

Informe 17/2000-A

**Castelldefels Projeccions, SA**

Ejercicios 1998–1999



**Sindicatura de Comptes  
de Catalunya**



Sindicatura de Comptes  
de Catalunya

El secretari general

JOSEP RAMON DUESO PARATGE, Secretario General de la Sindicatura de Cuentas de Cataluña,

C E R T I F I C O:

Que el día 29 de mayo de 2001, reunido el Pleno de la Sindicatura de Cuentas, bajo la presidencia del Síndico Mayor en funciones, lltre. Sr. D. Xavier Vela Parés, con la asistencia de los síndicos Sres. D. Jacint Ros Hombravella, D. Josep M. Carreras Puigdengolas, D. Marià Nicolàs Ros, D. Jordi Petit Fontserè, D. Manuel Barrado Palmer y la Síndica Sra. Dña. Montserrat de Vehí Torra, actuando como secretario el Secretario General de la Sindicatura, Sr. D. Josep Ramon Dueso Paratge, y como ponente el Síndico Sr. D. Jacint Ros Hombravella, con deliberación previa, se acordó aprobar el informe de fiscalización 17/2000-A relativo a Castelldefels Projeccions, SA, ejercicios 1998 y 1999.

Y para que así conste y surta los efectos que correspondan, firmo este certificado, con el visto bueno del Síndico Mayor en funciones.

Barcelona, 21 de junio de 2001

[Firma]

[Firma]

Vº Bº

El Síndico Mayor (e.f.)



## ÍNDICE

ABREVIACIONES.....	7
1. INTRODUCCIÓN .....	9
1.1. INTRODUCCIÓN AL INFORME.....	9
1.1.1. Objeto y alcance .....	9
1.1.2. Metodología.....	9
1.2. INTRODUCCIÓN AL ENTE FISCALIZADO .....	10
1.2.1. Creación y naturaleza jurídica.....	10
1.2.2. Objeto social.....	10
1.2.3. Actividad.....	10
1.2.4. Órganos rectores .....	13
1.2.5. Normativa básica aplicable.....	14
2. FISCALIZACIÓN.....	14
2.1. INFORME DE AUDITORÍA. CONTROL FINANCIERO. CONTROL INTERNO.....	14
2.1.1. Informe de auditoría.....	14
2.1.2. Control financiero .....	15
2.1.3. Control interno .....	15
2.2. ESTADOS FINANCIEROS .....	15
2.2.1. Estados financieros comparativos 1992-1999.....	15
2.2.2. Estados financieros 1998 y 1999.....	17
2.3. ACTIVO .....	18
2.3.1. Inmovilizado material .....	18
2.3.2. Inmovilizado financiero .....	20
2.3.3. Existencias .....	22
2.3.4. Deudores.....	27
2.3.5. Tesorería .....	28
2.4. PASIVO .....	29
2.4.1. Fondos propios.....	29
2.4.2. Ingresos a distribuir en varios ejercicios.....	30
2.4.3. Deudas a largo plazo.....	30
2.4.4. Deudas a corto plazo con entidades de crédito.....	32
2.4.5. Acreedores comerciales.....	32
2.4.6. Otras deudas no comerciales .....	33
2.5. INGRESOS .....	33
2.5.1. Importe neto de la cifra de negocios .....	33
2.5.2. Otros ingresos de explotación .....	37
2.5.3. Ingresos extraordinarios .....	37
2.6. GASTOS .....	38
2.6.1. Consumos de explotación.....	38

2.6.2.	Gastos de personal .....	38
2.6.3.	Otros gastos de explotación.....	39
2.6.4.	Gastos extraordinarios .....	40
2.6.5.	Impuesto sobre sociedades .....	41
2.7.	ANÁLISIS DE LA GESTIÓN .....	42
2.7.1.	Terrenos aportados por el Ayuntamiento .....	42
2.7.2.	Diferencias entre contratos de obras y certificaciones de ejecución .....	43
2.7.3.	Diferencias entre presupuestos y ejecución de las promociones .....	44
2.7.4.	Margen bruto ventas 1998 y 1999.....	44
2.7.5.	Análisis coste/ m <sup>2</sup> de las promociones realizadas en 1998 y 1999 .....	44
2.8.	PRESUPUESTO .....	45
2.9.	CONTRATACIÓN.....	49
2.10.	HECHOS POSTERIORES .....	50
3.	CONCLUSIONES: OBSERVACIONES Y RECOMENDACIONES .....	51
4.	TRÁMITE DE ALEGACIONES .....	54
5.	ANEXOS .....	92
5.1.	BALANCE DE SITUACIÓN A 31.12.1998 Y A 31.12.1999 .....	92
5.2.	CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS. EJERCICIOS 1998 Y 1999 .....	94

## ABREVIACIONES

BOICAC	Boletín Oficial del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas
ICAC	Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas
INCASOL	Instituto Catalán del Suelo
MPTA	Millones de pesetas
mPTA	Miles de pesetas
PAIF	Programa de actuaciones, inversiones y financiación
PGC	Plan general de contabilidad
REGESA	Societat Urbanística de Rehabilitació i Gestió, SA
SAC	Societat d'Aparcaments de Castelldefels, SA

## **1. INTRODUCCIÓN**

### **1.1. INTRODUCCIÓN AL INFORME**

#### **1.1.1. Objeto y alcance**

De conformidad con la normativa vigente, la Sindicatura de Cuentas emite el presente informe de fiscalización correspondiente a Castelldefels Projeccions, SA. En concreto, los aspectos fiscalizados han sido los siguientes:

- a) Análisis de los estados financieros para verificar que representan de forma razonable la situación patrimonial y financiera de la Sociedad, incluyendo la información necesaria y suficiente para su adecuada comprensión e interpretación.
- b) Evaluación del control interno y de los procedimientos contables y de gestión seguidos por la Sociedad.
- c) Análisis de la legalidad que le es aplicable a la Sociedad en el ámbito económico-financiero y de contratación.
- d) Análisis del cumplimiento de los objetivos para los que se creó la Sociedad.

Además, a lo largo del informe se pondrán de manifiesto aquellos aspectos relativos a la gestión y a la legalidad en otros ámbitos diferentes de los indicados en el punto c) que se han observado durante la realización del trabajo.

##### **1.1.1.1. *Alcance temporal***

Este informe se refiere a los ejercicios 1998 y 1999. No obstante, algunos de los aspectos de la fiscalización mencionados en el apartado anterior obligan a remontarse a años previos para realizar un correcto seguimiento comparativo y evolutivo. La información contenida en el presente informe abarca hasta el 15 de julio de 2000.

#### **1.1.2. Metodología**

El trabajo de fiscalización se ha realizado de acuerdo con los principios y normas de auditoría de la Organización Internacional de las Entidades Fiscalizadoras Supremas (INTOSAI) y ha incluido todas aquellas pruebas con el alcance que se ha considerado necesario para obtener evidencia suficiente y adecuada, con el objetivo de conseguir una base razonable que permita manifestar las conclusiones que se desprenden del trabajo realizado.

## **1.2. INTRODUCCIÓN AL ENTE FISCALIZADO**

### **1.2.1. Creación y naturaleza jurídica**

Castelldefels Projeccions, SA se constituyó el 19 de octubre de 1989 en cumplimiento del acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Castelldefels, de 29 de septiembre del mismo año, para la gestión del servicio municipal de promoción, apoyo y participación en actividades económicas y sociales que contribuyan al desarrollo del entorno socio-económico de la ciudad.

### **1.2.2. Objeto social**

De acuerdo con sus estatutos, "el objeto de la entidad consistirá en:

- a) La gestión de actuaciones municipales en materia de ordenación urbanística, obras públicas, aparcamientos, infraestructura y servicios.
- b) Programación, fomento, promoción, canalización y gestión, directa e indirecta de cualquier tipo de ayudas, subvenciones y créditos de entidades, planes de empleo y la formación ocupacional.
- c) Participación en otras sociedades y promoción de otras empresas cuya actividad a desarrollar sea análoga a los objetivos de interés público expuestos en los párrafos a) y b) anteriores.
- d) Desarrollar, por cuenta propia o de terceros, la adquisición y transmisión por cualquier título, de suelo y edificaciones de todo tipo, el arrendamiento, gestión, promoción, venta y administración de cualquier bien inmueble."

### **1.2.3. Actividad**

Desde su constitución, a parte de algunas actuaciones en el campo de la formación en los primeros años, la actividad fundamental de Castelldefels Projeccions, SA ha sido la urbanización, edificación y comercialización de viviendas a precios asequibles. En algunos casos, estas actuaciones se han llevado a cabo a través de dos empresas mixtas participadas por Castelldefels Projeccions, SA y por socios privados, Prociutat, SA y Prociutat Muntanyeta, SA.

A continuación se mencionan las actuaciones más destacadas realizadas por la Sociedad, así como la forma de gestión aplicada:

- Can Vinader

Se trata de un nuevo barrio desarrollado entre los años 1993 y 1998 por la empresa mixta Prociutat, SA. El Ayuntamiento aportó una parte de los terrenos a Castelldefels Projeccions, SA que los aportó a Prociutat, SA para que fuera esta Sociedad la encargada de la promoción. En total se construyeron 410 viviendas, plazas de aparcamiento y locales comerciales. Esta actuación no ha sido objeto de fiscalización.

- Ca la Quela

Se construyó un edificio de 8 viviendas con 30 plazas de aparcamiento y trasteros y se urbanizó una plaza pública en un barrio de gran densidad. Esta actuación, realizada de forma directa por Castelldefels Projeccions, SA en 1994 no ha sido fiscalizada.

- La Muntanyeta

En otra zona de nueva urbanización, la empresa mixta Prociutat Muntanyeta, SA promovió dos edificios con un total de 112 viviendas, de las cuales un 64% se vendió a precio tasado. Estas promociones no han sido fiscalizadas.

- Aparcamiento Joan XXIII

La Sociedad promovió la construcción de un aparcamiento subterráneo de 228 plazas en el centro de la ciudad. Para ello constituyó una empresa mixta, Societat d'Aparcaments de Castelldefels, SA (SAC) (véase apartado 2.3.2.1). Esta empresa mixta acumuló pérdidas significativas a causa de varios problemas en la construcción y del ritmo de venta de las plazas, inferior al esperado. En 1998 Castelldefels Projeccions, SA adquirió al socio privado su participación y SAC pasó a ser 100% municipal. SAC no ha sido fiscalizada.

- Can Bou

Se trata de otra zona de nueva urbanización en la ciudad. Castelldefels Projeccions, SA ha promovido de forma directa la construcción de 66 viviendas, 48 de las cuales se vendieron a precio tasado y el resto (plantas bajas con jardines de hasta 265 m<sup>2</sup> y áticos) se vendieron a precios asequibles, inferiores a los de mercado. Esta actuación ha sido parcialmente fiscalizada.

Además, la Sociedad recibió del Ayuntamiento algunos terrenos del polígono de Can Bou, que vendió a terceros.



- Actuaciones industriales en el polígono Camí Ral

El polígono Camí Ral es un polígono industrial promovido por el Instituto Catalán del Suelo (INCASOL) donde la Sociedad ha adquirido varias parcelas destinadas a la construcción de naves industriales, un edificio de usos mixtos y un edificio de oficinas. Hasta el 31 de diciembre de 1999 se había construido y vendido una promoción de 12 naves adosadas y se estaba construyendo otra promoción de 9 naves que estaba prácticamente vendida. El resto de actuaciones se llevarán a cabo en el ejercicio 2000 y siguientes. La promoción en construcción ha sido fiscalizada, pero no lo ha sido la promoción ya acabada.

Con estas actuaciones se ha posibilitado la reubicación de muchas industrias y pequeños talleres situados dentro de la zona urbana del municipio. La mayor parte de las naves vendidas han sido adquiridas por industrias de la localidad.

- Edificio del Ayuntamiento

La Sociedad ha construido el nuevo edificio del Ayuntamiento de Castelldefels sobre un terreno que fue aportado como capital por el propio Ayuntamiento. El edificio se terminó en mayo de 2000. En la fecha de realización del trabajo de fiscalización las nuevas instalaciones estaban en funcionamiento. Todavía no se había formalizado el contrato de alquiler entre la Sociedad y el Ayuntamiento. Esta actuación ha sido fiscalizada.

- Edificio calle Església, 24

Se trata de un edificio de 15 viviendas de alquiler en régimen de protección oficial destinadas a jóvenes y familias monoparentales construido por Castelldefels Projeccions, SA de forma directa. Las obras se han terminado en el año 2000. Esta actuación ha sido fiscalizada.

Además, en este edificio se han construido 5 locales comerciales que estaban vendidos a 31 de diciembre de 1999.

- Gestión urbanística

La Sociedad ha participado activamente en la definición y redacción de los Planes Parciales de Can Vinader, Canyars y Ca N'Alaió. En este último, además, la Sociedad actúa como gestora de la Junta de Compensación.

- Gestión de la zona azul

Desde 1992 hasta 1998, la Sociedad gestionó el servicio de aparcamiento horario regulado (zona azul). En 1999 este servicio fue traspasado a SAC.

#### **1.2.4. Órganos rectores**

De acuerdo con los estatutos, los órganos sociales de Castelldefels Projeccions, SA son:

- La Junta General
- El Consejo de Administración
- La Gerencia

##### **1.2.4.1. *La Junta General***

El Pleno del Ayuntamiento de Castelldefels ejerce las funciones de Junta General de la Sociedad.

##### **1.2.4.2. *El Consejo de Administración***

De acuerdo con los estatutos, el Consejo de Administración estará integrado por un mínimo de cinco y un máximo de nueve miembros.

La Junta General de 25 de junio de 1997 nombró consejeros a las siguientes personas:

Presidente: Ilmo. Sr. D. Agustín Marina Pérez

Vocales: Sr. D. Francisco-José Bercero Margalef  
Sra. Dña. Àfrica Lorente Castillo  
Sr. D. José Manuel Patón Bernés  
Sr. D. Miguel Yepes Castillo  
Sr. D. Santiago Barona Garcia  
Sr. D. Joan Malagarriga Figa  
Sr. D. Domingo Morilla Ribelles

Secretario no consejero: Sr. D. José Antonio Andrés Hernández

La Junta General, en sesión de 30 de septiembre de 1999, nombró miembros del Consejo de Administración a las siguientes personas:

Presidente: Ilmo. Sr. D. Agustí Marina Pérez

Vocales: Sr. D. José Manuel Pavón Mitadiez  
Sra. Dña. Àfrica Lorente Castillo  
Sr. D. Antonio Padilla Reche  
Sra. Dña. Pilar Abascal Herreros  
Sr. D. Juan Manuel Patón Bernés  
Sr. D. Joan Malagarriga Figa  
Sr. D. Domingo Morilla Ribelles

Secretario no consejero: Sr. D. José Antonio Andrés Hernández

### **1.2.4.3. La Gerencia**

Desde el 1 de noviembre de 1989, la Sra. Dña. Lola Irun Ruiz ocupa el cargo de gerente.

### **1.2.5. Normativa básica aplicable**

La normativa básica aplicable a la Sociedad es la siguiente:

- Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases de régimen local.
- Real decreto legislativo 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de régimen local.
- Ley 8/1987, de 15 de abril, municipal y de régimen local de Cataluña.
- Ley 39/1988, de 28 de diciembre, reguladora de las haciendas locales.
- Real decreto legislativo 1564/1989, de 22 de diciembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de sociedades anónimas.
- Real decreto legislativo 500/1990, de 20 de abril, por el que se despliega el capítulo primero del título 6º de la Ley reguladora de las haciendas locales.
- Ley 6/1984, de 5 de marzo, de la Sindicatura de Cuentas, modificada por la Ley 15/1991, de 4 de julio.
- Normas de adaptación del Plan general de contabilidad a las empresas inmobiliarias, de 28 de diciembre de 1994.
- Disposición adicional 6ª de la Ley 13/1995, de 18 de mayo, de contratos de las administraciones públicas.
- Decreto 179/1995, de 13 de junio, Reglamento de obras, actividades y servicios de los entes locales.
- Normativa mercantil, fiscal y laboral general.

## **2. FISCALIZACIÓN**

### **2.1. INFORME DE AUDITORÍA. CONTROL FINANCIERO. CONTROL INTERNO**

#### **2.1.1. Informe de auditoría**

La Sociedad ha sometido sus cuentas anuales a auditoría voluntaria en los años 1998 y 1999, realizada por la sociedad auditora Audihispana, SA.

A 23 de marzo de 1999 y 31 de marzo de 2000, los auditores emitieron los informes de auditoría correspondientes a los ejercicios 1998 y 1999, respectivamente, en los que expresan una opinión favorable.

Se han revisado los papeles de auditoría y se han utilizado en algunos aspectos del trabajo.

