendent de cobrament, sense que s'hagi resolt el contracte (*Vegi's recomanació núm. 6*).

2.3.3.2 Deutors

A 31 de desembre de 1994 aquest saldo corresponia a derrames pendents de facturar del Camí de la Serra i de Pla d'en Boet II.

A 31 de desembre de 1995, 89,74 MPTA corresponen a derrames d'urbanització facturades i no cobrades i la resta a derrames no facturades de Pla d'en Boet II (15,28 MPTA) i del Sector C-1 (181,32 MPTA) (vegi's 2.4.7). Les de Pla d'en Boet

Il es van registrar com a ingressos l'any 1994; les del Sector C-1 figuren dins l'epígraf Ajustaments per periodificació (vegi's 2.4.7).

2.3.3.3 Deutors empreses del grup

El desglossament per conceptes del deute de l'Ajuntament és el següent:

	Milers PTA
Lloguer cotxeres 1993-1995	14.020
Lloguer edifici de Vidre 1994-1995	22.219
Despeses de comunitat 1994-1995	4.429
Despeses Boet II any 1994	2.056
Deute enderroc edifici cotxeres (vegi's 2.3.1)	2.400
Muntatge exposició Pla general any 1993	1.058
TOTAL	46.182

D'aquest saldo, els imports corresponents a Despeses Boet II i a l'enderroc edifici cotxeres no han estat reconeguts per l'Ajuntament, segons carta de confirmació del propi Ajuntament.

- **Lloguer cotxeres**

El Consell d'Administració de PUMSA del 21 de juny de 1994 va acordar llogar a l'Ajuntament les naus que havia construït per encàrrec municipal (vegi's 2.3.1). L'1 de gener de 1996 l'Ajuntament i PUMSA van signar un conveni que regula les condicions d'aquest lloguer en els termes següents: termini de 10 anys comptats des de la data del conveni; preu de 475.000 PTA mensuals revisables amb l'IPC. També estableix que l'Ajuntament pagarà a PUMSA, durant l'any 1996 els lloguers dels anys 1993, 1994 i 1995 per un import total de 14,02 MPTA.

- **Lloguer edifici de vidre**

El Consell d'Administració de PUMSA de 21 de juny de 1994 va acordar llogar a l'Ajuntament 983 m² de l'edifici de vidre (vegi's 2.3.1). L'1 de gener de 1996 la Societat i l'Ajuntament van signar un conveni de lloguer per 10 anys amb un preu de 1.200.000 pta mensuals, revisables segons l'IPC. També estableix que l'Ajuntament pagarà a PUMSA, durant l'any 1996, els lloguers dels anys 1994 i 1995 per import de 22,22 MPTA. PUMSA es compromet a realitzar les instal·lacions i obres interiors necessàries. L'Ajuntament es farà càrrec del manteniment de l'edifici i pagarà les despeses de comunitat.

2.3.3.4 Deutors per operacions en comú

Aquest saldo recull els imports a cobrar dels propietaris dels diferents sectors urbanitzats per indemnitzacions i diferències d'adjudicació, d'acord amb els imports fixats en els projectes de reparcel·lació. La Societat actua com a intermediari entre els propietaris (cobra dels que han de pagar i paga als que han de cobrar). Per a això crea uns comptes deutors i creditors que per a cada sector urbanitzat queden compensats.

2.3.3.5 Hisenda Pública Deutora per IVA

La Societat suporta i repercuteix IVA al tipus general. Els saldos deutors al tancament dels exercicis 1994 i 1995 estan produïts pels pagaments avançats dels compradors dels solars. La Societat no ha demanat la devolució d'aquests imports per considerar que quedarien compensats en els primers mesos de l'exercici següent.

2.3.4. Inversions financeres temporals

Durant els dos exercicis la Societat ha invertit en Bons de l'Estat i en Lletres del Tresor a curt termini amb un interès mig del 9,3% durant 1995 i del 8,07% durant 1994. Els interessos meritats han estat de 10,6 MPTA i de 12,9 MPTA respectivament (veure 2.5.2). El saldo d'aquest epígraf és zero a 31.12.95 perquè les inversions van vèncer el 30 de desembre i es van tornar a reinvertir a començaments de gener.

2.3.5. Tresoreria

El detall d'aquest epígraf a 31 de desembre de 1994 i de 1995 és el següent :

	Saldo a 31.12.94	Saldo a 31.12.95
Caixa	138	190
Bancs	100.583	647.595
TOTAL	100.721	647.785

(Xifres en milers de pta)

S'ha observat que l'única signatura autoritzada en els diferents comptes bancaris és la del gerent de la Societat (*Vegi's recomanació núm. 8*).

2.4. PASSIU**2.4.1. Fons propis**

La composició dels Fons propis de PUMSA i el moviment d'aquest epígraf pels exercicis fiscalitzats ha estat el següent:

	Saldo a 31.12.93	Distribució resultat	Saldo a 31.12.94	Distribució resultat	Ampliació capital	Traspàs	Saldo a 31.12.95
Capital	387.300	0	387.300	0	112.700	0	500.000
Reserva legal		74.873	74.873	2.588	0	22.539	100.000
Reserva voluntària	0	0	0	262.482	(112.700)	(22.539)	127.243
Resultats negatius	(41.435)	41.435	0	0	0	0	0
H.P.per pèrdues a compensar	(21.115)	21.115	0	0	0	0	0
Resultat exercici	137.423	(137.423)	265.070	(265.070)	0	0	(2.598)
TOTAL	462.173	0	727.243	0	0	0	724.645

(Xifres en milers de pta)

- Capital social

La Societat fou constituïda el 22 de desembre de 1989 amb un capital social de 25 MPTA aportats en efectiu i compost per 250 accions nominatives de 100.000 PTA cadascuna. El 6 de març de 1991 i l'1 de desembre de 1992 es va ampliar el capital fins a 200 MPTA i fins a 387,3 MPTA, respectivament, mitjançant l'aportació a la Societat de finques patrimonials propietat de l'Ajuntament de Mataró. El 26 de maig de 1995 es va produir una ampliació de capital amb càrrec a reserves per import de 112,7 MPTA.

A 31 de desembre de 1995 el capital social estava compost per 5.000 accions nominatives de 100.000 PTA de valor nominal, totalment subscriïdes i desemborsades per l'Ajuntament de Mataró, que n'és l'únic titular.

- Reserves

El benefici obtingut durant l'exercici 1994 de 265,1 MPTA es va aplicar íntegrament a les reserves de la Societat.

La reserva legal està totalment dotada.