### **2.1.2. Control financiero**

De acuerdo con el artículo 185.2 de la Ley 39/1988, de 28 de diciembre, reguladora de las haciendas locales, corresponde a la Intervención del Ayuntamiento de Castelldefels la inspección de la contabilidad de Castelldefels Projeccions, SA de acuerdo con los procedimientos que establezca el Pleno. El artículo 201 de la misma Ley establece que el control financiero de las sociedades mercantiles dependientes de una entidad local se realizará por procedimientos de auditoría del sector público y se emitirá un informe escrito que será enviado al Pleno para su examen.

A 20 de mayo de 1999, el interventor emitió su informe relativo a las cuentas de 1998, según el cual las cuentas anuales de Castelldefels Projeccions, SA se ajustan "a los principios de contabilidad generalmente aceptados en el sector público y cumple los requisitos preceptuados por los artículos 194 y siguientes de la Ley 39/1988, de 28 de diciembre, reguladora de las haciendas locales". En el momento de realización del trabajo todavía no se había redactado el informe correspondiente al ejercicio 1999.

### **2.1.3. Control interno**

Los sistemas y procedimientos de la Sociedad en el ámbito económico-financiero garantizan razonablemente que todas las transacciones realizadas se registran contablemente de forma adecuada y en el momento oportuno.

## **2.2. ESTADOS FINANCIEROS**

### **2.2.1. Estados financieros comparativos 1992-1999**

A continuación se presenta la evolución que ha seguido la Cuenta de pérdidas y ganancias de la sociedad de los ejercicios 1992 a 1999:

SINDICATURA DE CUENTAS DE CATALUÑA – INFORME 17/2000-A

Cuenta de pérdidas y ganancias comparativa	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999
Importe neto de la cifra de negocios	22.195	35.640	65.494	232.638	388.406	556.221	602.308	585.238
Otros ingresos de explotación	105	24.227	17.606	26.485	32.513	37.108	21.689	26.893
<b>INGRESOS DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>22.300</b>	<b>59.867</b>	<b>83.100</b>	<b>259.123</b>	<b>420.919</b>	<b>593.329</b>	<b>623.997</b>	<b>612.131</b>
Consumos de explotación	642	449	401	143.420	269.076	419.189	488.404	562.159
Gastos de personal	31.413	27.436	37.978	41.658	46.979	50.586	57.725	45.261
Dotaciones amortización inmov.	3.065	2.792	7.884	4.978	6.220	8.406	17.011	10.116
Variación provisiones de tráfico	0	0	0	1.583	0	4.036	0	0
Otros gastos de explotación	33.142	49.628	34.225	38.451	67.742	44.337	53.855	39.587
<b>GASTOS DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>68.262</b>	<b>80.305</b>	<b>80.488</b>	<b>230.090</b>	<b>390.017</b>	<b>526.554</b>	<b>616.995</b>	<b>657.123</b>
<b>RESULTADOS DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>(45.962)</b>	<b>(20.438)</b>	<b>2.612</b>	<b>29.033</b>	<b>30.902</b>	<b>66.775</b>	<b>7.002</b>	<b>(44.992)</b>
Ingresos financieros	34.762	27.222	12.580	5.535	1.207	1.218	12.954	6.980
Gastos financieros	2.102	1.616	880	2.626	7.199	14.914	723	36.866
<b>RESULTADOS FINANCIEROS</b>	<b>32.660</b>	<b>25.606</b>	<b>11.700</b>	<b>2.909</b>	<b>(5.992)</b>	<b>(13.696)</b>	<b>12.231</b>	<b>(29.886)</b>
<b>RESULTADO DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS</b>	<b>(13.302)</b>	<b>5.168</b>	<b>14.312</b>	<b>31.942</b>	<b>24.910</b>	<b>53.079</b>	<b>19.233</b>	<b>(74.878)</b>
Ingresos extraordinarios	28.701	46	2.465	2.640	10.990	1.910	24.898	219.941
Gastos extraordinarios	0	0	342	4.534	9.402	21.760	5.595	0
<b>RESULTADOS EXTRAORDINARIOS</b>	<b>28.701</b>	<b>46</b>	<b>2.123</b>	<b>(1.894)</b>	<b>1.588</b>	<b>(19.850)</b>	<b>19.303</b>	<b>219.941</b>
Impuesto sobre sociedades	5.355	1.390	4.217	9.947	4.485	4.108	18.542	52.811
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b>10.044</b>	<b>3.824</b>	<b>12.218</b>	<b>20.101</b>	<b>22.013</b>	<b>29.121</b>	<b>19.994</b>	<b>92.252</b>

Importes en miles de pesetas.

Fuente: Elaboración propia a partir de las Cuentas de pérdidas y ganancias facilitadas por la Sociedad.

El aspecto más destacable del cuadro anterior es el deterioro del resultado de explotación y del resultado de las actividades ordinarias en el ejercicio 1999. Este último es una pérdida equivalente al 12,23% de los ingresos de explotación, a causa del reducido margen obtenido en las promociones y del hecho de que la empresa constructora de las naves industriales presentara suspensión de pagos, lo que provocó un retraso en la ejecución de las obras e impidió la entrega de las naves y el reconocimiento del beneficio generado en el ejercicio 1999, como se había previsto. Esto ha hecho que no se hayan podido absorber los gastos de estructura de la Sociedad.

Asimismo, el resultado del ejercicio 1999 es el más elevado de la historia de la Sociedad a causa de los beneficios extraordinarios obtenidos en la venta de las acciones de Prociutat, SA (véase apartado 2.5.3).

**2.2.2. Estados financieros 1998 y 1999**

A continuación se presentan los estados financieros de 1998 y 1999:

<b>ACTIVO</b>	<b>Saldo a 31.12.98</b>	<b>Saldo a 31.12.99</b>
Inmovilizado material	489.084	876.264
Inmovilizado financiero	265.392	240.551
<b>Total Inmovilizado</b>	<b>754.476</b>	<b>1.116.815</b>
Existencias	1.263.878	1.559.948
Deudores	134.608	360.785
Inversiones financieras temporales	24.028	(16)
Tesorería	15.098	36.017
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>2.192.088</b>	<b>3.073.549</b>

<b>PASIVO</b>	<b>Saldo a 31.12.98</b>	<b>Saldo a 31.12.99</b>
Fondos propios	1.222.377	1.314.629
Ingresos a dist. en var. ejercicios	2.465	7.492
Acreeedores a largo plazo	436.332	1.229.304
Deudas a corto plazo con entidades de crédito	3.638	78.773
Acreeedores comerciales	471.591	397.360
Otras deudas no comerciales	55.685	45.991
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>2.192.088</b>	<b>3.073.549</b>

Importes en miles de pesetas.

Fuente: Cuentas anuales de la Sociedad resumidas por la Sindicatura. Los estados financieros rendidos por la Sociedad se reproducen en el apartado 5.1 de este informe.

<b>CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS</b>	<b>Saldo a 31.12.98</b>	<b>Saldo a 31.12.99</b>
Importe neto de la cifra de negocios	602.308	585.238
Otros ingresos de explotación	21.689	26.893
<b>Total ingresos de explotación</b>	<b>623.997</b>	<b>612.131</b>
Consumos de explotación	(488.404)	(562.159)
Gastos de personal	(57.725)	(45.261)
Dotaciones amortizaciones	(17.011)	(10.116)
Otros gastos de explotación	(53.855)	(39.587)
<b>Total gastos de explotación</b>	<b>(616.995)</b>	<b>(657.123)</b>
<b>Resultado de explotación</b>	<b>7.002</b>	<b>(44.992)</b>
Ingresos financieros	12.954	6.980
Gastos financieros	(723)	(36.866)
<b>Resultado financiero</b>	<b>12.231</b>	<b>(29.886)</b>
<b>Resultado de las activid.ordinarias</b>	<b>19.233</b>	<b>(74.878)</b>
Ingresos extraordinarios	24.898	219.941
Gastos extraordinarios	(5.595)	0
<b>Resultado extraordinario</b>	<b>19.303</b>	<b>219.941</b>
Impuesto sobre sociedades	18.542	52.811
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b>19.994</b>	<b>92.252</b>

Importes en miles de pesetas.

Fuente: Cuentas anuales de la Sociedad resumidas por la Sindicatura. Las cuentas anuales rendidas por la Sociedad se reproducen en el apartado 5.2 del presente informe.

## 2.3. ACTIVO

### 2.3.1. Inmovilizado material

La composición del inmovilizado material a 31 de diciembre de 1999 y los movimientos que ha habido durante los ejercicios 1998 y 1999 son los siguientes:

Concepto	31.12.97	Altas	Bajas y traspasos	31.12.98	Altas	Bajas y traspasos	31.12.99
Terrenos y bienes naturales	89.437	62.000	80	151.517	0	0	151.517
Construcciones	129.572	29.324	(80)	158.816	2.680	0	161.496
Instalaciones técnicas	16.615	3.522	0	20.137	0	0	20.137
Mobiliario	16.095	2.102	0	18.197	1.533	0	19.730
Equipo informático	4.930	971	0	5.901	827	0	6.728
Construcciones en curso	28.466	141.098	0	169.564	412.352	(20.483)	561.433
<b>Inmovilizado bruto</b>	<b>285.115</b>	<b>239.017</b>	<b>0</b>	<b>524.132</b>	<b>417.392</b>	<b>(20.483)</b>	<b>921.041</b>
Amortiz. acumulada	(25.971)	(9.077)	0	(35.048)	(9.729)	0	(44.777)
<b>Inmovilizado material neto</b>	<b>259.144</b>	<b>229.940</b>	<b>0</b>	<b>489.084</b>	<b>407.663</b>	<b>(20.483)</b>	<b>876.264</b>

Importes en miles de pesetas.

Fuente: Cuentas anuales de la Sociedad.

Los principales elementos que forman parte del inmovilizado de Castelldefels Projeccions, SA son los siguientes:

- Edificio Projeccions, con un coste de 111,95 MPTA. El Ayuntamiento aportó el terreno como capital social (véase apartado 2.4.1). La misma empresa utiliza una parte de este edificio; el resto está alquilado a SAC y a una empresa privada. Hasta mediados de 1999 hubo también una parte alquilada a Prociutat, SA y otra a Prociutat Muntanyeta, SA.
- Edificio del Ayuntamiento, en curso a 31 de diciembre de 1999. Las obras se han terminado en mayo de 2000. El coste incurrido hasta el 31 de diciembre de 1999 era de 476,2 MPTA. El Ayuntamiento aportó el terreno como capital (véase apartado 2.4.1). Se trata de un edificio de 1.865,76 m<sup>2</sup> más 760,76 m<sup>2</sup> de aparcamiento. Este edificio está hipotecado en garantía de un préstamo a largo plazo obtenido por la Sociedad para la financiación de las obras (véase apartado 2.4.3). Una vez acabadas las obras se prevé establecer un contrato de alquiler entre Castelldefels Projeccions, SA y el Ayuntamiento. Las partidas más importantes del coste son las de obra civil, 217,6 MPTA; instalaciones, 86,8 MPTA, de los cuales 43,4 MPTA corresponden a climatización, e imprevistos por 87,2 MPTA, a causa de unidades de obra no previstas, sustitución de unas unidades de obra por otras, ampliaciones, etc.
- Edificio de la calle Església, 24, destinado a viviendas protegidas de alquiler, en curso a 31 de diciembre de 1999 y con un coste incurrido de 200,2 MPTA. El Ayuntamiento aportó el terreno como capital (véase apartado 2.4.1).
- Dos locales en Can Vinader, adquiridos a Prociutat, SA y alquilados al Ayuntamiento, con un coste total de 59,4 MPTA (40,7 MPTA corresponden al coste de adquisición y 18,7 MPTA a las obras de adecuación).
- Un local en el sector de La Muntanyeta valorado en 24 MPTA, que la Societat Urbanística Metropolitana de Rehabilitació i Gestió, SA (REGESA) entregó a Castelldefels Projeccions, SA como indemnización por incumplimiento de un contrato que esta Sociedad había suscrito con el Ayuntamiento en el año 1993. Castelldefels Projeccions, SA era titular de los derechos y deberes derivados de dicho contrato según el acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de 22 de diciembre de 1997 (véase apartado 2.5.3). Este local está en venta, por lo que sería más apropiado clasificarlo como Existencias.
- La Sociedad amortiza su inmovilizado de acuerdo con un criterio lineal en los años estimados de vida útil, siendo los coeficientes aplicados los siguientes:



Concepto	Coeficiente (%)
Construcciones	2
Instalaciones	8-10
Mobiliario	10-25
Equipos informáticos	25

Fuente: Elaboración propia a partir de las hojas de inmovilizado de la Sociedad.

### 2.3.2. Inmovilizado financiero

El detalle del inmovilizado financiero a 31 de diciembre de 1998 y 1999 y el movimiento en estos años es el siguiente:

Concepto	31.12.97	Altas	Bajas	31.12.98	Altas	Bajas	31.12.99
Participaciones empresas del grupo	247.400	49.000	0	296.400	50.000	(181.400)	165.000
Créditos a largo plazo	0	0	0	0	106.559	0	106.559
Provisiones por depreciación	(27.274)	(3.734)	0	(31.008)	0	0	(31.008)
Inmovilizado financiero	220.126	45.266	0	265.392	156.559	(181.400)	240.551

Importes en miles de pesetas.

Fuente: Cuentas anuales de la Sociedad.

El detalle de Participaciones en empresas del grupo a 31 de diciembre de 1998 y 1999 era el siguiente:

A 31 de diciembre de 1998:

Sociedad	Coste de la participación	Provisión por depreciación	Capital social	Porcentaje participación
SAC	100.000	31.009	100.000	100
Prociutat, SA	181.400	0	362.800	50
Prociutat Muntanyeta, SA	15.000	0	30.000	50
Total	296.400	31.009		

Importes en miles de pesetas.

A 31 de diciembre de 1999:

Sociedad	Coste de la participación	Provisión por depreciación	Capital social	Porcentaje participación
SAC	150.000	(31.009)	150.000	100
Prociutat Muntanyeta, SA	15.000	0	30.000	50
Total	165.000	(31.009)		

Importes en miles de pesetas.

#### 2.3.2.1. *Societat d'Aparcaments de Castelldefels, SA (SAC)*

Societat d'Aparcaments de Castelldefels, SA (SAC) fue constituida en 1994 como empresa mixta por Castelldefels Projeccions, SA (51%) y Ferrovial Aparcamientos, SA (49%).

Desde su constitución hasta el 31 de diciembre de 1999, su actividad se centró en la construcción y venta de las plazas del aparcamiento Joan XXIII en Castelldefels.

En diciembre de 1998 Castelldefels Projeccions, SA adquirió a Ferroviaria d'Aparcamientos, SA su participación a SAC por el valor nominal de la misma, convirtiéndose en el único accionista de la Sociedad.

El Pleno del Ayuntamiento de 17 de diciembre de 1998 acordó encargar a SAC, a partir del 1 de enero de 1999, la gestión y control de la zona azul en la ciudad. Esta gestión la había realizado hasta entonces Castelldefels Projeccions, SA.

Durante 1999 se amplió el capital de SAC en 50 MPTA, que fueron íntegramente suscritos y desembolsados por Castelldefels Projeccions, SA.

El valor teórico-contable de la participación de SAC era de 42,8 MPTA a 31 de diciembre de 1998 y de 102,6 MPTA a 31 de diciembre de 1999.

Hasta el 31 de diciembre de 1998, SAC generó resultados negativos a causa del coste de las obras del aparcamiento y del bajo ritmo de ventas de las plazas de aparcamiento. A 31 de diciembre de 1998, de un total de 228 plazas, se habían vendido 133 y 18 estaban alquiladas.

Durante el ejercicio 1999, SAC aumentó sus actividades con la gestión de la zona azul y la compra a Prociutat, SA de 95 plazas de aparcamiento en el sector de Can Vinader destinadas a la venta. En el ejercicio 1999 se han vendido un total de 55 plazas de aparcamiento (32 en Joan XXIII y 23 en Can Vinader). El resultado de SAC en este ejercicio ha sido positivo en 9,6 MPTA.

La Sindicatura no ha fiscalizado SAC. La información facilitada se ha obtenido de las cuentas anuales auditadas de la Sociedad.

Castelldefels Projeccions, SA tiene una provisión por depreciación de la participación en SAC, de 31 MPTA. Esta provisión no es suficiente para reducir el valor de la participación a su valor teórico-contable. La Sociedad no ha registrado ninguna provisión adicional porque considera que los resultados futuros de SAC le permitirán recuperar la inversión realizada.