- Distribució del resultat

La proposta de distribució del resultat de l'exercici 1995 aprovada pel Ple de l'Ajuntament el 6 de juny de 1996 és la següent :

	Milers pta
A Resultats Negatius d'exercicis anteriors	2.598
Pèrdua de l'exercici	2.598

2.4.2. Provisions per a riscos i despeses

El desglossament per conceptes per als exercicis fiscalitzats és el següent:

	Saldo a 31.12.94	Saldo a 31.12.95
Fons de Reversió	4.402	7.175
Altres provisions	7.000	10.100
Total	11.402	17.275

(Xifres en milers de pta)

- Fons de reversió

La Societat dota anualment el Fons de reversió en una quinzena part del cost de l'edifici de les cotxeres municipals (vegi's 2.3.1), de forma que en el moment de la reversió a l'Ajuntament el seu saldo sigui igual al valor d'aquest edifici.

D'acord amb la Llei 8/87 de Règim local a Catalunya i el Reglament de serveis de les corporacions locals de 13 de juny 1995 a les empreses de capital íntegrament públic no hi cap la creació d'un Fons de reversió perquè l'empresa de capital íntegrament públic és una forma de gestió directa dels serveis públics. Per tant, en el moment en què es produeix el traspàs o reversió del'edifici a l'Ajuntament no existeix cap pèrdua per als accionistes de la Societat -el mateix Ajuntament-. El Fons de reversió està previst per al règim de gestió indirecta sota la forma de concessió, en què el concessionari (empresa privada) té un perjudici en el moment de la reversió. Per això, PUMSA hauria de cancel·lar el Fons de reversió creat (*Vegi's Recomanació núm. 4*).

- Altres provisions

El 14 d'octubre de 1992 es va firmar un Conveni entre l'Ajuntament de Mataró i PUMSA de col·laboració per a la rehabilitació i restauració d'edificis protegits. En aquest Conveni s'estableix la contribució de PUMSA en els termes següents:

" PUMSA farà una reserva anual, equivalent aproximadament a l'1 % de l'import dels pressupostos a contractar de grans obres que promogui, amb destí a activitats culturals i de rehabilitació del patrimoni cultural de la ciutat."

La dotació dels exercicis 1994 i 1995 ha estat de 7,0 MPTA i 3,1 MPTA,

respectivament.

La Societat dota aquesta provisió sobre la base del cost de les obres d'urbanització imputable a la parcel·les de la seva propietat en lloc de fer-ho sobre l'import dels pressupostos de grans obres com estableix textualment el conveni. Això es fa així perquè, segons la Gerència de la Societat no seria raonable dotar la provisió sobre les obres fetes per a tercers, en les quals PUMSA sols cobra un percentatge de gestió. Si s'hagués fet d'acord amb l'establert textualment pel conveni, la dotació global dels exercicis 1994 i 1995 hauria estat de 18,4 MPTA, aproximadament (*Vegi's recomanació núm.5*)

2.4.3. Deutes amb entitats de crèdit

El desglossament dels saldos pendents amb les entitats bancàries és el següent:

	Saldo a 31.12.94	Saldo a 31.12.95
Banco Exterior de España	104.985	0
Caixa Laietana	0	43.307
Caixa de Pensions	0	80
Interessos acreditats	1.971	52
Total	106.956	43.439

(Xifres en milers de pta)

Les característiques dels deutes vigents a 31 de desembre de 1994 i a 31 de desembre de 1995 són les que s'exposen a continuació:

Banc	Tipus	Import/Límit (Milers pta)	Concessió	Venciment	Tipus interès
Banco Exterior de España	Pòlissa de crèdit	200.000	21.07.94	21.07.95	9,25%
Banco Exterior de España	Pòlissa de crèdit	200.000	28.07.95	28.07.96	MIBOR + 0,50
Caixa Laietana	Pòlissa de crèdit	300.000	10.03.95	10.09.96	MIBOR + 0,50
Caixa de Pensions	Préstec hipotecari	92.227	24.04.95 01.06.97 (1ª quota)	01.05.12	Variable amb un màxim del 13,75%

El préstec hipotecari amb la Caixa de Pensions per al finançament de la promoció de Forn del vidre es va formalitzar en escriptura del 24 d'abril de 1995, amb la finalitat de subrogar-lo als futurs compradors dels habitatges. La quantitat total es dividirà, una vegada finalitzada la construcció, en tants préstecs com finques s'hipotequin, essent l'import de cadascun d'ells, el capital amb el que cada finca respondrà. Aquesta operació va ser aprovada pel Consell d'Administració de PUMSA l'11 d'abril de 1995. A 31 de desembre de 1995 únicament s'havien disposat de 80.000 PTA d'aquest préstec.

2.4.4. Deutes amb empreses del grup

El desglossament dels deutes a 31 de desembre de 1994 i de 1995 és el següent:

Creditor	Concepte	31.12.94	31.12.95
Ajuntament de Mataró	Compra de la Parcel·la 4 de El Rengle	63.355	63.355
	Despeses de constitució de PUMSA	293	293
Aigües de Mataró	Obres d'urbanització a diferents sectors	7.243	55.965
	Total	70.891	119.320

(Xifres en milers de pta)

2.4.5. Creditors comercials

La composició del comptes que formen aquest epígraf és la següent:

Concepte	Saldo a 31.12.94	Saldo a 31.12.95
Creditors per prestació de serveis	11.369	84.965
Bestretes de clients	28.919	116.573
Creditors indemnització expropiació	0	88.248
Creditors per operacions en comú	27.990	74.535
Contractistes	0	257.509
Contractistes efectes a pagar	0	168.418
Proveïdors efectes comercials a pagar	227.636	0
Proveïdors factures pendents de rebre	852.351	0
Total	1.148.265	790.248

(Xifres en milers de pta)

2.4.5.1. Creditors per prestació de serveis

Dins aquest saldo hi ha 62,12 MPTA corresponents a una factura de Vallehermoso, SA per la part d'obres d'urbanització al sector de Can Boada realitzades per aquesta empresa l'any 1992 i repercutides a PUMSA l'any 1995 per acord entre l'Ajuntament i Vallehermoso, SA. Aquestes obres no van ésser contractades per PUMSA, sinó que Vallehermoso, SA les va haver de fer per tal de poder accedir a un bloc d'habitatges de la seva propietat.

La resta del saldo correspon principalment a deutes per honoraris de projectes i direcció d'obra.

2.4.5.2. Bestretes de clients

Corresponen als avenços cobrats dels compradors dels habitatges de Forn del Vidre i de algunes parcel·les de Boet II, Can Soleret i Via Europa.

2.4.5.3. Indemnitzacions per expropiacions

Corresponen als imports a pagar per les indemnitzacions de Can Soleret (vegi's 2.3.2.).

2.4.5.4. Creditors per operacions en comú

Són els imports a pagar als propietaris de finques afectats per diferents projectes de reparcel·lació per indemnitzacions i diferències de reparcel·lació (vegi's 2.3.3.4.).

2.4.5.5. Contractistes i proveïdors

La Societat ha realitzat algunes reclassificacions en aquests comptes l'any 1995.