### **2.3.2.2. Participación en Prociutat, SA**

Prociutat, SA se constituyó en 1992 con un capital de 30 MPTA. La participación de Castelldefels Projeccions, SA fue del 50%, y el otro 50% pertenecía a la empresa Mollet Building, SA y al Sr. D. Manuel Martín López. En el año 1993 se amplió el capital en 332,7 MPTA. Castelldefels Projeccions, SA aportó un conjunto de terrenos a Can Vinader (véase 2.4.1) valorados en 205,9 MPTA y su partici-

pación pasó a ser del 60,9%. En abril de 1996 se aumentó el capital en 100.000 PTA, que fueron aportadas por un nuevo socio, Inversiones Train, SL. El marzo de 1996 Castelldefels Projeccions, SA vendió una parte de su participación a Inversiones Train, SL y a M-90, SL, con lo que su participación quedó reducida al 50%. Prociutat, SA ha sido el instrumento usado por Castelldefels Projeccions, SA para llevar a cabo muchas de las actuaciones encargadas por el Ayuntamiento. Entre una parte de los accionistas privados existen vinculaciones por razón de su accionariado.

El 25 de marzo de 1999 Castelldefels Projeccions, SA vendió su participación en Prociutat, SA por 400 MPTA a las sociedades Inversiones Giromar, SA y Oro 92, SL a cobrar en cuatro plazos, siendo el último vencimiento en marzo de 2001. De acuerdo con el informe de valoración encargado por Castelldefels Projeccions, SA a un experto independiente, el valor de la participación era de 343,5 MPTA. La Sociedad registró un beneficio de 218,6 MPTA por esta venta (véase apartado 2.5.3).

### 2.3.2.3. Otros créditos

El concepto Otros créditos corresponde a la parte a cobrar a largo plazo (vencimiento marzo 2001) por la venta de las acciones de Prociutat, SA. Las cantidades aplazadas devengan un interés de un 4%.

### 2.3.3. Existencias

El detalle de las Existencias de la Sociedad a 31 de diciembre de 1998 es el siguiente:

Concepto	Promoción Can Bou 4-5	Promoción Ca N'Alaió	Promoción vivienda asistida	Promoción Camí Ral	Otros	Total
Varios obra	11.146	0	0	0	0	11.146
Edificaciones	145.240	0	0	0	0	145.240
Urbanización y valor suelo	153.552	0	0	0	0	153.552
Costes notariales	1.009	0	0	0	0	1.009
Impuestos y licencias	9.351	0	0	0	0	9.351
Costes financieros	1.831	0	0	0	0	1.831
Honorarios técnicos	11.450	0	0	0	0	11.450
Publicidad	2.292	0	0	0	0	2.292
Otros proyectos en curso	0	840	561	3.703	0	5.104
Solares y terrenos edificables	0	0	0	0	905.464	905.464
Productos acabados	0	0	0	0	12.335	12.335
Prov. depreciación	0	0	0	0	(6.036)	(6.036)
Anticipos a proveedores	0	0	0	0	11.140	11.140
Saldo a 31.12.98	335.871	840	561	3.703	922.903	1.263.878

Importes en miles de pesetas.

El detalle de este epígrafe a 31 de diciembre de 1999 es el siguiente:

SINDICATURA DE CUENTAS DE CATALUÑA – INFORME 17/2000-A

Concepto	Promoción Ca N'Alaió	Promoción vivienda asistido	Promoción Camí Ral	Otros	Total
Varios obra	0	0	916	0	916
Edificaciones	0	0	22.169	0	22.169
Urbanización y valor suelo	0	0	211.489	0	211.489
Costes notariales	0	0	3.104	0	3.104
Impuestos y licencias	0	0	8.503	0	8.503
Costes financieros	0	0	398	0	398
Honorarios técnicos	0	0	10.265	0	10.265
Publicidad	0	0	1.576	0	1.576
Otros proyectos en curso	9.061	604	30.023	0	39.688
Solares y terrenos edificables	0	0	0	1.165.519	1.165.519
Productos acabados	0	0	0	30.781	30.781
Prov. depreciación	0	0	0	(4.036)	(4.036)
Anticipos a proveedores	0	0	0	69.576	69.576
<b>Saldo a 31.12.99</b>	<b>9.061</b>	<b>604</b>	<b>288.443</b>	<b>1.261.840</b>	<b>1.559.948</b>

Importes en miles de pesetas.

El movimiento que ha habido en las cuentas de existencias en los ejercicios 1998 y 1999 es el siguiente:

Promoción	31.12.97	Altas y traspasos	Bajas y traspasos	31.12.98	Altas y traspasos	Bajas y traspasos	31.12.99
Solar Can Bou, Finca 21	31.653	0	(31.653)	0	0	0	0
Solar Passeig del Bosc	1.827	35	(1.862)	0	0	0	0
Solar Ca N'Alaió	20.247	0	0	20.247	0	0	20.247
Parcela 7 Z. Industrial	0	0	0	0	111.086	0	111.086
Parcela 35 Z. Industrial	0	106.308	0	106.308	0	0	106.308
Parcela 36 Z. Industrial	0	110.846	0	110.846	0	(110.846)	0
Parcela 37 Z. Industrial	0	103.655	0	103.655	0	0	103.655
Parcela 38 Z. Industrial	0	99.408	0	99.408	0	(99.408)	0
Parcela 51 Z. Industrial	0	0	0	0	100.517	0	100.517
Parcela 52 Z. Industrial	0	0	0	0	136.700	0	136.700
Parcela 53 Z. Industrial	0	0	0	0	122.006	0	122.006
Solar Canyars, 277 A	0	156.000	(156.000)	0	0	0	0
Solar Canyars, 277 B	0	465.000	0	465.000	0	0	465.000
<b>Solares y terrenos edific.</b>	<b>53.727</b>	<b>1.041.252</b>	<b>(189.515)</b>	<b>905.464</b>	<b>470.309</b>	<b>(210.254)</b>	<b>1.165.519</b>
Can Bou, 4-5	175.807	160.238	(174)	335.871	159.173	(495.044)	0
Can Bou, 9	162.206	93.536	(255.742)	0	0	0	0
Can N'Alaió	0	840	0	840	8.221	0	9.061
Vivienda asistida	0	561	0	561	43	0	604
Camí Ral	0	3.703	0	3.703	285.796	(1.056)	288.443
Otros	25.961	0	(13.626)	12.335	32.525	(14.079)	30.781
<b>Promociones</b>	<b>363.974</b>	<b>258.878</b>	<b>(269.542)</b>	<b>353.310</b>	<b>485.758</b>	<b>(510.179)</b>	<b>328.889</b>
Prov. depreciación	(4.036)	(2.000)	0	(6.036)	0	2.000	(4.036)
Anticipos a proveedores	0	246.461	(235.321)	11.140	619.308	(560.872)	69.576
<b>Total</b>	<b>413.665</b>	<b>1.544.591</b>	<b>(694.378)</b>	<b>1.263.878</b>	<b>1.572.572</b>	<b>(1.276.502)</b>	<b>1.559.948</b>

Importes en miles de pesetas.

Señalamos a continuación los principales rasgos de algunas de estas actuaciones:

- Promoción Polígono Can Bou V parcelas 4 y 5

Se trata de una promoción de 34 viviendas, 10 plazas de aparcamiento y 14 trasteros. 24 viviendas se vendieron a precio tasado y 10 en régimen de renta libre. El terreno fue adquirido a una promotora privada por la suma de 36.182,47 PTA/m<sup>2</sup> de techo. El coste total fue de 495,04 MPTA (véase 2.6.1).

- Promoción Polígono Can Bou V parcela 9

Se trata de una promoción de 12 viviendas y trasteros a precio tasado y 4 viviendas y trasteros en régimen de renta libre más 19 plazas de aparcamiento. El terreno fue comprado a una promotora por el importe de 35.793,34 PTA/m<sup>2</sup> de techo. El coste total fue de 255,74 MPTA (véase 2.6.1).

- Parcelas zona industrial

Se trata de un conjunto de parcelas situadas en el Polígono industrial Camí Ral con una superficie total edificable de 38.711,18 m<sup>2</sup> que han sido compradas a INCASOL y destinadas en parte a la construcción de naves industriales y pequeños talleres, y en parte a la construcción de un edificio de oficinas.

- Solares Canyars

El Pleno del Ayuntamiento de 26 de noviembre de 1998 acordó ampliar el capital de Castelldefels Projeccions, SA en 621 MPTA mediante la aportación de dos fincas propiedad del Ayuntamiento al sector Riera dels Canyars. También se acordó que en su momento serían cedidos a la Sociedad los terrenos que el Ayuntamiento recibiera de la cesión del 10% del aprovechamiento medio del sector y cualquier otro que pasara a ser de propiedad municipal.

Las dos fincas aportadas, de 17.507 m<sup>2</sup> y 24.256 m<sup>2</sup> de superficie y 8.503 m<sup>2</sup> y 11.781 m<sup>2</sup> de techo, respectivamente, fueron resultado de la segregación realizada por el Ayuntamiento el 25 de noviembre de 1998, y fueron valoradas en 154,76 MPTA y 466,53 MPTA, respectivamente, por un experto independiente. En la certificación de la alcaldía que se adjunta a la escritura de ampliación de capital se hace constar el compromiso municipal de que el techo resultante de la finca de 17.507 m<sup>2</sup> se destine a la construcción de viviendas declaradas protegidas en el ámbito del Plan de Vivienda 1998-2001. Así, esta finca se valoró en 18.200 PTA/m<sup>2</sup> de techo, y la otra en 39.600 PTA/m<sup>2</sup> de techo, según consta en el informe de valoración realizado por experto independiente designado por el Registro Mercantil de Barcelona.

El Consejo de Administración de 15 de diciembre de 1998 acordó vender a Prociutat, SA el terreno de 17.507 m<sup>2</sup> por un precio de 158 MPTA (véase apartado 2.5.1) y condicionar la venta al hecho de que la compradora destinara efectivamente la totalidad del techo edificable de la finca (8.503 m<sup>2</sup>) a nuevas viviendas declaradas protegidas por el Plan de Vivienda. Este compromiso quedó recogido en la escritura de venta de 16 de diciembre de 1998. El Consejo de Administración, en sesión de 30 de noviembre de 1999, acordó la modificación de dicha venta a Prociutat, SA, liberando a la

compradora de la obligación de construir viviendas asequibles y reconvirtiendo la operación en una permuta por la cual Castelldefels Projeccions, SA recibiría 23 viviendas y 23 plazas de aparcamiento grabadas con una hipoteca de 158 MPTA, equivalente al 26,5% del techo edificable de la parcela (véase 2.10). En cuanto a la manifestación sobre la voluntad municipal mencionada, según la respuesta del Secretario del Ayuntamiento a la consulta planteada por la Sindicatura, “consultados los archivos de la Secretaría Municipal, no consta ningún acuerdo del Pleno ni de la Comisión de Gobierno, ni resolución de la Alcaldía, anterior al 6 de noviembre de 1998, que condicione expresamente la aportación de los terrenos de propiedad municipal de Canyars a la construcción de viviendas declaradas protegidas. No obstante, en la Memoria del expediente de modificación del Plan General Metropolitano del Sector, consta como finalidad de la actuación “mejorar la oferta de viviendas a precios asequibles (protegidas y tasadas)”.

El Consejo de Administración en sesión de 15 de diciembre de 1998 acordó permutar con Prociutat, SA la finca de 24.256 m<sup>2</sup> por un 26,5% de la obra construida y 6 MPTA. Además, los gastos de urbanización e indemnizaciones que se deriven de la ejecución del planteamiento serán asumidos íntegramente por Prociutat, SA. La escritura de permuta fue otorgada el 14 de febrero de 2000 (véase apartado 2.10).

La Junta General en sesión de 30 de marzo de 2000 acordó la ampliación de capital de la Sociedad por aportación del 10% del aprovechamiento medio (véase 2.10).

- Ca N'Alaió

En 1997 la Sociedad adquirió en permuta dos mitades indivisas de una parcela de 6.467 m<sup>2</sup> en el sector de Ca N'Alaió, en el centro de la ciudad de Castelldefels. La Sociedad se compromete a entregar a los vendedores un 20% y un 25%, respectivamente, de la superficie total edificable de las fincas que resulten del proyecto de compensación de dicho sector. En garantía del cumplimiento de la obligación contraída con uno de los vendedores, Castelldefels Projeccions, SA hizo entrega de 20 MPTA que le serán devueltos en el momento de la entrega de las viviendas. Los gastos de urbanización y las indemnizaciones correrán a cargo de la parte vendedora. Únicamente ha sido escriturada la parte de la permuta de uno de los propietarios; con el otro existe un contrato privado.

De acuerdo con el proyecto de compensación, se adjudican a Castelldefels Projeccions, SA 3.792,05 m<sup>2</sup> de techo. Por tanto, la superficie total a entregar a los propietarios del terreno será de 1.706 m<sup>2</sup> de techo.

Castelldefels Projeccions, SA ha valorado los terrenos por el importe entregado en garantía del cumplimiento de sus obligaciones con uno de los propietarios. Esta forma de valoración no se ajusta al criterio manifestado por el ICAC en la respuesta a la Consulta núm. 8 publicada en el BOICAC núm. 15, de diciembre de 1993, según el cual la valoración de los solares adquiridos a cambio de construcciones futuras se hará de acuerdo con la mejor estimación del coste de las construcciones futuras, con el límite del valor de mercado de los solares. La contrapartida será una cuenta acreedora que ponga de manifiesto la deuda contraída. Los 20 MPTA entregados en garantía del cumplimiento del compromiso de Castelldefels Projeccions, SA debieran haberse registrado como Depósitos a largo plazo dentro del Inmovilizado financiero de la Sociedad.

- Productos acabados

La cuenta Productos acabados a 31 de diciembre de 1999 incluye 6 plazas de aparcamiento en la promoción denominada Ca la Quela, con un valor de 8 MPTA; una vivienda en Can Vinader, valorada en 8,15 MPTA; 4 trasteros en Can Vinader, con un valor de 1,2 MPTA, y dos locales en Can Vinader, con un valor de 13,42 MPTA. La vivienda, locales y trasteros de Can Vinader fueron comprados a Prociutat, SA en el año 1999, con posterioridad a la venta de la participación de Castelldefels Projeccions, SA. De acuerdo con las escrituras de compra, los inmuebles adquiridos estaban libres de arrendatarios y ocupantes; no obstante, había un arrendatario y Castelldefels Projeccions, SA se subrogó en el contrato de alquiler del piso.

Además, Castelldefels Projeccions, SA también adquirió a Prociutat, SA otro local en Can Vinader por un precio de 9,76 MPTA. Aunque en la escritura de compra consta que el local estaba libre de arrendatarios y ocupantes, había un arrendatario que tenía una opción de compra que ejerció en diciembre de 1999. Castelldefels Projeccions, SA se subrogó en el contrato de alquiler con opción de compra. La venta de este local se hizo al precio fijado en la opción de compra, 6,85 MPTA (véase 2.5.1), lo que generó una pérdida de 2,9 MPTA para Castelldefels Projeccions, SA.

De acuerdo con el Plan general de contabilidad (PGC) para empresas inmobiliarias, el piso alquilado de Can Vinader debería reclasificarse como inmovilizado material y amortizarse.

Sobre las plazas de aparcamiento de Ca la Quela, la Sociedad tiene registrada una provisión de 4 MPTA. Teniendo en cuenta que los precios de las plazas vendidas en 1999 han sido de 1,3 MPTA existe un exceso de provisión. Sin embargo, la Sociedad desea mantener la provisión en previsión de que las ventas futuras pudieran realizarse a un precio sustancialmente inferior al de 1999.

- Anticipos a proveedores

Del saldo total de anticipos a proveedores a 31 de diciembre de 1999, 57,4 MPTA corresponden a la entrega a cuenta al INCASOL para la adquisición de una parcela en el polígono industrial del Camí Ral. Esta compra ha sido escriturada en el año 2000.

### 2.3.4. Deudores

El detalle por conceptos del epígrafe Deudores a 31 de diciembre de 1998 y 1999 es el siguiente:

Concepto	31.12.1998	31.12.1999
Cientes	47.333	45.050
Cientes, efectos a cobrar	22.902	20.580
Deudores	1.676	106.583
Hacienda Pública	43.881	179.035
Fianzas y depósitos a corto plazo	18.445	9.465
Otros	371	72
<b>Total</b>	<b>134.608</b>	<b>360.785</b>

Importes en miles de pesetas.

Fuente: Libros de contabilidad de la Sociedad

De estos conceptos señalamos lo siguiente:

- Dentro del saldo de Cientes a 31 de diciembre de 1998 hay 21,98 MPTA de deuda del Ayuntamiento y 21,2 MPTA correspondientes a una previsión de ventas de un piso del edificio de la promoción Can Bou V parcela 9 que finalmente se vendió a otro comprador y fue escriturado en 1999.