Dins les factures pendents de rebre a 31 de desembre de 1994 hi ha 688,17 MPTA corresponents a la Junta de compensació del Camí de la Serra per les finques entregades a PUMSA. Aquesta factura ha estat rebuda l'any 1995. També hi ha 145,59 MPTA de provisió de despeses de Pla d'en Boet II. A 31 de desembre de 1995 el saldo d'aquesta provisió és de 53,83 MPTA. Previsiblement les obres en curs a aquesta data acabaran l'any 1996 i el cost final es preveu que sigui inferior a l'inicialment previst.

Hi ha un saldo deutor de 16,84 MPTA corresponent a obres addicionals del Camí de la Serra generat per un defecte de provisió. Segons Decret de l'Ajuntament de 28 de novembre de 1995, aquestes obres havien d'ésser repercutides als propietaris o, en cas que no fos possible, ésser assumides per PUMSA. Com que les obres d'urbanització van acabar l'any 1993, no era possible la repercussió als propietaris. Per tant, la Societat hauria d'assumir aquestes despeses, que es comptabilitzaran l'any 1996. Per últim, hi ha 11,57 MPTA de provisió d'ITP de 3 finques adquirides a l'Ajuntament l'any 93. (vegi's 2.6.4.).

2.4.6. Altres deutes no comercials

El desglossament d'aquest epígraf és el següent:

	Saldo a 31.12.94	Saldo a 31.12.95
Remuneracions pendents de pagament	1.616	1.715
Hisenda Pública creditora per Impost sobre la Renda de les Persones Físiques	1.051	1.097
Hisenda Pública creditora per impost societats	851	1.554
Organismes de la Seguretat Social creditors	523	523
Ajuntament de Mataró	483	483
Total	4.524	5.372

(Xifres en milers de pta)

- Impost sobre societats

Vegi's apartat 2.6.8.

2.4.7. Ajustaments per periodificació

	Saldo a 31.12.94	Saldo a 31.12.95
Can Soleret	0	2.491
El Rengle	189.271	0
Forn del Vidre	0	50
Via Europa	1.170	805.450
Sector C-1	0	237.801
Puig i Cadafalch	0	1.239
Total	190.441	1.047.031

(Xifres en milers de pta)

La Societat registra com a ingressos avançats l'import de les vendes formalitzades però no comptabilitzades com a ingrés, ja que el reconeixement de les vendes no es fa fins que les obres d'urbanització d'un sector no estan acabades totalment.

El saldo de 189,27 MPTA del Rengle a 31 de desembre de 1994 correspon a les derrames per obres d'urbanització facturades fins a aquesta data. Com que el cost incorregut a 31 de desembre de 1994 representava el 94,72% del cost total de les obres, aquest import s'hauria d'haver registrat com a vendes l'any 1994 i no el 1995.

El saldo de 805,45 MPTA de Via Europa a 31 de desembre de 1995 correspon majoritàriament a l'import de les vendes de dos parcel·les d'aquest sector per 652,5 MPTA dels quals s'havien cobrat 530 MPTA. Ambdues vendes havien estat escripturades abans del tancament de l'exercici i, per tant, s'haurien d'haver registrat com a ingressos de l'exercici 1995. *(vegi's Recomanació núm. 1).*

Paral·lelament s'haurien d'haver registrat els costos adherents efectuats i els previstos (vegi's 2.5.1.1). La resta del saldo correspon a derrames per obres d'urbanització facturades als altres propietaris del sector.

El saldo de 237,8 MPTA del sector C-1 correspon a les derrames de l'any 1995. D'aquest import, 54,83 MPTA han estat facturats encara que no registrats com a vendes i 181,32 MPTA estaven pendents de facturar a 31 de desembre de 1995. Hi inclou 6,93 MPTA d'honoraris de gestió (3% de l'import de les obres realitzades). Aquests honoraris no han estat formalment aprovats per l'Ajuntament (*vegi's Recomanació núm.2*). En aquest cas, com que l'actuació de la Societat es limita a la gestió de les obres d'urbanització, l'ingrés es merita i s'hauria de comptabilitzar a mesura que es fan les obres i, per tant, és independent del seu grau d'avançament (*vegi's Recomanació núm.1*).

2.5. INGRESSOS

2.5.1. Import net de la xifra de negocis

El desglossament per conceptes d'aquest epígraf és el que s'indica en el quadre següent:

	31.12.94	31.12.95
Vendes de terrenys i solars	1.652.875	205.000
Indemnitzacions i diferències d'adjudicació	5.462	0
Prestacions de serveis	12.132	259.402
Ingressos per arrendaments (vegi's 2.3.3.3)	14.154	24.140
Ingressos per comissions	0	7.782
Total	1.684.623	496.324

(Xifres en milers de pta)

Nota: Al compte de pèrdues i guanys dins l'apartat de "Vendes", la Societat ha agrupat els comptes "Vendes de terrenys i solars" i "Indemnitzacions.." per a l'any 94 i els de "Vendes .." i "Prestació de serveis" per al 95.

2.5.1.1. Vendes de terrenys i solars i prestacions de serveis

• Reconeixement de l'ingrés

Com ja s'ha esmentat anteriorment, la Societat no reconeix els ingressos per vendes de solars ni els honoraris de gestió d'obres d'urbanització fins que les obres de tot el sector estan acabades. S'han de fer les observacions següents:

- Pel que fa a les vendes de parcel·les, normalment es fa un contracte-compromís de venda en el qual no es transmet la propietat. Posteriorment, quan la parcel·la venuda ja pot ésser ocupada, s'atorga escriptura pública de venda.

En aquest moment es produeix la transmissió de la propietat i, per tant, s'hauria de reconèixer l'ingrés. Tanmateix, en algun cas s'ha escripturat una parcel·la sense que hagin acabat les obres de tot el sector i, per tant, es transmet la propietat però no es comptabilitza la venda. Això fa que hi hagi parcel·les que no són propietat de la Societat però que figuren en el seu balanç valorades al cost de les obres d'urbanització realitzades fins al moment.

La Societat hauria de registrar les vendes de les parcel·les quan es produeix la transmissió de la propietat, ja sigui en el moment de l'escriptura o del contracte privat. Paral·lelament, hauria d'establir els procediments per tal de calcular el cost individual de les parcel·les venudes i registrar el cost de vendes correctament (*Vegi's Recomanació núm 1*).

- Pel que fa als honoraris de gestió, l'ingrés es genera en el moment que es fan les obres. Per tant, no és correcte no registrar l'ingrés fins que no s'han acabat les obres. La Societat hauria de registrar els ingressos per gestió a mesura que es fan les obres d'urbanització (*Vegi's Recomanació núm. 1*).

- Compromisos de venda

A 31 de desembre de 1995 la Societat tenia signats contractes compromís de venda per import de 521,15 MPTA.

2.5.2. Interessos financers i altres ingressos assimilats

El desglossament d'aquest epígraf per conceptes és el següent:

	31.12.94	31.12.95
Interessos comptes corrents	377	434
Interessos Lletres del tresor	12.876	13.975
Interessos comptes a termini	38	0
Bonificació d'impostos	201	120
Interessos ajornament Boet II	12.650	3.019
Interessos ajornament El Rengle	0	4.023
Regularització de comptes	4	0
Total	26.146	21.571

(Xifres en milers de pta)

2.5.3. Ingressos i beneficis d'altres exercicis

Aquest epígraf té el desglossament següent:

	31.12.94	31.12.95
Camí de la Serra (vegi's 2.5.3.)	0	60.699
Retrocessió amortització	0	328
Ingressos i beneficis d'exercicis anteriors	1.494	0
Total	1.494	61.027

(Xifres en milers de pta)

2.6. DESPESES**2.6.1. Aprovisionaments**

Vegi's 2.3.2.

2.6.2. Despeses de personal

El desglossament d'aquest epígraf a 31 de desembre de 1995 i de 1994 és el següent:

	31.12.94	31.12.95
Sous administració	19.870	22.795
Sous neteja	205	0
Seguretat Social a càrrec de l'empresa	4.318	5.223
Total	24.393	28.018

(Xifres en milers PTA)

La Societat té una reduïda estructura composta per un gerent, un cap d'administració i tres administratius. Tot el personal tècnic és extern i el seu cost està comptabilitzat dins de Serveis de professionals independents (vegi's 2.6.3).

2.6.3. Serveis exteriors

	Saldo a 31.12.94	Saldo a 31.12.95
Reparacions i conservació	8	808
Serveis de professionals independents	122.017	113.897
Assegurances	0	384
Serveis bancaris i similars	411	182
Publicitat, propaganda i relacions públiques	1.242	6.874
Subministraments	515	221
Altres serveis	12.981	8.157
Arrendaments i cànon	882	0
Total	138.056	130.523

(Xifres en milers de pta)

- Serveis de professionals independents

El seu desglossament és el següent:

	Saldo a 31.12.94	Saldo a 31.12.95
Assessoria-Auditoria	3.992	5.990
Gestoria	179	273
Notaris	847	503
Advocats	8.060	6.885
Registre de la Propietat	3.692	37.741
Registre Mercantil	7	39
Valoracions immobiliàries	180	60
Arquitectes	14.672	13.986
Aparelladors	1.042	1.772
Enginyers	65.665	27.397
Arqueòlegs	2.490	8.003
Programa Control de qualitat	5.708	10.798
Jardiners	450	450
Topògrafs	475	0
Estudis immobiliaris	14.558	0
Total	122.017	113.897

(Xifres en milers de pta)

Del total de despeses de professionals, 111,81 MPTA han estat activats com a més cost de les existències (vegi's 2.3.2.).

2.6.4. Tributs

El desglossament d'aquest epígraf és el següent:

	Saldo a 31.12.94	Saldo a 31.12.95
I.A.E.	74	144
IVA no deduïble	0	20
Llicència d'obres	105	322
Impost sobre transmissions patrimonials	0	2.550
IBI	414	117
Altres impostos	10	10
Total	603	3.163

(Xifres en milers de pta)

- Impost sobre transmissions patrimonials

PUMSA no paga ITP per l'adquisició de finques mitjançant expedient expropiatori al Sector de Can Soleret, en aplicació de l'exempció prevista a l'article 59 del Reglament de l'impost. No obstant, una interpretació diferent de la normativa podria donar lloc a contingències fiscals.

L'any 1993 l'Ajuntament va vendre a PUMSA 3 parcel·les als sectors de Pla d'en Boet II i El Rengle per import de 125,06 MPTA. D'acord amb la consulta a la DGT de 6 d'abril de 1994, aquesta venda únicament estaria subjecta a IVA si les finques venudes estaven afectes a l'exercici d'una activitat empresarial o professional subjecta a aquest impost. En aquest cas, segons informació facilitada per la Societat, les finques transmeses, escripturades i registrades, no estaven subjectes a cap activitat empresarial. Per tant, aquesta compravenda no estava subjecta a IVA, però sí a ITP. Tanmateix, la Societat no ha realitzat la liquidació d'aquest impost, encara que té registrada una provisió per aquest concepte (*Vegi's Recomanació núm.3*).

2.6.5. Dotació al fons de reversió

Com ja s'ha explicat a l'apartat 2.4.2 en el cas de PUMSA no procedeix la dotació al Fons de reversió. Per tant, aquesta despesa s'hauria d'anul·lar (*Vegi's Recomanació núm.4*).

2.6.6. Despeses financeres i assimilades

	Saldo a 31.12.94	Saldo a 31.12.95
Interessos pòlisses de crèdit	4.299	5.987
Altres interessos	821	11
Altres despeses bancàries	0	2.538
Total	5.120	8.536

(Xifres en milers de pta)

El compte "Altres despeses bancàries" inclou, bàsicament, comissions d'apertura de pòlisses i altres despeses. D'acord amb el PGC aquestes despeses s'han d'incloure dins l'epígraf Serveis Exteriors (despeses d'explotació) i no dins Despeses Financeres.

2.6.7. Despeses extraordinàries

	Saldo a 31.12.94	Saldo a 31.12.95
Dotació provisió restauració Patrimoni arquitectònic (veure 2.4.2.)	7.000	3.100
Despeses i pèrdues d'exercicis anteriors	0	72.379
Altres	0	3
Total	7.000	75.482

(Xifres en milers de pta)

En el compte de "Despeses i pèrdues d'exercicis anteriors" hi ha 60,7 MPTA

corresponents a la diferència en la liquidació del Camí de la Serra; la Junta de compensació va facturar a PUMSA per venda de parcel·les 745,93 MPTA en lloc dels 694,93 MPTA que s'havien previst. PUMSA va facturar a la Junta 60,7 MPTA per major cost de les obres d'urbanització, amb la qual cosa queda compensada la diferència. Aquest import es troba dins Ingressos extraordinaris (*Vegi's 2.5.3.*).

Dins aquest mateix compte hi ha 5,38 MPTA d'obres del Camí de la Serra i 6,2 MPTA d'obres de Pla d'en Boet II. Aquest imports els havia de pagar l'Ajuntament. El 28 de novembre de 1995 el president de la Comissió Municipal Informativa de Serveis Territorials va dictar un decret en què es disposa que les obres de referència hauran de córrer a càrrec dels propietaris i, en cas que no fos possible per haver-se tancat els comptes amb els propietaris, hauran d'ésser assumides per PUMSA.

2.6.8. Impost sobre societats

La Societat va calcular l'import a pagar per aquest impost separant la part de base imposable corresponent a activitats de competència municipal de la corresponent a activitats de no competència municipal. Als rendiments derivats de les primeres els aplica un tipus impositiu del 25% i una bonificació del 99%, mentre que als altres els aplica un tipus del 35% sense bonificació.