El saldo de Cientes a 31 de diciembre de 1999 incluye 9,9 MPTA de deuda del Ayuntamiento y 31 MPTA correspondientes a la previsión de venta de un piso de la promoción Can Bou V, parcelas 4 y 5, que fue escriturado en febrero de 2000.

- El saldo de Cientes, efectos a cobrar, corresponde en su mayoría a efectos con vencimiento en el año 2000 a cargo de los compradores de la promoción de naves industriales en el polígono Camí Ral.
- El saldo de la cuenta Deudores incluye 103,28 MPTA con vencimiento en el año 2000 correspondiente a la parte aplazada de la venta de las acciones de Prociutat, SA (véase apartado 2.3.2.2).



- La deuda de Hacienda pública tiene la siguiente composición:

Concepto	31.12.1998	31.12.1999
HP deudora por IVA	43.783	146.665
HP deudora por devolución de impuestos	432	8.984
HP IVA soportado	(334)	(297)
HP crédito fiscal	0	23.683
Total	43.881	179.035

Importes en miles de pesetas.

La cuenta Hacienda pública deudora por IVA recoge el importe de las cuotas a recuperar de Hacienda. La Sociedad ha optado por la compensación en el ejercicio 2000.

La cuenta Hacienda pública crédito fiscal recoge el 35% de la base imponible negativa del impuesto sobre sociedades del ejercicio 1999, que la Sociedad compensará en ejercicios futuros (véase 2.6.5).

- La cuenta Fianzas y depósitos a corto plazo incluye principalmente cantidades entregadas a cuenta a notarios y a entidades financieras para la formalización de varias operaciones. Dentro del saldo a 31 de diciembre de 1999 hay 2,9 MPTA que corresponden a partidas de conciliación en las cuentas bancarias, principalmente cargos bancarios de compañías suministradoras que no han sido identificadas por la Sociedad al no haberse recibido la factura y se encuentran pendientes de registrar contablemente. A julio de 2000 estas partidas continúan pendientes de regularización.

### 2.3.5. Tesorería

El desglose del epígrafe Tesorería a 31 de diciembre de 1998 y 1999 es el siguiente:

Concepto	31.12.1998	31.12.1999
Caja	596	2.672
Bancos	14.502	33.345
Total	15.098	36.017

Importes en miles de pesetas.

La Sociedad no tiene arqueo de caja a 31 de diciembre de 1999 ni a 31 de diciembre de 1998. El 25 de julio la Sindicatura realizó un arqueo con la cajera de la Sociedad. De un total de 2,15 MPTA, 1,76 MPTA correspondían a vales de caja, de los cuales 1,37 MPTA eran entregas del año 1999. Según manifestaciones de la Sociedad, estos vales corresponden a entregas a cuenta de gastos de gestión, kilometraje y desplazamiento que en el momento del arqueo se encontraban en proceso de ser debidamente contabilizados como gasto.

Las firmas en las cuentas bancarias son mancomunadas de la gerente y del presidente para importes superiores a 25 MPTA e indistintas por debajo de este importe. No obstante, sería conveniente que existieran firmas mancomunadas en todos los casos.

## 2.4. PASIVO

### 2.4.1. Fondos propios

El movimiento de los Fondos propios en los ejercicios 1998 y 1999 y su composición a 31 de diciembre de ambos años son los siguientes:

Concepto	Capital social	Reserva legal	Reserva voluntaria	Resultado de el ejercicio	Total
Saldo a 31.12.97	569.980	8.558	67.724	29.121	675.383
Ampliación capital	683.000	-	-	-	-
Reducción capital	(143.900)	-	(12.100)	-	-
Distribución resultado 1997	-	2.912	26.209	(29.121)	-
Saldo a 31.12.98	1.109.080	11.470	81.833	19.994	1.222.377
Distribución resultado 1998	-	2.000	17.994	(19.994)	-
Saldo a 31.12.99	1.109.080	13.470	99.827	92.252	1.314.629

Importes en miles de pesetas.

Fuente: Cuentas anuales de la Sociedad.

De acuerdo con el texto refundido de la Ley de sociedades anónimas debe dotarse un mínimo del 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta llegar a un 20% del capital social. La Sociedad todavía no ha alcanzado este porcentaje.

La evolución del capital social desde el inicio de la Sociedad se muestra en el cuadro siguiente:

Concepto	Importe	Aportación
Capital social inicial	20.000	Efectivo
Ampliación capital 31.8.90	85.400	Terrenos
Ampliación capital 3.5.91	245.000	Terrenos
Ampliación capital 20.5.93 (1)	11.900	Terrenos
Ampliación capital 8.10.93	245.880	Terrenos
Ampliación capital 21.12.93 (2)	49.500	Terrenos
Reducción capital 8.3.96	(140.700)	Efectivo
Ampliación capital 18.6.97 (3)	53.000	Terrenos
Ampliación capital 25.11.98 (4)	62.000	Terrenos
Ampliación capital 11.12.98 (5)	621.000	Terrenos
Reducción capital 5.3.99	(143.900)	Efectivo
Total capital social	1.109.080	

Importes en miles de pesetas.

Fuente: escrituras de ampliación y reducción de capital

(1): Terreno de la C/Onze de setembre sobre el que se construyó el edificio de oficinas de la Sociedad.

(2): Subsuelo de la Plaza Joan XXIII. Fue aportado a SAC (véase 2.3.2).

(3): Terreno sobre el que se ha construido el nuevo edificio del Ayuntamiento.

(4): Terreno sobre el que se ha construido el edificio de la C/Església (véase 2.3.1).

(5): Terrenos en la Riera dels Canyars (véase 2.3.3).

En el apartado 2.7 se muestra el detalle de los terrenos y su destino.

La Junta General en sesión de 29 de junio de 2000 aprobó las cuentas anuales del ejercicio 1999 con la siguiente distribución del resultado:

Concepto	Importe
A reserva legal	9.225
A reserva voluntaria	83.027
Total distribuido	92.252

Importes en miles de pesetas.

Fuente: Actas de la Junta General de la Sociedad.

#### 2.4.2. Ingresos a distribuir en varios ejercicios

De los ingresos a distribuir en varios ejercicios, 2,4 MPTA a 31 de diciembre de 1998 y 1,6 MPTA a 31 de diciembre de 1999 corresponden a la parte pendiente de imputar a resultados de una subvención otorgada por el Ayuntamiento en el año 1989 que se amortiza en 10 años.

A 31 de diciembre de 1999, hay 5,85 MPTA que corresponden a los intereses a cobrar todavía no vencidos por el aplazamiento en el cobro de la venta de las acciones de Prociutat, SA (véase 2.3.2).

#### 2.4.3. Deudas a largo plazo

El desglose de Acreedores a largo plazo es el siguiente:

Concepto	1998	1999
Deudas con entidades de crédito	436.332	1.142.567
Otras deudas a largo plazo	0	86.737
Total	436.332	1.229.304

Importes en miles de pesetas.

Fuente: Cuentas anuales de la Sociedad.

##### 2.4.3.1. Deudas a largo plazo con entidades de crédito

El detalle de préstamos vigentes a 31 de diciembre de 1998 y a 31 de diciembre de 1999 es el siguiente:

SINDICATURA DE CUENTAS DE CATALUÑA – INFORME 17/2000-A

ENTIDAD	Descripción	31.12.98		31.12.99		Tipo de interés	Inicio	Último vencimiento
		Límite concedido	Dispuesto	Límite concedido	Dispuesto			
La Caixa	Hipoteca Ed. Ayuntamiento	135.000	129.669	135.000	134.550	Mibor + 0,5	21.11.97	01.12.17
La Caixa	Hipoteca Ed. Ayuntamiento	-	-	285.000	269.157	4,5	20.04.99	01.05.18
Caixa de Sabadell	Hipoteca Can Bou 4 y 5 (2)	411.776	160.132	411.776	20.773	IRPH + 0,25	21.07.98	31.07.12 Variable
Caixa de Sabadell	Hipoteca Ca la Quela	10.800	8.019	10.800	5.409	IRPH + 0,25	22.03.95	31.07.07 Variable
La Caixa	Pagaré financiero	-	-	58.000	58.000	4	17.09.99	14.01.00
Caixa de Sabadell	Hipoteca C/Església viviendas	-	-	104.259	88.146	(1)	10.11.99	10.11.27
Caixa de Sabadell	Hipoteca C/Església locales (2)	-	-	45.312	29.302	4,25	09.06.99	31.07.17
Caixa Penedès	Póliza crédito	325.000	121.705	325.000	301.472	Mibor + 0,75	15.09.98	15.09.01
Caixa de Sabadell	Póliza crédito	-	-	300.000	301.340	4,75	19.07.99	19.07.00
La Caixa	Hipoteca Can Bou, 9 (2)	17.205	16.807	-	-	Mibor + 0,5	22.11.97	01.12.20
La Caixa	Hipoteca Can Vinader (3)	-	-	17.205	13.190	N/D	N/D	N/D
Caixa de Sabadell	Póliza de crédito	-	-	100.000	-	Euribor + 0,75	17.03.99	17.03.00
<b>Total</b>			<b>436.332</b>		<b>1.221.339</b>			

Importes en miles de pesetas excepto el tipo de interés.

Fuente: Datos extraídos de la Sociedad.

(1) Los tipos de interés que se aplican se corresponden con lo establecido en el Plan de Vivienda.

(2) Posteriormente estos créditos se subrogan a los compradores.

(3) Subrogación de hipoteca de Prociutat, SA

Del total pendiente a 31 de diciembre de 1999, 78,8 MPTA vencen durante el año 1999 y están clasificados dentro del epígrafe Acreedores a corto plazo, y 1.142,5 MPTA tienen vencimiento a largo plazo.

La póliza de crédito de 300 MPTA otorgada por Caixa de Sabadell en julio de 1999 y con vencimiento a un año, destinada a la adquisición de tres parcelas en el polígono Camí Ral, está clasificada como Deuda a largo plazo porque, según el comunicado del banco, "inicialmente esta operación se aprobó por un plazo de 36 meses, pero a petición de la titular se firmó a 12 meses para no incurrir en el cómputo consolidado de endeudamiento de la Corporación Municipal".

#### 2.4.3.2. Otras deudas a largo plazo

El saldo de Otras deudas a largo plazo corresponde al impuesto diferido generado por las diferencias temporales entre el resultado contable y el resultado fiscal. Del saldo total, 10,24 MPTA corresponden a diferencias generadas por la libertad de amortización de ciertos elementos del inmovilizado material al amparo de la legislación vigente en los años 1994 y 1995. El resto, de 76,5 MPTA, corresponde a la diferencia temporal producida como consecuencia de la exención por reinversión del beneficio generado en la venta de las acciones de Prociutat, SA y equivale al 35% de este (véase 2.5.3). La reinversión se materializa en el nuevo edificio del Ayuntamiento, en curso a 31 de diciembre de 1999 y acabado en mayo de 2000. La diferencia temporal por reinversión disminuirá proporcionalmente a la amortización del edificio del Ayuntamiento.

**2.4.4. Deudas a corto plazo con entidades de crédito**

Las Deudas a corto plazo con entidades de crédito a 31 de diciembre de 1999 estaban formadas por 58 MPTA de un pagaré financiero con vencimiento el 14 de enero de 2000 y renovado por seis meses destinado al pago de una de las parcelas del polígono Camí Ral, y 20,8 MPTA correspondientes a la parte no subrogada de un préstamo hipotecario de la promoción Can Bou 4 y 5.

**2.4.5. Acreedores comerciales**

El detalle de Acreedores comerciales a 31 de diciembre de 1998 y 1999 es el siguiente:

Concepto	31.12.1998	31.12.1999
Proveedores	220.221	248.956
Acreedores por prestación de servicios	158.934	1.394
Reservas de clientes	3.721	9.725
Anticipos de clientes	88.715	137.285
Total	471.591	397.360

Importes en miles de pesetas.

De los saldos de Proveedores, los importes más relevantes (149 MPTA a 31 de diciembre de 1998 y 156,3 MPTA a 31 de diciembre de 1999) son los de Armilar, SA, empresa constructora del grupo Prociutat, SA que construyó el edificio del Ayuntamiento y las promociones de Can Bou 9 y Can Bou 4 y 5.

La cuenta Acreedores por prestación de servicios a 31 de diciembre de 1998 incluye 156 MPTA a pagar al Ayuntamiento por la reducción de capital de 5 de marzo de 1999.

Las cuentas Reservas de clientes y Anticipos de clientes recogen las cantidades entregadas a cuenta por los compradores de inmuebles en construcción. Del total, 110,4 MPTA corresponden a los anticipos por las naves del polígono Camí Ral.

Del resto cabe destacar 13 MPTA correspondientes a la totalidad del precio de un local en la promoción de la calle Església, 24; la escritura de venta se otorgó el 24 de diciembre de 1999 y en ella se especifica que Castelldefels Projeccions, SA "vende y transmite" el inmueble. No obstante, según la Sociedad, la propiedad no se transmitió hasta el año 2000 y, en consecuencia, la venta no forma parte de la cifra de ingresos del ejercicio 1999. Este inmueble se encontraba en curso en la fecha de cierre del ejercicio.

También hay 6,6 MPTA correspondientes a los pagos a cuenta de una vivienda de la promoción Can Bou 4 y 5 que se escrituró en 2000 a pesar de que la

entrega de llaves y el registro contable de la venta se realizaron en el ejercicio 1999.

También forman parte de este saldo 6 MPTA entregados por Prociutat, SA en concepto de anticipo por la permuta del terreno de Canyars (véase 2.7).

#### 2.4.6. Otras deudas no comerciales

El detalle de Otras deudas no comerciales a 31 de diciembre de 1998 y 1999 es el siguiente:

Concepto	31.12.1998	31.12.1999
Hacienda Pública acreedora	19.523	3.436
Seg. Social acreedora	1.180	951
Impuesto sobre beneficios diferido	10.244	0
Remuneraciones pendientes de pago	1.661	1.739
Fianzas y retenciones	23.078	39.866
Total	55.686	45.992

Importes en miles de pesetas.

El saldo a pagar a la Hacienda pública a 31 de diciembre de 1998 incluye 15,2 MPTA por la cuota a pagar del impuesto del ejercicio 1998, que fueron ingresados en julio de 1999.

El saldo de impuesto sobre beneficios diferido a 31 de diciembre de 1998 ha sido reclasificado como deuda a largo plazo a 31 de diciembre de 1999.

Del saldo de Fianzas y retenciones, 20,4 MPTA a 31 de diciembre de 1998 y 28 MPTA a 31 de diciembre de 1999 corresponden a las retenciones al contratista que realizaba las obras del edificio del Ayuntamiento y de las dos promociones de Can Bou.

## 2.5. INGRESOS

### 2.5.1. Importe neto de la cifra de negocios

El detalle del importe neto de la cifra de negocio es el siguiente:

Concepto	31.12.98	31.12.99
<b>Ventas de productos acabados</b>	<b>577.716</b>	<b>585.238</b>
- Ventas Ca la Quela	8.550	6.000
- Venta solar Passeig del Bosc	8.000	0
- Venta solar Can Bou, Parcela 21	103.395	0
- Venta Can Bou 4 y 5	0	525.105
- Ventas Can Bou 5, Parcela 9	284.450	0
- Ventas Solar Canyars (véase 2.3.3)	158.000	0
- Ventas Can Vinader (véase 2.3.3)	0	6.850
- Obras Plaza Democràcia	15.321	5.741
- Obras espacios Can Vinader	0	41.542
<b>Prestación de servicios</b>	<b>24.592</b>	<b>0</b>
<b>TOTAL</b>	<b>602.308</b>	<b>585.238</b>

Importes en miles de pesetas.

De estas ventas señalamos lo siguiente:

- Ventas Ca la Quela

Esta promoción se terminó en 1994; quedando por vender algunas plazas de aparcamiento y trasteros. En 1998 se vendieron 6 plazas de aparcamiento y 8 trasteros con una pérdida de 5 MPTA que ya había sido provisionada por la Sociedad. En 1999 se vendieron 3 plazas de aparcamiento con una pérdida de 0,3 MPTA que ya se había provisionado.

- Venta parcela 21 Can Bou

Esta parcela había sido aportada al capital de la Sociedad por el Ayuntamiento el 8 de octubre de 1993 (véase 2.7). El Consejo de Administración de la Sociedad en sesión de 31 de marzo de 1998 acordó vender a Prociutat, SA esta parcela para que edificara 3.412 m<sup>2</sup> entre viviendas de precio tasado y libre, representando éstas entre un 30 y un 40% del total. El 17 de septiembre de 1998 se otorgó escritura de venta, según la cual "Prociutat, SA se compromete a destinar un porcentaje situado entre el 45% y el 50% a viviendas de precio tasado. Ello supone que el comprador destinará a viviendas de renta libre entre el 50 y el 55% del total, cosa que incumple el acuerdo del Consejo de Administración. En las actas del Consejo de Administración no consta ninguna rectificación de dicho acuerdo. Según manifestaciones de Castelldefels Projeccions, SA, Prociutat, SA construyó 30 viviendas, 16 de las cuales están protegidas. De la información obtenida del Registro de la Propiedad se desprende que las viviendas declaradas protegidas representan el 47,3% de la superficie total y las viviendas libres son un 52,7% del total.