Tanmateix, de l'anàlisi dels articles 4, 5 i 23 de la Llei 61/1978 i dels articles 13, 29, 30 i 171 del RIS, es desprèn que totes les activitats realitzades per una societat anònima estan subjectes al tipus impositiu general del 35%. Per tractar-se d'una societat íntegrament participada per una corporació local, els rendiments derivats de les activitats de competència municipal gaudeixen de la bonificació del 99% sobre la quota íntegra, prevista a l'article 25 de la Llei 61/1978 i a l'article 177 del RIS, mentre que la resta de rendiments no estan bonificats.

Si s'hagués calculat correctament l'impost de societats dels exercicis 1994 i 1995 les diferències serien les següents:

	1994		1995	
	Import s/ PUMSA	Import correcte	Import s/PUMSA	Import correcte
Despesa de l'impost	955	1.047	2.002	0
Quota a pagar	851	1.047	1.553	(449)

Imports en milers de PTA

El 24 d'abril de 1996 la Societat va rebre de l'Agència Tributària una proposta de liquidació provisional de l'impost sobre societats de l'exercici 1994 en la qual es fixa un quota a pagar d'1,05 MPTA, que PUMSA, va pagar el juliol de 1996. Malgrat haver calculat incorrectament la despesa de l'impost per a l'exercici

1995, la Societat va presentar la declaració correctament feta el juliol de 1996. Les diferències resultants es registraran l'exercici 1996.

2.7. QUADRE DE FINANÇAMENT

A continuació es presenta el quadre de finançament dels exercicis 1994 i 1995.

Aplicacions	1994	1995	Orígens	1994	1995
1. Recursos aplicats en les operacions	697.454	172.280	5. Alienació d'immobilitzat		
3. Adquisició d'immobilitzat			b) Immobilitzat material		2.096
a) Immobilitzat immaterial	800	275	c) Altres inversions financeres	160	0
b) Immobilitzat material	49.701	1613			
Total aplicacions	747.955	174.168	Total orígens	160	2.096
			Disminució cap. circulant	747.795	172.072
TOTALS	747.955	174.168		747.955	174.168

Variacions del Capital Circulant	Augments 1994	Disminucions 1994	Augments 1995	Disminucions 1995
2. Existències	77.679	0	397.587	0
3. Deutors	0	648.897	0	441.918
4. Creditors	334.401	0	371.964	0
5. Inversions financeres temporals	0	411.690	0	0
7. Tresoreria	91.153	0	547.064	0
8. Ajustos per periodificació	0	190.441	262	1.047.031
Totals	503.233	1.251.028	1.316.877	1.488.949
Disminucions del Capital Circulant	747.795	0	172.072	0

(imports en milers de pta)

CONCILIACIÓ DEL RESULTAT COMPTABLE DELS EXERCICIS AMB ELS RECURSOS APLICATS EN ELS MATEIXOS

	1994	1995
Pèrdues i guanys	265.070	(2.598)
+ Dotacions a amortitzacions	6.709	15.013
+ Dotacions a provisions per riscos i despeses	10.107	5.874
+ Despeses anticipades en 1993	166.746	0
+ Pèrdues d'alienació d'immobilitzat	1.543	0
- Beneficis en la alienació d'immobilitzat	0	128
- Ingressos anticipats exercici anterior	1.147.627	190.441
RECURSOS APLICATS EN LES OPERACIONS	697.454	172.280

(imports en milers de pta)

2.8. CONTRACTACIÓ

La Societat ha seguit els principis de publicitat i concurrència en la contractació de totes les obres d'urbanització dels anys 1994 i 1995.

A la resta d'obres cal assenyalar els aspectes següents:

- A les obres de l'edifici de Vidre (1993) no es va seguir el principi de publicitat, però sí el de concurrència, segons informació de la Societat.
- A l'edifici de Forn del Vidre es va convocar un concurs restringit per a cooperatives.
- Les obres de construcció de les gosseres per als caçadors es van adjudicar de forma directa el 21 de setembre de 1995 per import de 16,28 MPTA.
- Únicament a les obres de Via Europa i Sector C-1 es van seguir els principis de publicitat i concurrència en la contractació de la direcció d'obres i del control de qualitat. En ambdós casos es va fer l'adjudicació a l'oferta més favorable econòmicament.
- Adjudicació directa d'obres a Pla d'en Boet II per import de 7,9 MPTA el 18 de juliol de 1995.
- Adjudicació directa d'obres d'enjardinament del Camí de la Serra per import de 6,96 MPTA el 21 de setembre de 1995.

Cal destacar que la Societat també ha convocat concursos per a la venda de moltes de les parcel·les de la seva propietat, que han estat adjudicades a la millor oferta econòmica.

2.9. PRESSUPOSTOS

El Pressupost de la Societat i el PAIF per als exercicis 1994, 1995 i 1996 van ésser aprovats pel Ple de l'Ajuntament, juntament amb els de la resta de la corporació local, el 10 de març de 1994, el 24 de febrer de 1995 i l'11 de gener de 1996, respectivament.

A continuació es presenta el pressupost d'aquests exercicis juntament amb les xifres reals de 1995:

SINDICATURA DE COMPTES DE CATALUNYA — INFORME 22/96-A

INGRESSOS	PRESSUPOST 94	PRESSUPOST 95	REAL 95	PRESSUPOST 96
Import net de la xifra de negocis	837.415	2.909.400	496.324	3.759.223
Augment existències prod. acabats i curs. fabr.	0	0	397.587	0
Treballs efectuats per a l'empresa per l'immobilitzat	0	0	0	19.310
Altres ingressos d'explotació	9.700	20.340	0	37.473
Altres interessos i ingressos assimilats	17.607	0	21.571	1.941
RESULTATS FINANCERS NEGATIU	0	61.365	0	59.412
Ingressos i beneficis d'altres exercicis	0	0	61.027	34.080
RESULTATS EXTRAORDINARIS NEGATIU	8.000	7.000	14.455	23.823
PÈRDUES ABANS D'IMPOSTOS	0	0	596	0
RESULTAT DE L'EXERCICI (PÈRDUES)	0	0	(2.598)	0

DESPESES	PRESSUPOST 94	PRESSUPOST 95	REAL 95	PRESSUPOST 96
Reducció d'existències de produc. acabats i en curs	39.048	244.524	0	983.651
Aprovisionaments	538.590	2.347.417	713.078	2.445.166
Despeses de personal	21.349	34.508	28.018	34.508
Dotacions per amortització d'immobilitzat	7.513	13.891	15.336	19.068
Altres despeses d'explotació	155.572	200.289	136.655	220.539
BENEFICIS D'EXPLOTACIÓ	84.953	89.111	824	113.074
Despeses financeres i despeses assimilades	-	61.365	8.536	61.353
RESULTATS FINANCERS POSITIU	17.607	0	13.035	0
BENEFICIS DE LES ACTIVITATS ORDINÀRIES	102.561	27.746	13.859	53.662
Despeses extraordinàries	8.000	7.000	75.482	57.903
BENEFICIS ABANS D'IMPOSTOS	94.561	20.746	0	29.839
Impost sobre societats	0	0	2.002	1.938
RESULTAT DE L'EXERCICI (BENEFICIS)	94.561	20.746	0	27.901

(IMPORT EN MILERS DE PESSETES)

• Desviacions pressupost 1995

L'important desviació en el pressupost de 1995 es deguda al retard en l'inici de les obres de la Via Europa. Una part de les obres les havia de realitzar l'antic MOPTMA. El retard d'aquest Ministeri va fer que PUMSA hagués d'esperar per poder començar les obres d'urbanització. Això va fer que a 31 de desembre aquestes obres encara estiguessin en curs, mentre que al pressupost s'havia

previst el seu acabament dins l'any 1995.