- Ventas Can Bou parcela 9

Se trata de una promoción de 16 viviendas, 19 plazas de aparcamiento y 16 trasteros. Doce de las viviendas se vendieron a precio tasado y el resto en régimen de renta libre.

*En el otorgamiento de la calificación de viviendas de precio tasado de 22 de abril de 1997 se hace constar que, si alguna de dichas viviendas se vendía sin acogerse a los beneficios de Precio tasado, la Sociedad debía comunicarlo a la Dirección General de Arquitectura y Vivienda. La documentación facilitada por la Sociedad no nos ha permitido conocer cuáles han sido las viviendas que se han acogido a dicho régimen; en los expedientes facilitados por la Sociedad no hay ninguna documentación sobre los adquirentes relativa al cumplimiento de las condiciones para acogerse al régimen de precio tasado; en las escrituras de venta no hay ninguna cláusula sobre la obligación del comprador de destinar la vivienda a residencia habitual durante un número de años determinado; la Sociedad dispone de unas fichas donde figuran los datos del comprador y donde consta el nivel de renta, el compromiso de destinar la vivienda a residencia habitual y la manifestación de no tener ninguna otra vivienda en propiedad. Sin embargo, estas fichas no tienen fecha ni están firmadas por el comprador. Asimismo, tampoco hay documentación que apoye la información contenida en las fichas.*

Una de las viviendas vendidas a precio tasado (14 MPTA) fue vendida por el propietario en febrero de 2000 por 26.750.000 PTA, según la información registral obtenida por la Sindicatura.

Las viviendas vendidas en régimen de renta libre son plantas bajas con jardín. Los precios de venta oscilaron entre 19,1 y 20,1 MPTA.

- Obras Plaza de la Democràcia

El Pleno del Ayuntamiento en sesión de 2 de octubre de 1997 acordó encargar a Castelldefels Projeccions, SA la gestión y ejecución de las obras de los espacios públicos en Can Vinader, cuyo coste sería financiado a partes iguales por el Ayuntamiento y la Sociedad. El presupuesto aprobado era de 45,7 MPTA. El coste total fue de 42,3 MPTA de los cuales 21,06 MPTA fueron facturados al Ayuntamiento (15,32 MPTA en 1998 y 5,74 MPTA en 1999).

- Ventas Can Bou parcelas 4 y 5

Se trata de una promoción de 10 plazas de aparcamiento, 24 trasteros y 34 viviendas, de las cuales 24 se vendieron a precio tasado y el resto en régimen de renta libre.



En la concesión de la calidad de viviendas de precio tasado de 4 de noviembre de 1997 se hace constar que, si alguna de dichas viviendas se vendiera sin acogerse a los beneficios de Precio tasado, la Sociedad debía comunicarlo a la Dirección General de Arquitectura y Vivienda. La documentación facilitada por la Sociedad no nos ha permitido conocer cuáles han sido las que se han acogido a dicho régimen; en los expedientes facilitados por la Sociedad no hay ninguna documentación sobre los adquirentes relativa al cumplimiento de las condiciones para acogerse al régimen de precio tasado; en las escrituras de venta no hay ninguna cláusula sobre la obligación del comprador de destinar la vivienda a residencia habitual durante un número de años determinado; la Sociedad dispone de unas fichas donde figuran los datos del comprador y donde consta el nivel de renta, el compromiso de destinar la vivienda a residencia habitual y la manifestación de no tener ninguna otra vivienda en propiedad. Sin embargo, estas fichas no tienen fecha ni están firmadas por el comprador. Tampoco hay documentación que apoye la información contenida en las fichas.

Las viviendas vendidas en régimen de renta libre son plantas bajas con superficies de entre 86,4 y 97,3 m<sup>2</sup> con jardines de entre 55 y 265 m<sup>2</sup> y áticos con una superficie de 128,45 m<sup>2</sup>. Los precios de venta de las plantas bajas fueron de entre 18,8 MPTA y 20,7 MPTA; los precios de venta de los áticos se situaron entre 27,3 MPTA y 28,8 MPTA. Una de las plantas bajas fue adquirida por una sociedad limitada (asesores fiscales de la Sociedad).

La venta de una de las viviendas se escrituró en el año 2000 aunque la entrega de llaves tuvo lugar el 31 de octubre de 1999. La Sociedad corrió con los gastos de la hipoteca hasta la subrogación en el momento del otorgamiento de la escritura.

- Obras espacios Can Vinader

El Pleno del Ayuntamiento en sesión de 29 de abril de 1998 encargó a Castelldefels Projeccions, SA la gestión y ejecución de las obras de los Espacios públicos "A" y "B" de Can Vinader con un presupuesto de 72 MPTA (IVA incluido) y financiadas con cargo al presupuesto municipal. El coste total fue de 41,5 MPTA, que fueron facturados al Ayuntamiento. La diferencia entre la adjudicación y el importe facturado corresponde a obra no ejecutada a causa de la suspensión de pagos presentada por uno de los miembros de la empresa que realizaba las obras.

- Ingresos por prestación de servicios

Los Ingresos por prestación de servicios son los que provienen de las zonas de estacionamiento regulado con horario limitado (zona azul).

El Pleno del Ayuntamiento en sesión de 17 de diciembre de 1998 acordó encargar la gestión de este servicio a partir del 1 de enero de 1999 a la empresa municipal Societat d'Aparcaments de Castelldefels, SA.

### 2.5.2. Otros ingresos de explotación

El detalle de Otros ingresos de explotación es el siguiente:

Concepto	31.12.98	31.12.99
Ingresos por arrendamientos	10.383	10.720
Ingresos por servicios varios	11.306	16.173
Total	21.689	26.893

Importes en miles de pesetas.

Del total de Ingresos por arrendamientos 4,7 MPTA en 1998 y 2,9 MPTA en 1999 provienen del alquiler a Prociutat, SA y Prociutat Muntanyeta, SA de una parte del edificio Projeccions. Ambas empresas se trasladaron en julio de 1999. También es significativa la cifra de ingresos por el alquiler al Ayuntamiento de dos locales propiedad de la Sociedad y de determinados elementos de inmovilizado por 5,6 MPTA en 1998 y 6,8 MPTA en 1999.

Dentro de los Ingresos por servicios varios a 31 de diciembre de 1998 hay 5,7 MPTA facturados a una promotora privada por la comercialización de espacios comerciales; 4,4 MPTA son ingresos facturados a Prociutat, SA por la comercialización de Can Vinader. Aunque existe un contrato suscrito por ambas empresas no hemos podido verificar si la facturación realizada se adecua a lo establecido en el contrato. Estos ingresos fueron de 0,7MPTA en el año 1999.

En el año 1999 destacan 13,9 MPTA facturados a la Junta de Compensación de Ca N'Alaió por los servicios de gestión y administración de acuerdo con el encargo efectuado por ésta.

### 2.5.3. Ingresos extraordinarios

El detalle de los Ingresos extraordinarios a 31 de diciembre de 1998 y de 1999 es el siguiente:

Concepto	31.12.98	31.12.99
Beneficios en enajenación de inmovilizado financiero (véase 2.3.2)	0	218.600
Subv. de capital transferidas a resultados	813	813
Ingresos extraordinarios	24.000	209
Ingresos y beneficios de otros ejercicios	85	319
Total	24.898	219.941

Importes en miles de pesetas.

Los ingresos extraordinarios a 31 de diciembre de 1998 son los derivados de la indemnización abonada por REGESA a Castelldefels Projeccions, SA (véase 2.3.1).

## 2.6. GASTOS

### 2.6.1. Consumos de explotación

El detalle de los Consumos de explotación a 31 de diciembre de 1998 y de 1999 es el siguiente:

Concepto	31.12.98	31.12.99
Ejecución y coste Plaza Democràcia (véase 2.5.1)	30.642	11.650
Ejecución y coste Zonas A y B Can Vinader (véase 2.5.1)	0	41.542
Coste Can Bou parcela 9	254.621	0
Ejecución y coste Can Bou 4 y 5	0	494.888
Variación existencias mercaderías	203.141	14.079
<b>Total</b>	<b>488.404</b>	<b>562.159</b>

Importes en miles de pesetas.

Nota: La diferencia entre los importes que figuran en este cuadro relativos al coste de las promociones Can Bou 9 y Can Bou 4 y 5 y los importes que aparecen en el cuadro de movimiento de existencias (véase 2.3.3) se debe a que una parte del coste ha sido registrada en otras cuentas de gasto.

El desglose del coste de las promociones de Can Bou es el siguiente:

Concepto	Can Bou 9		Can Bou 4 y 5	
	Importe	% s/total	Importe	% s/total
Terreno	64.837	25,35	153.552	31,03
Honorarios técnicos	10.656	4,17	19.963	4,03
Construcción	156.780	61,31	256.142	51,76
Imprevistos construcción	7.755	3,03	23.748	4,77
Acometidas	0	0,00	2.126	0,43
Gastos de formalización	1.514	0,60	2.996	0,60
Tributos	7.775	3,04	16.349	3,30
Gastos financieros	4.871	1,90	12.354	2,50
Publicidad	1.555	0,60	2.314	0,47
Gastos de estructura	0	0,00	5.500	1,11
<b>Total (véase 2.3.3)</b>	<b>255.743</b>	<b>100,00</b>	<b>495.044</b>	<b>100,00</b>

Importes en miles de pesetas.

Fuente: Elaboración propia a partir de las cuentas de existencias de la Sociedad.

### 2.6.2. Gastos de personal

El desglose de los gastos de personal de los dos años fiscalizados es el siguiente:

Concepto	31.12.98	31.12.99
Sueldos y salarios	45.772	35.650
Seguridad Social a cargo de la empresa	10.942	8.702
Gastos Consejo de Administración	1.011	909
Total	57.725	45.261

Importes en miles de pesetas.

La reducción del gasto de personal de 1999 respecto al de 1998 se debe al traspaso del personal del servicio de la zona azul a SAC a partir de febrero de 1999. En enero de 1999 este personal todavía estaba en nómina de Castelldefels Projeccions, SA, aunque la gestión del servicio y los ingresos derivados correspondían a SAC desde el 1 de enero de 1999. Castelldefels Projeccions, SA no pasó ningún cargo a SAC por los gastos que corrieron a su cuenta.

El total de sueldos y salarios en 1998 fue de 47,9 MPTA y de 41,15 MPTA en 1999, de los cuales 45,8 MPTA en 1998 y 35,65 MPTA en 1999 han sido contabilizados como gastos de personal y el resto se han clasificado en los epígrafes Gastos varios y Consumos de explotación.

El promedio de trabajadores fue de 11,93 en 1998 y de 8,5 en 1999.

No hay autorización escrita de los sueldos ni de algunos complementos extraordinarios abonados a los trabajadores en noviembre de 1998 y diciembre de 1999.

El Consejo de Administración de la Sociedad en sesión de 18 de diciembre de 1997 aprobó el presupuesto de la Sociedad para 1998 con un incremento de las retribuciones del personal del 4%. El mismo incremento fue aprobado para 1999 en sesión del Consejo de Administración de 15 de diciembre de 1998. El incremento medio de las retribuciones en 1999 fue del 9,2%, según se desprende de las declaraciones de IRPF. Según manifestaciones de la Sociedad, esta diferencia ha sido provocada por la existencia de algunas retribuciones variables ligadas a los resultados de las promociones.

### **2.6.3. Otros gastos de explotación**

El desglose de Otros gastos de explotación es el siguiente:

Concepto	1998	1999
Reparaciones y conservación	6.059	2.714
Servicios profesionales independientes	13.187	10.847
Transportes	967	1.124
Primas de seguros	2.210	3.073
Servicios bancarios y similares	8.027	516
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	10.744	8.886
Suministros	890	486
Otros servicios	3.104	4.925
Comunicaciones	647	1.080
Gastos varios	912	897
Otros tributos	7.108	5.039
<b>Total</b>	<b>53.855</b>	<b>39.587</b>

Importes en miles de pesetas.

La cuenta Reparaciones y conservación a 31 de diciembre de 1998 incluye 3,3 MPTA de mantenimiento de las máquinas de la zona azul. Este gasto ha sido costado por SAC en el año 1999.

Dentro del cuenta Servicios de profesionales independientes destaca el gasto por asesoramiento jurídico, fiscal y financiero por 5,44 MPTA en 1998 y 5,3 MPTA en 1999. No existe ningún contrato de prestación de servicios con los asesores. Según manifestaciones de la Sociedad, estos honorarios fueron convenidos verbalmente por la Dirección de la Sociedad hace aproximadamente once años.

En el año 1998 hay 3,22 MPTA correspondientes al coste de un estudio de movilidad de la ciudad encargado por la Sociedad a una empresa especializada.

Dentro de la cuenta Primas de seguros hay 1,8 MPTA en 1998 y 2,3 MPTA en 1999 correspondientes al coste de un seguro médico privado que la Sociedad paga a todos los trabajadores y su unidad familiar. Este gasto debería re-clasificarse como Otros gastos sociales dentro del epígrafe Gastos de personal.

Dentro de la cuenta Servicios bancarios y similares a 31 de diciembre de 1998 figuran 6,73 MPTA correspondientes a intereses, que de deberían haberse clasificado como Gastos financieros.

#### **2.6.4. Gastos extraordinarios**

Dentro de Gastos extraordinarios a 31 de diciembre de 1998 hay 1,55 MPTA que corresponden a unos trabajos realizados en una promoción de Prociutat Muntanyeta, SA. Este importe no ha sido facturado a dicha empresa.

**2.6.5. Impuesto sobre sociedades**

La conciliación entre el resultado del ejercicio y el gasto por el impuesto sobre sociedades es la siguiente:

Concepto	31.12.1998	31.12.1999
Resultado del ejercicio	19.994	92.252
Gasto impuesto sobre sociedades	18.542	52.811
Diferencias permanentes	15.348	5.825
Resultado contable ajustado	53.884	150.888
35%	18.859	52.811
Deducciones	(317)	0
Impuesto sobre sociedades	18.542	52.811

Importes en miles de pesetas.

La conciliación entre el resultado contable ajustado y la cuota del Impuesto sobre sociedades es la siguiente:

Concepto	31.12.1998	31.12.1999
Resultado contable ajustado	53.884	150.888
Diferencias temporales	(678)	(218.648)
Base imponible	53.206	(67.760)
Cuota íntegra	18.622	0
Deducciones	(317)	0
Retenciones y pagos a cuenta	(3.081)	(8.984)
Cuota resultante	15.224	(8.984)

Importes en miles de pesetas.

Las diferencias permanentes corresponden al 50% del coste de la Plaza de la Democràcia que la Sociedad no ha facturado al Ayuntamiento (véase 2.5.1) y que no es gasto fiscalmente deducible.

Las diferencias temporales del ejercicio 1998 son las generadas por las libertades de amortización de 1994 y 1995. En el ejercicio 1999 se produce, además, el aplazamiento por el beneficio obtenido en la venta de las acciones de Prociutat, SA.

La Sociedad ha registrado un crédito fiscal por el 35% de la base imponible negativa del ejercicio 1999, que figura en el epígrafe Deudores del balance.

La Sociedad aplica la bonificación del 99% en la cuota íntegra del impuesto prevista en el artículo 32.2 de la Ley 43/1995 a los rendimientos derivados de la prestación de los servicios públicos enumerados en los artículos 25.2 y 36.1 literales a) b) y c), de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases de régimen local.

La Sociedad tiene abiertos a la inspección los cuatro últimos ejercicios para todos los impuestos que le son de aplicación.

## 2.7. ANÁLISIS DE LA GESTIÓN

### 2.7.1. Terrenos aportados por el Ayuntamiento

A continuación se hace una relación de los diferentes solares que ha aportado Ayuntamiento a la Sociedad desde su creación y su destinación a partir de la información obtenida en el Registro de la Propiedad:

- Terreno en el Polígono 3 de Can Bou de 3.432m<sup>2</sup> de techo aportado el 30 de noviembre de 1990 y valorado en 83 MPTA.

- 

Este terreno se vendió en 1992 por 92,7 MPTA a la Sociedad Caeland Castelldefels 2; en el año 1996 lo compró Prociutat, SA por 160 MPTA a Residencial Castelldefels, SL. Prociutat, SA ha construido un edificio de 28 viviendas.