- Pressupost 1996

Al pressupost de 1996 s'ha previst l'acabament de les obres de via Europa, Sector C-1, Can Soleret, UA Can Boada, UA Puig i Cadafalch (aquestes últimes desenvolupades l'any 1996), la venda dels habitatges de Forn del Vidre i c/Immaculada i de la finca de Pla d'en Boet II.

Es preveu que es generin 42,58 MPTA de pèrdues a Can Soleret i 7,24 a Forn del Vidre.

El ingressos extraordinaris previstos corresponen a diferents partides a facturar a la Junta de Compensació i als propietaris del Camí de la Serra. Les despeses extraordinaries pressupostades corresponen en 22,99 MPTA a obres del Camí de la Serra no assumides per l'Ajuntament; en 24,41 MPTA a despeses a repercutir per la Junta de Compensació del Camí de la Serra i que seran compensades amb ingressos extraordinaris pel mateix import; en 7,5 MPTA a la provisió Patrimoni Arquitectònic de la ciutat, i en 3 MPTA a obres a realitzar al Forn del Vidre.

- Termini de presentació del PAIF

D'acord amb els articles 210.3 i 225.1 del Reglament de serveis dels ens locals de 13 de juny de 1995, la Societat hauria de trametre el PAIF de l'any següent a l'Ajuntament abans de l'1 de juny de l'any corrent.

2.10. FUTUR DE LA SOCIETAT

Segons la Direcció de la Societat l'activitat urbanitzadora continuarà essent la principal els anys 1996 i 1997. A partir de llavors les activitats de la Societat s'hauran de redefinir. La promoció d'habitatges públics i la rehabilitació del centre històric són algunes de les activitats previstes.

Pel que fa a la promoció d'habitatge públic, fins ara l'ha realitzada la iniciativa privada en terrenys, en molts casos, urbanitzats per PUMSA (Camí de la Serra, Via Europa). PUMSA ven el terreny sota unes condicions estrictes, assenyalant el tipus d'habitatge que s'ha de construir, les condicions d'adjudicació, etc. Aquesta fórmula de col·laboració amb el sector privat ha permès que s'acompleixin els objectius de l'Ajuntament en política d'habitatge sense haver d'aportar-hi finançament i deixant que sigui la iniciativa privada l'encarregada de la comercialització i qui assumeixi el risc del negoci (especialment pel que fa a les dificultats en les vendes d'aparcaments i locals comercials). D'aquesta forma, PUMSA ha complert amb el seu objecte social sense necessitat d'endeutar-se i ha pogut generar beneficis, la qual cosa li permet iniciar una nova etapa en condicions favorables des del punt de vista financeropatrimonial.

La promoció d'habitatges des de PUMSA exigirà l'aportació de recursos financers per a la construcció dels edificis. Cal evitar de córrer amb el risc que la Societat es converteixi en propietària d'unes existències en locals comercials de difícil realització programant els edificis segons les necessitats reals de les zones on es construeixin. Tot això suposarà una major càrrega de treball que implicarà haver d'augmentar l'estructura. Aquests aspectes s'han de tenir en compte abans de prendre una decisió sobre l'activitat futura de la Societat.

Pel que fa a la rehabilitació del centre històric de la ciutat cal assenyalar que el cost d'una operació d'aquestes característiques és molt elevat, per la qual cosa cal definir i valorar el cost de les actuacions a realitzar de forma acurada, així com establir-ne la forma de finançament. La col·laboració amb l'iniciativa privada pot constituir una alternativa valuosa per tal de reduir-ne el cost i ampliar l'abast de la rehabilitació. (*Vegi's Recomanació núm. 10*).

3. CONCLUSIONS : OBSERVACIONS I RECOMANACIONS

PUMSA és una societat anònima creada per l'Ajuntament de Mataró, que n'és l'únic accionista. La seva activitat fins ara ha estat, bàsicament, la urbanització i la promoció de sòl industrial i residencial. La col·laboració amb els propietaris de sòl i amb els promotors ha permès que en només 5 anys s'hagin urbanitzat 700.000 m² de sòl industrial i més de 570.000 m² de sòl residencial. A més, la Societat ha venut pràcticament la totalitat de les parcel·les de la seva propietat i té compromisos fermes de venda de la majoria de parcel·les situades en sectors pendents d'urbanitzar. Els preus ajustats aconseguits en les obres d'urbanització, la ràpida realització de les seves existències i la reduïda estructura de la Societat, li han permès generar unes reserves acumulades a 31 de desembre de 1995 de 227,24 MPTA, després d'haver-se ampliat el capital amb càrrec a reserves l'any 1995 per import de 112,7 MPTA.

Els estats financers de PUMSA a 31 de desembre de 1995 representen, en tots els aspectes significatius i de forma raonable, la seva situació financero-patrimonial i els resultats de les seves operacions per a l'exercici 1995, tot i tenint en compte els efectes que es poguessin derivar de les observacions i recomanacions recollides en aquestes conclusions finals, les quals inclouen també els aspectes que es consideren particularment importants des del punt de vista de control intern, de legalitat i d'organització de la Societat.

- Criteri de reconeixement de vendes

La Societat considera cada polígon on actua com a una única promoció, de forma que fins que no estan acabades les obres de tot el polígon no es reconeix la venda de les parcel·les ni els ingressos per gestió. Tanmateix, en certs casos

hi ha finques escripturades i entregades als compradors abans que s'hagin acabat les obres. Pel que fa als honoraris de gestió, el meritament es produeix a mesura que es fan les obres d'urbanització.

Recomanació núm. 1:

Pel que fa a les parcel·les, fóra convenient que la Societat considerés cada finca de la seva propietat com objecte de venda separat i reconegués la venda en el moment en què es produeix la transmissió de la propietat. Quant als ingressos per gestió, s'haurien de reconèixer a mesura que es fan les obres d'urbanització.

- Formalització del percentatge de gestió de les obres d'urbanització

La Societat aplica en les derrames de les obres d'urbanització un recàrrec en concepte d'honoraris de gestió del 2% o del 3%. Tanmateix, aquest percentatge no ha estat autoritzat per l'Ajuntament en encarregar a PUMSA la gestió de les obres.

Recomanació núm. 2:

Fóra convenient, per tal d'evitar possibles problemes de cobrament, que l'Ajuntament, en l'acord d'encàrrec de gestió d'obres a PUMSA, establís el percentatge de gestió corresponent.