- Terrenos en el Polígono 4 de Can Bou

Se trata de tres terrenos situados en dicho Polígono aportados por el Ayuntamiento el 3 de mayo de 1991, con una superficie edificable de 13.610m<sup>2</sup> de techo, que se valoraron en 245 MPTA, a razón de 18.000 PTA/m<sup>2</sup> de techo. Una de las fincas se vendió el 14 de mayo de 1991 por 52,5 MPTA a Caeland Castelldefels 2, SA; en el año 1994 esta finca se vendió por 140 MPTA a Jardins de Can Bou, SL. Las otras dos se vendieron a Caeland Castelldefels 2, SA en 1992 por 249,3 MPTA. En 1996 una de las fincas, que había sido vendida por Castelldefels Projeccions, SA a Caeland Castelldefels 2, SA por 176 MPTA, fue adquirida por 400 MPTA por Tojiber, SL, lo que equivale a 50.697 PTA/m<sup>2</sup> de techo.

- Terrenos Can Vinader

Se trata de nueve parcelas con una superficie edificable total de 25.726 m<sup>2</sup> de techo, que se valoraron en 10.000 PTA/m<sup>2</sup> de techo, teniendo en cuenta que estaban destinadas a ser viviendas de protección oficial y de precio tasado, según consta en el informe de valoración. El valor total de la aportación de capital escriturada el 8 de octubre de 1993 se fijó en 203,23 MPTA, según figura en de acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de 22 de julio de 1993. El valor de tasación pericial era de 244,65 MPTA.

En 1994 estos terrenos fueron aportados por Castelldefels Projeccions, SA a Prociutat, SA con un valor de 205,9 MPTA. Prociutat, SA ha llevado a cabo varias promociones de los mismos.

- Fincas en el Polígono 2 de Can Bou

Se trata de dos fincas con una superficie edificable de 1.986,4 m<sup>2</sup> de techo y de 3.412,5 m<sup>2</sup> de techo, respectivamente, que fueron aportadas mediante escritura de 8 de octubre de 1993. Las fincas se valoraron en 42,65 MPTA a efectos de la aportación. Estas fincas habían sido valoradas por un experto independiente en 53,9 MPTA, a razón de 10.000 PTA/m<sup>2</sup> de techo, teniendo en cuenta que estaban destinadas a ser viviendas de protección oficial y de precio tasado, según consta en el informe de valoración.

En la primera de las fincas, Castelldefels Projeccions, SA promovió un edificio de dieciséis viviendas con trasteros y plazas de aparcamiento, que se entregó en el año 1997, con unos ingresos de 249,4 MPTA y un coste de 194,25 MPTA, según figura en las cuentas anuales de 1997.

La otra finca se vendió a Prociutat, SA en el año 1998 por 103,4 MPTA (véase 2.5.1). Según inscripción registral, Prociutat, SA promueve en ella un edificio de 30 viviendas, 38 plazas de aparcamiento y 4 trasteros.

### 2.7.2. Diferencias entre contratos de obras y certificaciones de ejecución

A continuación se presentan, para las obras realizadas en 1998 y 1999, las diferencias entre contratos de obras y certificaciones de ejecución:

Can Bou 9:	Contrato con Armilar, SA por 152,12 MPTA. Real de 164,69 MPTA. Diferencia del 8,26%.
Can Bou 4 y 5:	Contrato con Armilar, SA por 256,14 MPTA. Real de 280,16 MPTA. Diferencia del 9,38%.
Edificio Ayuntamiento:	Contrato con Armilar, SA por 303,98 MPTA. Real de 395,3 MPTA. Diferencia del 30%.
C/Església, 24:	Contrato con Coindur, SA por 107,83 MPTA. Real de 139,6 MPTA. Diferencia del 29,46%. La partida más importante de diferencia es la relativa a la instalación de la calefacción en los pisos (7,1 MPTA).

En la mayoría de casos las diferencias han sido provocadas por partidas que no estaban previstas en los proyectos iniciales.



### 2.7.3. Diferencias entre presupuestos y ejecución de las promociones

A continuación se presentan, para las obras realizadas en 1998 y 1999, las diferencias entre presupuestos y ejecución de las promociones:

Can Bou 9: Coste previsto: 256,75 MPTA. Coste real: 255,74 MPTA.  
Diferencia: (0,4)%.  
Ingresos previstos: 284,45 MPTA. Ingresos reales:  
284,45 MPTA.

Can Bou 4 y 5: Coste previsto inicial: 468.981. Coste previsto final:  
492.351. Coste real: 495.044. Diferencia: 0,55%.  
Ingresos previstos: 524.320. Ingresos reales: 525.105.

Edificio Ayuntamiento: Coste previsto: 367,58 MPTA. Coste real: 437,6 MPTA.  
Diferencia: 19,05% (véase 2.3.1).

Edificio c/Església: Coste previsto: 124,83 MPTA. Real: 139,6 MPTA.  
Diferencia: 11,8%.

### 2.7.4. Margen bruto ventas 1998 y 1999

A continuación se presenta el margen bruto de las ventas de 1998 y 1999:

Concepto	Precio de venta	Coste	Margen
Solar Pg. Del Bosc	8.000	1.862	6.138
Can Bou parcela 21	103.395	31.653	71.742
Ca la Quela	14.550	17.950	(3.400)
Can Bou	284.450	255.743	28.707
Parcela Canyars	158.000	156.000	2.000
Plaza Democràcia	21.062	42.291	(21.229)
Obras Can Vinader	41.542	41.542	0
Can Bou 4 y 5	525.105	495.044	30.061
Local Can Vinader	6.850	9.755	(2.905)

Importes en miles de pesetas.

### 2.7.5. Análisis coste/ m<sup>2</sup> de las promociones realizadas en 1998 y 1999

A continuación se presenta el análisis del coste/m<sup>2</sup> de las promociones realizadas en 1998 y 1999:

- Edificio Ayuntamiento

Consta de una planta sótano destinada a archivo y aparcamiento, de 760,76m<sup>2</sup>, y cuatro plantas con una superficie total de 1.865,76 m<sup>2</sup>, lo que

suma una superficie ponderada (considerando 1 m<sup>2</sup> de aparcamiento = 0,6 m<sup>2</sup> de planta) de 2.322,22 m<sup>2</sup>. El coste total de construcción (excluido el valor del terreno) ha sido de 438,4 MPTA, lo que supone un coste de 188.775 PTA/m<sup>2</sup>.

- Edificio Can Bou 9

Superficie construida de 505,05 m<sup>2</sup> bajo rasante 1.743,53 m<sup>2</sup> sobre rasante, que representa una superficie ponderada de 2.046,56 m<sup>2</sup>. Coste total de 255,74 MPTA, que significa 124.962 PTA/m<sup>2</sup>. El coste de construcción (excluido el valor del terreno) ha sido de 190,1 MPTA, lo que equivale a 93.281 PTA/m<sup>2</sup>.

- Edificio Can Bou 4 y 5

Superficie construida de 3.663,9 m<sup>2</sup>. Coste total de 495 MPTA, que significa 135.103 PTA/m<sup>2</sup>. Coste de construcción 341,5 MPTA, lo que supone 93.207 PTA/m<sup>2</sup>.

- Edificio c/Església

Superficie construida: 1.662,38m<sup>2</sup>, de los cuales 301,6 m<sup>2</sup> corresponden a locales comerciales, lo que representa una superficie de 1.541,74 m<sup>2</sup>. Coste total (sin incluir el terreno aportado por el Ayuntamiento), 139,59 MPTA, lo que supone 90.541 PTA/m<sup>2</sup>.

## 2.8. PRESUPUESTO

De acuerdo con los artículos 143, 147 y 149 de la Ley reguladora de las haciendas locales, y con los artículos 112 a 114 del Real decreto 500/1990, de 20 de abril, que regula los presupuestos en las entidades locales, Castelldefels Projeccions, SA debería haber elaborado los siguientes documentos:

- Cuenta de pérdidas y ganancias, de acuerdo con el PGC.
- Presupuesto de capital, formado por un estado de las inversiones reales y financieras a efectuar durante el ejercicio y por un estado de las fuentes de financiación de las inversiones con especial referencia a las aportaciones a recibir del Ayuntamiento o de sus organismos autónomos.
- Un Programa anual de actuación, inversiones y financiación (PAIF), que debe incluir: el presupuesto de capital; la relación de los objetivos a conseguir y de las rentas que se espera generar, y la memoria de las actividades que deban realizarse en el ejercicio.

No nos consta que Castelldefels Projeccions, SA haya elaborado el presupuesto de capital ni el PAIF para los ejercicios fiscalizados.

Para próximos ejercicios la Sociedad debería elaborar todos los documentos previstos en la normativa vigente.

El Presupuesto de la Sociedad del ejercicio 1998, que fue aprobado por el Consejo de Administración en sesión de 18 de diciembre de 1997, se presenta a continuación con la comparación con las cifras reales:

	<b>PRESUPUESTO</b>	<b>REAL</b>
<b>GASTOS</b>	<b>754.994</b>	<b>641.855</b>
Consumos de explotación	656.241	488.404
Gastos de personal	58.618	57.725
Dotaciones amortización	9.881	17.011
Otros gastos explotación	23.669	53.855
<b>BENEFICIOS DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>22.563</b>	<b>7.002</b>
Gastos financieros	6.585	723
<b>RESULTADOS FINANCIEROS POSITIVOS</b>	<b>14.228</b>	<b>12.231</b>
<b>BENEF. ACTIVIDADES ORDINARIAS</b>	<b>36.791</b>	<b>19.233</b>
Variación prov. inmov. y cartera	0	3.734
Pérdida en el inmov. y cartera	0	309
Gastos y pérdidas de ejerc. anter.	0	1.552
<b>RESULTADOS EXTRAOR. POSITIVOS</b>	<b>0</b>	<b>19.303</b>
<b>BENEFICIOS ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>36.791</b>	<b>38.536</b>
Impuesto sobre sociedades	-	18.542
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b>36.791</b>	<b>19.994</b>
<b>INGRESOS</b>	<b>791.785</b>	<b>661.849</b>
Ingresos de explotación	770.972	623.997
<b>PÉRDIDAS DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Ingresos financieros	20.813	12.954
<b>RESULTADOS FINANCIEROS NEGATIVOS</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>PÉRDIDAS ACTIVIDADES ORDINARIAS</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Beneficio venta inmov. y cartera	0	0
Subv. capital transf. resultado ejercicio	0	813
Ingresos extraordinarios	0	24.000
Ingresos y benef. otros ejercicios	0	85

Importes en miles de pesetas.

Fuente: Elaboración propia a partir del presupuesto y de las cuentas anuales fiscalizadas.

La desviación principal entre real y presupuesto se produce porque el presupuesto incluye la previsión de ventas de la parcela 4 y 5 de Can Bou que, sin embargo, no se terminó hasta el año 1999.

El presupuesto de la Sociedad, tal como fue aprobado por el Pleno del Ayuntamiento, junto con los del resto de la Corporación local el 22 de diciembre de 1997, se reproduce a continuación:

	<b>IMPORTE</b>
<b>GASTOS</b>	
Gastos de personal	58.618
Gastos bienes corrientes y servicios	689.791
Gastos financieros	6.585
Inversiones reales	850.856
<b>TOTAL</b>	<b>1.605.850</b>
<b>INGRESOS</b>	
Tasas y otros ingresos	791.785
Pasivos financieros	850.856
<b>TOTAL</b>	<b>1.642.641</b>

Importes en miles de pesetas.

Fuente: Certificado del Secretario del Ayuntamiento.

La diferencia entre el presupuesto aprobado por el Consejo de Administración de la Sociedad y el aprobado por el Pleno del Ayuntamiento es consecuencia del criterio aplicado para la elaboración del presupuesto general del Ayuntamiento y que afecta a varias partidas. No obstante, dentro de la partida de inversiones, figuran actuaciones que la Sociedad había incluido en la Cuenta de pérdidas y ganancias previsional como Gastos de ejecución de obras y que, por tanto, están duplicadas.

El Presupuesto de la Sociedad del ejercicio 1999, que fue aprobado por el Consejo de Administración en sesión de 15 de diciembre de 1998 se presenta a continuación junto con la comparación con las cifras reales:

	<b>PRESUPUESTO</b>	<b>REAL</b>
<b>GASTOS</b>	<b>1.068.877</b>	<b>746.800</b>
Consumos de explotación	982.711	562.159
Gastos de personal	43.369	45.261
Dotaciones amortización	10.850	10.116
Otros gastos explotación	26.864	39.587
<b>BENEFICIOS DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>66.925</b>	<b>0</b>
Gastos financieros	5.083	36.866
<b>RESULTADOS FINANCIEROS POSITIVOS</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>BENEF. ACTIVIDADES ORDINARIAS</b>	<b>61.842</b>	<b>0</b>
Variación prov. Inmov. y cartera	0	0
Pérdida en el inmov. y cartera	0	0
Gastos y pérdidas de ejerc. anter.	0	0
<b>RESULTADOS EXTRAOR. POSITIVOS</b>	<b>0</b>	<b>219.941</b>
<b>BENEFICIOS ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>61.842</b>	<b>145.063</b>
Impuesto sobre sociedades	-	52.811
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b>61.842</b>	<b>92.252</b>
<b>INGRESOS</b>	<b>1.130.719</b>	<b>839.052</b>
Ingresos de explotación	1.130.719	612.131
<b>PÉRDIDAS DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>0</b>	<b>44.992</b>
Ingresos financieros	0	6.980
<b>RESULTADOS FINANCIEROS NEGATIVOS</b>	<b>5.083</b>	<b>29.886</b>
<b>PÉRDIDAS ACTIVIDADES ORDINARIAS</b>	<b>0</b>	<b>74.878</b>
Beneficio venta inmov. y cartera	0	218.600
Subv. capital transf. resultado ejercicio	0	813
Ingresos extraordinarios	0	209
Ingresos y benef. otros ejercicios	0	319

Importes en miles de pesetas.

Fuente: Elaboración propia a partir del presupuesto y de las Cuentas anuales fiscalizadas.

La principal desviación entre el importe real y el del presupuesto surge porque no se acabaron las promociones de la calle Església ni las naves industriales Camí Ral que se habían incluido en la cifra de ventas prevista.

El presupuesto de la Sociedad, tal como fue aprobado por el Pleno del Ayuntamiento, junto con los del resto de la Corporación local el 17 de diciembre de 1998, se reproduce a continuación:

	<b>IMPORTE</b>
<b>GASTOS</b>	
Gastos de personal	43.369
Gastos bienes corrientes y servicios	1.020.425
Gastos financieros	5.083
Inversiones reales	0
<b>TOTAL</b>	<b>1.068.877</b>
<b>INGRESOS</b>	
Tasas y otros ingresos	1.130.719
Pasivos financieros	0
<b>TOTAL</b>	<b>1.130.719</b>

Importes en miles de pesetas.

Fuente: Certificado del Secretario del Ayuntamiento.

La Sociedad no ha elaborado en ninguno de los dos años fiscalizados el Presupuesto de capital ni el Programa de actuaciones, inversiones y financiación, aunque ha elaborado una memoria que acompaña al presupuesto donde se detallan las actuaciones que se realizarán.

De acuerdo con el artículo 145.1 de la Ley 39/1988 reguladora de las haciendas locales y con los artículos 112 y 113 del Real decreto 500/1990 que lo desarrollan, el Ayuntamiento debería aprobar un estado de previsión de la Cuenta de pérdidas y ganancias elaborado de acuerdo con el PGC vigente para empresas o con sus adaptaciones sectoriales, que no coincide con el criterio aplicado por el Ayuntamiento. Asimismo, de acuerdo con el artículo 225 del Decreto 179/1995, por el que se aprueba el Reglamento de obras, actividades y servicios de los entes locales, la Sociedad debería elaborar, y el Ayuntamiento debería aprobar, un Programa anual de actuaciones, inversiones y financiación.

## **2.9. CONTRATACIÓN**

Se ha analizado el procedimiento seguido por la Sociedad en la contratación de las cinco actuaciones más significativas realizadas en 1998 y 1999.

De acuerdo con la Disposición adicional sexta de la Ley 13/1995, de contratos de las administraciones públicas, las empresas públicas cuyo capital pertenezca a una corporación local "se ajustarán en su actividad contractual a los principios de publicidad y concurrencia, salvo que la naturaleza de la operación a realizar sea incompatible con estos principios".

En cuanto al cumplimiento de los principios de publicidad y concurrencia de la Disposición adicional sexta de la Ley 13/1995, de contratos de las administraciones públicas, cabe realizar las siguientes observaciones:

- En la licitación de las obras de la promoción Can Bou V parcelas 4 y 5 no se ha encontrado la oferta inicial de la empresa que resultó adjudicataria (Armilar, SA) . En el cuadro de análisis preliminar de las ofertas facilitado por Castelldefels Projeccions, SA esta oferta figura por importe de 345 MPTA pero sin ningún tipo de detalle por partidas, que sí figura para el resto de los oferentes. En este procedimiento se hizo una segunda vuelta de la que quedaron excluidas dos empresas que habían presentado una oferta inicial de 413 MPTA y 340 MPTA, respectivamente. La copia de la para carta enviada en la segunda convocatoria a Armilar, SA no está sellada ni tiene la dirección del destinatario.
- La contratación de los arquitectos se hace sin publicidad ni concurrencia.

## 2.10. HECHOS POSTERIORES

La Junta General, en sesión de 30 de marzo de 2000, acordó la ampliación de capital de la Sociedad por importe de 429,5 MPTA por aportación de un conjunto de fincas de propiedad municipal en el sector de Canyars, procedentes de la cesión del 10% del aprovechamiento medio del Sector.

El 23 de mayo de 2000 la Sociedad otorgó escritura de permuta con Prociutat, SA de dichos terrenos aportados por el Ayuntamiento. El Consejo de Administración de Castelldefels Projeccions, SA en sesión de 29 de junio de 2000 acordó ratificar esta permuta.

A continuación se resume la operación de Canyars incluyendo las operaciones descritas:

a) Techo aportado por el Ayuntamiento:

Finca	Techo asignado	Fecha aportación
A	8.504	11.12.1998
B	11.782	11.12.1998
C	11.304	09.05.2000
Total	31.590	

Las cifras de techo asignado están expresadas en metros cuadrados.  
Fuente: Escrituras de aportación y Proyecto de compensación.

b) Destino de las fincas:

La finca A fue vendida a Prociutat, SA en diciembre de 1998 por 158 MPTA con el compromiso de destinarla a la construcción de viviendas declaradas protegidas. En noviembre de 1999 se transformó la operación en permuta y se liberó a Prociutat, SA de construir viviendas protegidas. En diciembre de 2000 se formalizó la escritura de novación modificativa de compraventa a permuta y se modificó el precio del solar de 158 MPTA a 309 MPTA.

Se acordó permutar la finca B con Prociutat, SA en diciembre de 1998, habiéndose otorgado la escritura de permuta en febrero de 2000. La finca C se permutó con Prociutat, SA en mayo de 2000.

Todas las permutas se han realizado para construcción futura equivalente al 26,5% del techo edificable.

Castelldefels Projeccions, SA recibirá 83 viviendas con una superficie total de 8.208 m<sup>2</sup>. Hay una diferencia de permuta a favor de Castelldefels Projeccions, SA de 164 m<sup>2</sup>, que se verá compensada en futuras actuaciones. El 25 de octubre de 2000 se celebró ante notario el sorteo para la asignación de las 83 viviendas entre las 1.073 solicitudes admitidas.

Teniendo en cuenta los gastos de urbanización de las fincas sobre las que se construirán las viviendas (que pagará Prociutat, SA) y el coste estimado de construcción (tomando como base el coste de construcción de las fincas de Can Bou V), el precio estimado de los terrenos permutados que quedan en propiedad de Prociutat, SA es de 39.492,3 PTA/m<sup>2</sup> techo.

La primera permuta con Prociutat, SA se aprobó en un momento en que ya se estaba analizando la venta de las acciones a los socios privados. Las permutas posteriores se acordaron cuando Castelldefels Projeccions, SA ya no participaba en el capital social de Prociutat, SA. Por otro lado, el sistema de permuta ha hecho que se reduzca considerablemente la superficie destinada a viviendas protegidas: de una superficie total de 31.590 m<sup>2</sup> de techo, Prociutat, SA venderá un 73,5% en régimen de renta libre; Castelldefels Projeccions, SA venderá un 18,63% en régimen de renta libre a un precio medio de 232.603 PTA/m<sup>2</sup>; y un 7,89% corresponderá a viviendas declaradas protegidas.

### **3. CONCLUSIONES: OBSERVACIONES Y RECOMENDACIONES**

Castelldefels Projeccions, SA es una Sociedad que pertenece íntegramente al Ayuntamiento de Castelldefels, constituida en 1990, y que ha participado activamente en el desarrollo urbanístico de la ciudad en la década de los 90.



En la mayoría de las actuaciones, el Ayuntamiento ha aportado los terrenos en forma de capital y la Sociedad ha construido en ellos o bien los ha vendido a terceros. Algunas de las actuaciones han sido realizadas por la empresa Prociutat, SA, que fue constituida en el año 1992 por Castelldefels Projeccions, SA junto con socios privados. Castelldefels Projeccions, SA vendió su participación del 50% en esta Sociedad en el año 1998 con una plusvalía de 218 MPTA.

El objetivo del Ayuntamiento con la creación de la Sociedad ha sido facilitar a los ciudadanos de Castelldefels el acceso a una vivienda de precio asequible. Con esta finalidad se han lanzado promociones a precio tasado y otras en régimen de renta libre pero a precios por debajo de mercado.

También ha promovido la construcción de naves industriales en el Polígono Camí Ral, sobre terrenos adquiridos al INCASOL.

Además, la Sociedad ha llevado a cabo otras actuaciones, como la construcción de un edificio de oficinas donde tiene su sede social; la construcción de un edificio de oficinas para el Ayuntamiento, o la construcción de un edificio de viviendas de alquiler en régimen de protección oficial de régimen especial.

Todas las actuaciones realizadas han tenido bastante éxito, y prácticamente todas las viviendas, aparcamientos, trasteros, locales y naves industriales se han vendido.

Los resultados de la fiscalización realizada de los ejercicios 1998 y 1999, salvo por los efectos de las observaciones y recomendaciones que se señalarán más adelante, han sido satisfactorios:

- En el aspecto económico-financiero, los estados financieros de Castelldefels Projeccions, SA a 31 de diciembre de 1998 y a 31 de diciembre de 1999 representan razonablemente la situación económico-financiera y patrimonial de la Sociedad en aquella fecha y los resultados de sus operaciones para los ejercicios cerrados a 31 de diciembre de 1998 y a 31 de diciembre de 1999.
- En el aspecto de control interno y procedimientos en el área económico-financiera, los procedimientos establecidos garantizan razonablemente que las transacciones realizadas se registren de forma adecuada conceptual y temporalmente.
- En el aspecto de legalidad no se han observado incumplimientos significativos.

A continuación se exponen de forma resumida aquellos aspectos susceptibles de mejora y otros de cierta importancia que se han observado durante la fiscalización y que se han explicado ampliamente a lo largo del informe:

- En el año 1998 se vendió a Prociutat, SA una finca en el sector de Canyars, que había aportado el Ayuntamiento, con el compromiso del comprador de destinarla a la construcción de viviendas protegidas dentro del Plan de la Vivienda. En el año 1999, el Consejo de Administración de Castelldefels Projeccions, SA acordó liberar a la parte compradora de dicho compromiso y convertir la operación en una permuta. En el año 2000 se ha otorgado la escritura pública de novación modificativa de venta a permuta.

En la escritura de ampliación de capital figura un certificado del Alcalde de Castelldefels donde se hace constar la voluntad municipal de destinar dicha finca a viviendas protegidas. Sin embargo, ni las actas del Pleno ni las de la Comisión de Gobierno del Ayuntamiento recogen este aspecto.

- En 1998 se vendió a Prociutat, SA una finca en el polígono de Can Bou con el compromiso de destinar un porcentaje de entre el 45% y el 50% a viviendas de precio tasado. No obstante, el acuerdo del Consejo de Administración de Castelldefels Projeccions, SA, había establecido que el porcentaje que debía destinarse a viviendas de precio tasado tenía que ser de entre un 60% y un 70%. El porcentaje real, no fiscalizado, fue de 47,3%.
- En los años 1998 y 1999 Castelldefels Projeccions, SA vendió dos promociones en el Polígono V de Can Bou. Una parte de estas viviendas obtuvo la declaración de viviendas de precio tasado de la Generalidad. En caso de que alguna de las viviendas no se acogiera a dicho régimen, la Sociedad debía comunicarlo a la Dirección General de la Vivienda, lo que no ha hecho. De la información que figura en los expedientes y de las escrituras de venta no se ha podido comprobar qué viviendas se acogieron a dicho régimen y cuáles no.
- En las escrituras de venta de dichas promociones no consta ningún compromiso por parte del comprador de destinar la vivienda a residencia habitual ni a mantenerla durante un número de años determinado. A pesar de que la Sociedad tiene unas fichas donde consta la voluntad del comprador de destinar la vivienda a residencia habitual y donde figura el nivel de renta del comprador y la manifestación de no tener ninguna otra vivienda en propiedad, estas fichas no tienen fecha ni firma. En dichas promociones también se construyeron viviendas que se vendieron a precio libre pero inferior al de mercado. Para acceder a estas viviendas no se pidió ningún requisito. Puesto que estas viviendas se han vendido a precios inferiores a los de mercado, entendemos que deberían haberse establecido condiciones de acceso para evitar la posible especulación.
- En 1999 se adquirieron a Prociutat, SA, con posterioridad a la venta de la participación de Castelldefels Projeccions, SA en esta Sociedad, un conjunto de locales y trasteros y una vivienda en Can Vinader. Según las escrituras, todos estaban libres de arrendatarios, pero uno de los locales y la vivienda

estaban alquilados, y Castelldefels Projeccions, SA se subrogó en el contrato de alquiler. El arrendatario del local tenía una opción de compra que ejerció y que significó una pérdida para Castelldefels Projeccions, SA de 2 MPTA.

- La Sociedad ha adquirido terrenos al Plan Parcial de Ca N'Alaió mediante permuta a cambio de construcción futura. El valor asignado a los terrenos ha sido el importe de la entrega a cuenta hecha por Castelldefels Projeccions, SA, en garantía del cumplimiento de la obligación contraída. Sería más adecuado haber registrado como fianzas y depósitos el importe entregado, y el valor del terreno debería ser el del coste estimado de la construcción futura.
- La Sociedad no tiene arqueo de caja a la fecha de cierre del ejercicio ni a ninguna otra fecha. En el arqueo realizado durante la fiscalización se ha observado la existencia de vales de caja por importe de 1,76 MPTA con una antigüedad superior a seis meses que, según manifestaciones de la Sociedad, corresponden a gastos de viaje y otros pendientes de contabilizar. La Sociedad debería establecer los mecanismos pertinentes para que el dinero entregado a cuenta se justificara en un plazo de tiempo razonable y para que no se entregaran nuevos importes hasta que los anteriores hubieran sido justificados.
- Las firmas en las cuentas bancarias son mancomunadas para importes superiores a 25 MPTA e indistintas para importes inferiores. Sería conveniente que existieran firmas mancomunadas en todos los casos.
- En el ámbito presupuestario, la Sociedad no ha elaborado el PAIF y el presupuesto aprobado por el Ayuntamiento difiere del estado de previsión de ingresos y gastos de la Sociedad. En el futuro Castelldefels Projeccions, SA deberá elaborar el estado de previsión de ingresos y gastos y el PAIF, que el Ayuntamiento deberá aprobar ajustándose a la normativa .

#### **4. TRÁMITE DE ALEGACIONES**

A los efectos de lo previsto en el artículo 6 de la Ley 6/1984, de 5 de marzo, de la Sindicatura de Cuentas, modificada por la Ley 15/1991, de 4 de julio, el presente informe de fiscalización fue remitido a Castelldefels Projeccions, SA.

A continuación se transcribe<sup>1</sup> la respuesta enviada por Castelldefels Projeccions, SA, con registro de entrada núm. 395 de 21 de febrero de 2000:

---

1. La respuesta fue redactada en catalán. Aquí figura su traducción al castellano.

“Castelldefels Projeccions  
Onze de setembre, 2 1º/  
Tel: 93 6646234 – 93 6646125/Fax 93 6360521  
08860 Castelldefels

SINDICATURA DE CUENTAS DE CATALUÑA  
Sr. D. Jacint Ros Hombravella,  
Síndico  
Jaume I, 2-4  
08002 Barcelona

Castelldefels, 21 de febrero de 2001

Muy Señor nuestro:

En respuesta a su escrito de fecha 11 de enero de 2001, y después de las conversaciones telefónicas que nos han permitido ampliar el plazo para presentar las Alegaciones y Comentarios al Proyecto de Informe de Fiscalización 17/2000-A, que hace referencia a nuestra Sociedad Castelldefels Projeccions, SA, les remitimos dichas Alegaciones y Comentarios compuestas de 32 páginas.

Muy atentamente,

[Firma ilegible]  
Agustí Marina Perez  
Presidente del Consejo de Administración  
de Castelldefels Projeccions S.A.

**ALEGACIONES I COMENTARIOS ELABORADOS POR CASTELLDEFELS PROJECCIONS, SA RELATIVOS AL INFORME DE FISCALIZACIÓN 17/2000-A DE LA SINDICATURA DE CUENTAS DE CATALUÑA, EJERCICIO 1998-1999.**

**INTRODUCCIÓN**

La Sindicatura de Cuentas, después de realizar un trabajo exhaustivo de fiscalización de los ejercicios 1998 y 1999 que abarca la información hasta el 15 de julio del año 2000, en unas ocasiones y hasta finales del 2000 en los hechos posteriores y que también se remonta a la vida total de la sociedad para poder realizar un correcto seguimiento comparativo y evolutivo; concluye en el apartado **3. Conclusiones: Observaciones y Recomendaciones** págs. 51 y posteriores que **“todas las actuaciones realizadas han tenido bastante éxito y prácticamente todas las viviendas, aparcamientos, trasteros, locales y naves industriales se han vendido”**.

También señala que **“Los resultados de la fiscalización realizada de los ejercicios 1998 y 1999, salvo los efectos de las observaciones y recomendaciones que se señalarán más adelante han sido satisfactorios.”** Concretamente:

**“- en el aspecto económico-financiero, los estados financieros de Castelldefels Projeccions, SA a 31 de diciembre de 1998 y a 31 de diciembre de 1999 representan razonablemente la situación económico-financiera y patrimonial de la Sociedad en aquella fecha y los resultados de sus operaciones para los ejercicios cerrados a 31 de diciembre de 1998 y a 31 de diciembre de 1999.**

**En el aspecto de control interno y procedimientos en el área económico-financiera, los procedimientos establecidos garantizan razonablemente que las transacciones sean registradas de forma adecuada y conceptual y temporalmente.**

**En el aspecto de legalidad no se han observado incumplimientos significativos”**

Finalmente exponen aquellos aspectos susceptibles de mejora que se han observado durante la fiscalización y sobre los que nuestra sociedad Castelldefels Projeccions SA responderá con las alegaciones pertinentes en el apartado 3. mencionado de **Conclusiones: Observaciones y recomendaciones.**

Castelldefels Projeccions ha procedido a responder con la argumentación que ha considerado conveniente las alegaciones pertinentes y a aceptar otras en este apartado, que a continuación aportamos.

Ahora bien, la Presidencia del Consejo de Administración, el señor Alcalde del Ayuntamiento de Castelldefels, ha considerado que existe

una cierta disfunción entre el resultado final satisfactorio manifestado por la Sindicatura de Cuentas en el apartado 3 Conclusiones: Observaciones y Recomendaciones donde señala la bonanza de la Sociedad en su aspecto económico-financiero, en su control interno y en la legalidad de sus acciones, como muy bien expone la Sindicatura de Cuentas y el conjunto del trabajo realizado antes de llegar a las conclusiones. Consideramos que en algunas ocasiones la información no llega a reflejar toda la realidad, y en otras es partidaria de realizar reiteradamente comentarios que podrían venir a interferir en la conveniencia o no, de determinados acuerdos tomados por el Consejo de Administración o bien por la propia Junta General, es decir, el Ayuntamiento de Castelldefels. Por este motivo, hemos considerado conveniente, no sólo responder a las alegaciones, sino también complementar la información con determinados comentarios al conjunto del trabajo de fiscalización realizado por la Sindicatura de Cuentas. A fin y efecto y con la buena intención de sumarnos al buen trabajo profesional realizado. La aclaración de la información puede colaborar a confirmar que la impresión real de la gestión de la Sociedad Castelldefels Projeccions SA es la que finalmente ha concluido la Sindicatura de Cuentas, una buena gestión, dinámica, eficazmente socialmente y económicamente, que ha realizado un volumen de labor, con una estructura muy pequeña y evidentemente, con aspectos parciales susceptibles de mejora que en los casos consensuados acogemos de buen grado y que esperamos continuar mejorando en el futuro.