- Impost sobre societats

La Societat va calcular la despesa per aquest impost aplicant un tipus impositiu del 25% als rendiments d'activitats pròpies i del 35% als derivats d'altres activitats.

D'acord amb els articles 4, 5, i 23 de la Llei 61/1978, de 27 de desembre, de l'impost sobre societats i amb els articles 13, 29, 30, i 171 del RIS, la Societat hauria d'haver aplicat el tipus impositiu del 35% a la totalitat dels seus rendiments i la bonificació del 99% sobre la quota íntegra derivada de les activitats de competència municipal de l'article 25 de la Llei 7/85, prevista a l'article 25 de la Llei abans esmentada i a l'article 177 del RIS.

Tanmateix, la Societat ha presentat correctament la liquidació de l'impost de l'exercici 1995 el juliol de 1996 i registrarà l'efecte de la regularització en els estats financers de 1996.

- Liquidació d'impostos en compra de finques a l'Ajuntament

La Societat va comprar, escripturar i registrar certes finques a l'Ajuntament l'any 1993, en les quals no es va repercutir IVA ni tampoc es va pagar ITP. La Societat té registrada una provisió per l'import de l'ITP.

Recomanació núm. 3:

La Societat i l'Ajuntament haurien d'aclarir quin d'ambdós impostos (IVA o ITP) és aplicable i regularitzar la situació fiscal de les finques adquirides a l'Ajuntament.

- Fons de reversió

La Societat té creat un Fons de reversió que dota anualment per l'edifici de les cotxeres municipals, que ha de revertir a l'Ajuntament l'any 2008. Per tractar-se d'una societat municipal, en el cas de PUMSA no hi cap la creació d'un Fons de reversió.

Recomanació núm. 4:

La Societat hauria de cancel·lar el fons de reversió creat per a l'edifici de les cotxeres municipals.

- Provisió de rehabilitació del patrimoni històricoartístic de la ciutat

L'any 1992 la Societat i l'Ajuntament van signar un conveni pel qual PUMSA es comprometia a "dotar anualment un 1 % del pressupost de les grans obres que promogui, amb destí a activitats culturals i de rehabilitació del patrimoni cultural de la ciutat", la Societat ha realitzat la dotació sobre l'import de les obres realitzades per a PUMSA i no sobre la totalitat de les obres per entendre que en les obres realitzades per a tercers no actua com a promotor sinó com a gestor.

Recomanació núm. 5:

Fóra convenient que la Societat i l'Ajuntament aclareixin la forma de dotació del Fons per a la rehabilitació del patrimoni cultural de la ciutat.

- Deutors venda c/Mèxic

L'any 1994 la Societat va vendre un pis de la seva propietat situat al c/Mèxic. En el contracte privat de venda s'establia que el preu ajornat havia d'ésser pagat pel comprador abans del 7 de desembre de 1994, i es va fixar clàusula

resolutòria expressa en cas d'impagament. Malgrat que el deutor no ha pagat el deute, la Societat no ha resolt el contracte.

Recomanació núm.6:

Encara que no s'hagi atorgat l'escriptura de compravenda i que el pis de referència figuri inscrit a nom de PUMSA en el Registre de la Propietat, fóra convenient que es prenguessin les mesures adients per tal de regularitzar la situació d'aquesta operació.

- Imputació de despeses indirectes a existències

La Societat imputa una part de les seves despeses d'estructura al cost de les promocions. Per al 1995 s'ha imputat el 60% d'aquestes despeses. Tanmateix, la imputació no es fa seguint un criteri preestablert ni existeix un criteri per al repartiment entre les diferents promocions.

Recomanació núm. 7:

Fóra convenient que s'establís un criteri d'imputació de despeses d'estructura a existències així com les bases per al seu repartiment entre les diferents promocions.

- Signatures als comptes bancaris

L'única signatura autoritzada als compte bancaris de la Societat és la del gerent.

Recomanació núm.8:

Fóra convenient que, per a major seguretat, existís alguna altra signatura autoritzada de forma mancomunada als comptes bancaris.

- Despeses extraordinaries Camí de la Serra

La Societat té un saldo a cobrar a l'Ajuntament per obres addicionals al Camí de la Serra (promoció acabada el 1993) de 16,84 MPTA. Segons Decret de l'Ajuntament de 28 de novembre de 1995, aquestes obres hauran d'ésser assumides per PUMSA. La Societat no ha registrat aquesta pèrdua l'any 1995 com correspondria, sinó que ho farà el 1996.

- Despeses a càrrec de l'Ajuntament

La Societat va enderrocar, per encàrrec de l'Ajuntament, un edifici l'any 1993. En l'acord d'encàrrec de les obres a PUMSA l'Ajuntament reconeixia un deute amb la Societat de 2,4 MPTA. Malgrat això, aquest deute no ha estat cobrat per la Societat i l'Ajuntament no el reconeix a 31 de desembre de 1995.

Recomanació núm.9:

L'Ajuntament i la Societat haurien de negociar la cancel·lació d'aquest deute.

- Termini de presentació del PAIF

D'acord amb els articles 210.3 i 225.1 del Reglament de serveis dels ens locals de 13 de juny de 1995, la Societat hauria de trametre el PAIF a l'Ajuntament abans de l'1 de juny de cada any. Aquest termini és aplicable a partir de l'entrada en vigor del Reglament; per tant, la Societat hauria de presentar el PAIF de l'any 1997 abans de l'1 de juny de 1996.

- Futur de la Societat

Allarg del anys 1996 i 1997 la societat completarà les actuacions urbanístiques previstes per l'Ajuntament i haurà de redefinir la seva activitat que, probablement s'orientarà cap a la promoció d'habitatges i la rehabilitació del centre de la ciutat.

Recomanació núm. 10:

Cal que, siguin quines siguin les activitats que en el futur desenvolupi PUMSA, es planifiquen de forma acurada, considerant els diferents aspectes econòmics, financers i tècnics.

4. AL·LEGACIONS

Als efectes previstos per l'article 6 de la Llei 6/1984, de 5 de març, de la Sindicatura de Comptes de Catalunya, modificada per la Llei 15/1991, de 4 de juliol, aquest informe es va trametre a Promocions Urbanístiques de Mataró, SA (PUMSA) en data 26 de setembre de 1996.

En data 11 d'octubre de 1996, ha tingut entrada en la Sindicatura de Comptes la resposta literal de PUMSA, que un cop conegut el contingut de l'informe, ha estat la següent:

"Sr. Manuel Cardeña i Coma
Síndic
SINDICATURA DE COMPTES DE CATALUNYA
Plaça Catalunya, 28
8 882 BARCELONA

Benvolgut Senyor,

En resposta al seu escrit de data 26 de setembre de 1996 referent al projecte d'informe de fiscalització 22/96-A, de Promocions Urbanístiques de Mataró, S.A.

Adjuntem al present les al·legacions observades a les recomenacions incloses en el mateix.

Atentament,

Signatura: Salvador Milà i Solsona
President Consell d'Administració

Mataró, 18 d'octubre de 1996

PROMOCIONS URBANÍSTIQUES DE MATARÓ, S.A.

AL·LEGACIONS

RECOMANACIÓ núm. 1

Pel que fa a les parcel·les, fora convenient que la Societat considerés cada finca de la seva propietat com objecte de venda separat i reconegués la venda en el moment en què es produeix la transmissió de la propietat. Quant als ingressos per gestió s'haurien de reconèixer a mesura que es fan les obres d'urbanització.

Resposta: Tot i que el fet de reconèixer els ingressos per vendes en el moment de la finalització de les obres de tot el sector no altera el resultat en el compte

d'explotació, a partir d'ara es considerarà cada finca com objecte de venda separat, reconeixent la venda en el moment de la transmissió de la propietat. Pel que fa als ingressos per gestió, es reconeixeran tal com es vagin produint les factures per aquest concepte.

RECOMANACIÓ núm. 2

Fora convenient, per tal d'evitar possibles problemes de cobrament, que l'Ajuntament, en l'acord d'encàrrec de gestió d'obres a PUMSA, establís el percentatge de gestió corresponent.

Resposta: *En els propers encàrrecs de gestió d'obres per part de l'Ajuntament, s'establiran els percentatges de gestió que corresponguin, incorporant-lo en l'acord municipal.*

RECOMANACIÓ núm. 3

La Societat i l'Ajuntament haurien d'aclarir quin d'ambdós impostos (IVA o ITP) és aplicable i regularitzar la situació fiscal de les finques adquirides a l'Ajuntament.

Resposta: *Es preveu liquidar les finques adquirides a l'Ajuntament, per ITP, durant el corrent mes d'octubre, existint ja la previssió pressupostària convenient*

RECOMANACIÓ núm. 4

La Societat hauria de cancel·lar el fons de reversió creat per l'edifici de les cotxeres municipals.

Resposta: *Al tancament del present exercici 1.996, es procedirà a la subsanació d'aquesta aplicació.*

RECOMANACIÓ núm. 5

Fóra convenient que la Societat i l'Ajuntament aclareixin la forma de dotació del Fons per a la rehabilitació del patrimoni cultural de la ciutat.

Resposta: *La dotació del Fons es calcularà en base a les grans obres que promogui PUMSA, tant les pròpies com les realitzades per tercers, incorporant en l'acord de delegació municipal a PUMSA l'increment de l'1% per aquest concepte.*

RECOMANACIÓ núm. 6

Encara que no s'hagi atorgat l'escriptura de compravenda i que el pis del carrer Mèxic figuri inscrit a nom de PUMSA en el Registre de la Propietat, fóra convenient que es prenguessin les mesures adients per tal de regularitzar la situació d'aquesta operació.

Resposta: *El passat mes d'agost es va signar la renúncia del pis del carrer Mèxic per part de la Sra. Ana Cabezas Pérez i Yolanda Moreno Cabezas, per tant el contracte signat l'any 1.994 resta anul·lat i disposem novament de l'esmentat habitatge.*

RECOMANACIÓ núm. 7

Fóra convenient que s'establís un criteri d'imputació de despeses d'estructura a existències, així com les bases per al seu repartiment entre les diferents promocions.

Resposta: *Tant l'any 1.994, com l'any 1.995 s'ha imputat el 60% de les despeses d'estructura a existències.*

El criteri per imputar el 60% s'ha estudiat avaluant aquelles despeses d'estructura necessàries pel desenvolupament de les promocions en curs.

La imputació a les diverses promocions s'ha realitzat en base al temps i inversió dedicat a cada operació, d'una forma aproximada degut a la dificultat d'avaluar aquests conceptes.

Estudiarem la forma d'establir, d'una forma prèvia, uns criteris i bases d'imputació de despeses d'estructura a existències.

RECOMANACIÓ núm. 8

Fóra convenient que, per a major seguretat, existís alguna altra signatura autoritzada mancomunada als comptes bancaris.

Resposta: *Es proposarà la signatura mancomunada President del Consell d'Administració i del gerent de la Societat, fent les modificacions corresponents en tots els comptes de la Societat.*

RECOMANACIÓ núm. 9

La Societat va enderrocar, per encàrrec de l'Ajuntament, un edifici l'any 1.993.

En l'acord d'encàrrec de les obres a PUMSA, l'Ajuntament va reconèixer un deute amb la Societat de 2,4 MPTES.

Malgrat això, aquest deute no ha estat cobrat per PUMSA i l'Ajuntament no el reconeix a 31 de desembre de 1.995. S'hauria de negociar la cancel·lació d'aquest deute.

Resposta: *S'ha sol·licitat a l'Ajuntament la cancel·lació del deute esmentat i restem a l'espera de la resposta.*

RECOMANACIÓ núm. 10

Cal que, siguin quines siguin les activitats que en el futur desenvolupi PUMSA, es planifiquen de forma acurada, considerant els diferents aspectes econòmics, financers i tècnics.

Resposta: *Les noves activitats en fase d'estudi per part de la Societat es basen principalment en la promoció d'habitatges acollits als règims de protecció oficial. Estem estudiant els diferents aspectes de les promocions, tant econòmics com tècnics i de viabilitat, per aconseguir l'objectiu de l'empresa que es posar en el mercat habitatges protegits.*

La metodologia que proposem per minimitzar el risc de la construcció de locals comercials, també indicat en la vostra observació, ens proposem construir principalment habitatges en planta baixa i places d'aparcament vinculades als habitatges, en la mesura que ho permetin les ordenances municipals.

Pel finançament s'ha proposat ampliació de capital amb l'aportació dels solars municipals a la societat, procedint a la promoció directa del 50% d'aquests i en quant a la resta es cercarà la col·laboració amb l'iniciativa privada, amb la venda mitjançant concurs públic dels solars i sota els criteris pre-establerts per a la societat municipal.

Signat: Salvador Milà i Solsona
President Consell d'Administració"



Sindicatura de Comptes
de Catalunya
El Secretari General

RAMON PLANAS I FONT, Secretari General de la Sindicatura de Comptes de Catalunya,

C E R T I F I C O:

Que el present informe de fiscalització 22/96-A, sobre Promocions Urbanístiques de Mataró, SA (PUMSA), exercicis 1994 i 1995, és una còpia exacta de l'aprovat pel Ple de la Sindicatura de Comptes en la reunió que va tenir lloc el dia 5 de novembre de 1996.

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

Barcelona, 7 de novembre de 1996

Vist i plau
EL SÍNDIC MAJOR

Sindicatura de Comptes de Catalunya
Jaume I, 2-4
08002 Barcelona
Tel. (+34) 93 270 11 61
Fax (+34) 93 270 15 70
sindicatura@sindicatura.org
www.sindicatura.org

Elaboració del document PDF: març de 2004

Dipòsit legal: B-15909-2004