## **ALEGACIONES**

- **Alegación de la recomendación de venta a ProCiutat, SA de una finca en el sector de Els Canyars**

Tal como se afirma en el informe de la Sindicatura, en el año 1998 se vendió a ProCiutat, SA una finca en el sector de Canyars por importe de 158 millones de pesetas. Este precio se fijó teniendo en cuenta el compromiso de ProCiutat, SA de destinar el techo resultante de esta finca a la construcción de viviendas protegidas.

Ahora bien, con posterioridad el Consejo de Administración analizó una propuesta de la entidad compradora que conllevaba una serie de ventajas que, una vez valoradas por los miembros del Consejo, derivaron en de acuerdo de 30 de noviembre de 1999, en virtud del cual se modificaba la operación de compraventa y se reconvertía en una permuta en las mismas condiciones que las anteriores, y se liberaba a ProCiutat, SA de la obligación de destinar el techo edificable a la construcción de viviendas protegidas.

La traducción económica de estas ventajas supuso la posibilidad de contribuir a la financiación de proyectos de mucha repercusión para

nuestro municipio, tanto de tipo sanitario (nuevo ambulatorio), educativo, deportivo, además de todos aquellos que surjan del propio crecimiento de la ciudad y que el Pleno municipal encargue su gestión a la sociedad.

Una vez adoptado este acuerdo genérico, se analizó la fórmula jurídica más adecuada para llevar a cabo estos pactos, y el mismo Consejo de Administración, el 19 de diciembre de 2000, adoptó un acuerdo complementario del anterior.

Según este acuerdo, y como consecuencia de liberar a ProCiutat, SA de la obligación contraída, el precio del solar vendido aumentó de 158 millones a 309 millones. Este nuevo precio del solar se abonará por ProCiutat, SA mediante la construcción de 18 viviendas, 18 plazas de aparcamiento y 18 cuartos trasteros. Además del incremento de precio producido, hecho que en sí mismo ya evidencia la bonanza de la operación, Castelldefels Projeccions, SA ha retenido los 158 millones, que recibió en el momento de la venta, que no se devolverán a ProCiutat, SA hasta la finalización de la construcción, como garantía de la buena ejecución de la operación. Por otra parte, hay que tener presente que dicha cifra de 309 millones de pesetas, si se traduce en importe de venta a precio de mercado (lo que queda fuera de los objetivos de la sociedad) asciende a unos 500 millones de pesetas.

Esta última operación se elevó a público mediante escritura de fecha 21 de diciembre de 2000.

- **Alegación relativa a la venta de una finca a Can Bou (parcela 21)**

En este punto, debemos señalar que para poder tener una visión completa de la situación expuesta en este informe, se hace necesario añadir una serie de datos que no han sido suficientemente explicados.

Este cambio obedece a que durante el tiempo transcurrido entre el acuerdo del Consejo y la firma de la compraventa, se elaboró el proyecto básico de edificación y se intentó encajar al máximo aquel porcentaje. Además, había que tener en cuenta que la calificación de vivienda protegida de la Generalidad de Cataluña, debe hacer referencia a "plantas enteras de viviendas" y que por tanto, en una misma planta no puede haber viviendas libres y viviendas protegidas.

Intentando conjugar todas estas variables, finalmente el proyecto definitivo contempló la construcción de 30 viviendas, de las cuales 16 son protegidas, según consta en las resoluciones emitidas por la Dirección General de Arquitectura y Vivienda de la Generalidad de Cataluña el 21 de noviembre de 2000 en relación con las promociones sitas en la calle Corunya, 57-59 y calle Sevilla 52-54, copia de las cuales adjuntamos. Es decir, el porcentaje de vivienda protegida es de 53,4% en lugar del 60% acordado por el Consejo. No es por tanto correcto el porcentaje

del 47,3% que se dice en el informe de la Sindicatura. Dada esta mínima diferencia, no se consideró necesaria la ratificación del Consejo de Administración, cuando además el proyecto de edificación fue de dominio público, puesto que la adjudicación de las viviendas se realizó, solicitando todos los requisitos, mediante un sorteo público ante el Notario, Sr. D. José Víctor Lanzarote Llorca, que tuvo lugar el día 11 de febrero de 1999.

- **Alegación relativa a las promociones de viviendas de precio tasado parcela 9 y parcela 4-5**

Se trata de dos promociones que la Sociedad llevó a cabo en el polígono V de Can Bou con un total de 36 viviendas de precio tasado y 14 en régimen de venta libre, además de 47 plazas de aparcamiento y 40 trasteros.

En cuanto a las viviendas de precio tasado, en las resoluciones emitidas por la Dirección General de Arquitectura y Vivienda de fechas 22 de abril y 4 de noviembre 1997, (copia de las cuales adjuntamos) se hace constar que las viviendas relacionadas son susceptibles de acogerse a los beneficios previstos para la adquisición de vivienda de precio tasado siempre que, entre otras condiciones, "existan las correspondientes disponibilidades presupuestarias y financieras".

Igualmente, dice que si alguna de las viviendas se vende sin acogerse a estos beneficios, debería comunicarse "a fin de darla de baja del correspondiente informe".

Con estas afirmaciones, nos encontramos, claramente, con dos situaciones: por un lado, la comunicación que debe hacerse a la Dirección General sirve únicamente a efectos de control de expedientes por parte del departamento correspondiente y por tanto Castelldefels Projeccions, SA no ha incumplido ninguna obligación legal y por este motivo su observancia no es exigible por parte de la Generalidad de Cataluña.

Por otro lado, en aquel momento se dieron una serie de variables que ocasionaron que la sociedad no dispusiera de medios para saber qué viviendas se acogieron finalmente a la financiación cualificada.

La principal de estas variables que en el momento en que la sociedad otorgó las escrituras de venta de las viviendas, existía un vacío presupuestario en los diferentes organismos participantes en el proceso y que, en consecuencia, las entidades financieras no disponían de "cupos" para otorgar préstamos hipotecarios cualificados, es decir, no existían "las correspondientes disponibilidades presupuestarias y financieras" que menciona la propia Dirección General cuando otorga la calificación de vivienda de precio tasado.



Debido a esta circunstancia, los adquirentes tuvieron que subrogarse en las hipotecas según las condiciones del mercado libre, que además ofrecían tipos de interés más bajos que los del Plan de la vivienda, que no pudieron adecuarse hasta más adelante.

Por todo lo expuesto, en las escrituras de venta de las promociones no consta ningún compromiso por parte del comprador de destinar la vivienda a residencia habitual, puesto que este compromiso únicamente se debe hacer constar si el adquirente se acoge a la financiación cualificada, hecho que no se produjo por falta de disponibilidades presupuestarias y financieras, tal como ya se ha explicado en el párrafo anterior.

En cuanto al procedimiento usado para la venta de las viviendas, hay que mencionar, en primer lugar, la ubicación singular de estas promociones, que fueron las primeras que se edificaron en un entorno vacío de viviendas, y junto a la vía férrea por un lado y la A-16 por otro.

Estas características y el hecho de que aún existían promociones de vivienda asequible en otras zonas del municipio como por ejemplo Can Vinader, ocasionaron un freno en el ritmo de ventas. Por este motivo, no se consideró necesario utilizar el procedimiento del sorteo y además, la exigencia de los requisitos que siempre se han pedido desde la sociedad, no se pudo aplicar tan rigurosamente como en otras ocasiones, en este caso por falta de clientes. Asimismo, la sociedad dispone de una ficha de cada comprador donde se hace constar la no disposición de ninguna otra vivienda en propiedad, su nivel de renta y el compromiso de destinarla a residencia habitual y permanente, requisitos mínimos para acceder a una vivienda protegida. Respecto a la afirmación que se hace en el informe de la Sindicatura, debemos manifestar que estas fichas se rellenan cuando el cliente cumplimenta la reserva y por tanto la fecha y la firma son las que constan en este documento.

En cuanto a la vivienda libre, la sociedad se encontró en un momento de venta muy distinto al existente actualmente. La demanda de este tipo de vivienda había bajado porque el mercado hipotecario se encontraba en sus mínimos históricos y por lo tanto la existencia de tipos de interés tan bajos daba posibilidades al comprador de poder adquirir viviendas en régimen de renta libre en zonas del municipio que eran más atractivas por encontrarse más dentro del mismo núcleo urbano. A modo de ejemplo hay que recordar que estas promociones coincidieron en su tiempo de ejecución con promociones de la parte baja de La Muntanyeta, cuyos precios eran enormemente competitivos en comparación con los nuestros, puesto que ofrecían buenos precios, buena financiación (recordamos que el tipo que establecía el Plan de la Vivienda fue superior durante un período de tiempo al tipo del mercado libre) y una ubicación mucho más céntrica que las nuestras.

En cuanto a las viviendas en régimen de venta libre, hay que tener en cuenta, además, que los precios de venta se fijan, en este caso, en función, sobre todo, del precio del suelo y es un hecho claro que este ha experimentado un aumento espectacular desde aquellos momentos. Por tanto, los precios de este tipo de vivienda deben situarse en el contexto y en el momento en el que se inició la promoción, es decir hace 4 años; precios que, de haberse fijado en el tiempo actual, serían evidentemente muy superiores, y como es ahora el precio del suelo. Por todos estos motivos, el Consejo de Administración decidió no establecer condiciones de acceso para su adquisición. Sin embargo, dado el cambio de condiciones que se ha producido en el mercado de vivienda en los últimos años, estas condiciones de acceso sí que se han pedido para el sorteo de todas las viviendas (libres y protegidas) de "Els Canyars".

También debe tenerse en cuenta que entre los precios que se indican en el informe no se menciona el precio del aparcamiento ni del trastero, cuando la realidad es que en estas promociones se vende siempre un precio de todo el paquete. A modo de ejemplo, podemos destacar que en la parcela 9, el precio conjunto de una planta baja con la plaza de aparcamiento y el trastero era de 23.780.750'-ptas, precio que debe situarse en el año del inicio de las ventas, es decir 1997.

En relación a la entrega de llaves, hay que señalar que en ningún caso éstas se han entregado antes del otorgamiento de la escritura pública. En este sentido, los compradores, en la fecha de la escritura firman un documento donde queda constancia de la relación de los juegos de llaves que se entregan, así como de toda la documentación oficial relacionada con la vivienda (Boletines de instalaciones, licencia de empleo, relación de industriales, etc.). Esta relación firmada queda archivada en los expedientes de cada cliente, como han podido comprobar los redactores del informe.

- **Alegaciones a las observaciones y recomendaciones sobre la pérdida de 2 Mptas en la venta de un local comercial en Can Vinader**

El informe de la Sindicatura de Cuentas recoge el siguiente comentario respecto a esta operación:

En 1999 se adquirió a ProCiutat, SA un conjunto de locales y trasteros y una vivienda en Can Vinader uno de los locales estaba alquilado y Castelldefels Projeccions, SA se subrogó en el contrato de alquiler. El arrendatario tenía una opción de compra que ejerció y que significó una pérdida para Castelldefels Projeccions, SA de 2 Mptas.

Para nuestra sociedad, esta operación debe contemplarse desde el contexto global de todas las adquisiciones a Can Vinader, valoradas positivamente, ya que nos permitían aumentar unas existencias en las que nosotros creíamos como producto y como proveedor de márgenes razo-

nables. Esta adquisición de 3 locales, 4 trasteros, 1 vivienda, y 95 plazas de aparcamiento por un coste total de 133,64 Mptas nos está permitiendo obtener una media de márgenes de un 20%. Aunque vendemos a precios muy competitivos de mercado, en concreto en los aparcamientos, para ofrecer también servicio al propio barrio, ya que éste fue uno de los principales objetivos del acuerdo, aumentar el producto de aparcamiento; (hay plazas por un valor de venta de 1,450 Mptas). Esto quiere decir, sin duda, que el valor de compra global de la operación fue óptimo. Es evidente que hubiera sido más favorable sin que se hubiera producido esta pérdida. También es cierto que la negociación de los precios se planteó en relación con la globalidad de los productos. Por ello, consideramos que esta perspectiva es desde la que debe analizarse, y no extrayendo un elemento del conjunto del contexto.

- **Alegaciones sobre el registro de un importe entregado en garantía de cumplimiento de una operación de permuta de Ca N'Alaió**

Respecto a esta observación aceptamos la recomendación propuesta, aunque con fecha 5-10-2000 este importe ya fue regularizado en el momento de la formalización de la escritura pública.

- **Alegaciones al arqueo de caja**

En cuanto a esta observación, la consideramos acertada respecto al retraso en el proceso de contabilización de los gastos de gestión a que se hace referencia en el punto 2.3.5, retraso que ha sido motivado por razones de poder hacer frente a las demás tareas contables.

También quisiéramos añadir que en esta observación no se cuantifican ni se porcentúan las transacciones de la caja respecto del total de transacciones de la tesorería de la sociedad, que representan un 0,4% del volumen total. Por eso suponemos que las diversas Auditorías externas y voluntarias a las que se ha sometido la Sociedad desde sus inicios no han considerado relevante recomendar la realización del arqueo por el reducido volumen de los movimientos de caja. Ahora bien, no existe ningún inconveniente en aceptar la recomendación.

- **Alegación firmas mancomunadas**

En este punto, hay que señalar que las facultades que ostentan tanto la Gerencia como la Presidencia de la sociedad fueron otorgadas por acuerdo del Consejo de Administración de fecha 13 de julio de 1994, acuerdo adoptado por unanimidad de todos los miembros.

Como facultad que corresponde al máximo órgano de administración de la sociedad como es el consejo, éste tendrá que decidir la conveniencia o no de modificar la modalidad de firmas vigente en la actualidad.

- **Alegaciones a las observaciones y recomendaciones sobre la elaboración del PAIF**

En cumplimiento de su recomendación en el futuro los presupuestos de cada ejercicio se acompañarán del Programa de actuaciones, inversiones y financiación (PAIF).

## **COMENTARIOS**

### **Comentarios al punto 1.2.3. Actividad**

En este punto, cabe señalar que nos gustaría completar la información que aparece en el informe sobre cuál ha sido la actividad de Castelldefels Projeccions, SA desde su constitución el año 1989.

Durante este período de 10 años, la sociedad ha desarrollado una serie de actividades que, pese a ser muy importantes, no podrían reducirse sólo a la promoción de viviendas asequibles.

Anualmente, toda esta actividad ha sido objeto de auditoría voluntaria por parte de las empresas nombradas por La Junta General durante los 10 años transcurridos desde su constitución. Los Informes elaborados expresan en todos los casos una opinión favorable sin ninguna salvedad.

En el siguiente cuadro reproducimos las diferentes actuaciones llevadas a cabo desde la constitución de la sociedad:

**ACTIVIDAD DE CASTELLDEFELS PROJECCIONS, SA**  
(Gestión directa o a través de la participación en otras sociedades mixtas)

<i>Vivienda asequible (*)</i>	<i>m<sup>2</sup>/constr.</i>	<i>Gestión de Zonas Verdes</i>	<i>m<sup>2</sup>/Urbaniz..</i>	<i>Edificios Oficinas</i>	<i>m<sup>2</sup> Constr.</i>
Can Vinader	44.000	Plaza del Alba	750	Edificio Projeccions	1.007
Muntanyeta F-20	2.598	Plaza Democràcia	6.214	Edificio Municipal	2.583
Muntanyeta F-55	13.749	Plaza Música	4.820	Edificios Oficinas El Camí Ral (*)	31.528
Ca la Quela	1.998				
Can Bou Pol.2	2.600	Zonas Verdes Can Vinader	3.580		
Can Bou F-9	1.808				
Can Bou F-4-5	3.720				
c/Església	1.662				
<b>TOTALES</b>	<b>72.135</b>		<b>15.364</b>		<b>35.118</b>

(\*) En proyecto

Continuación

<i>Gestión Urbanística</i>	<i>m<sup>2</sup>/constr.</i>	<i>Edificaciones Industriales</i>	<i>m<sup>2</sup>/Constr.</i>	<i>Aparcamientos</i>	<i>m<sup>2</sup> Constr.</i>
		Fase 1	7.898	Joan XXIII	4.850
Ca N'Alaió	44.086	Fase 2 A	8.354		
Els Canyars	233.051	Fase 2 B	9.040		
		Comercial y Usos Mixtos	5.665		
<b>TOTALES</b>	<b>277.137</b>		<b>30.957</b>		<b>4.850</b>

Viviendas	
Can Vinader	410
Muntanyeta F-20	20
Muntanyeta F-55	96
Ca la Quela	8
Can Bou Pol.2	46
Can Bou F-9	16
Can Bou F-4-5	34
c/Església	15
	<b>645</b>

**Comentarios al punto 2.3.2.1. Societat d'Aparcaments de Castelldefels, SA (SAC)**

El informe de la Sindicatura recoge en este punto información relativa a SAC, sociedad unipersonal de Castelldefels Projeccions, SA que no ha sido fiscalizada.

En relación con SAC nos gustaría completar las explicaciones de dicho informe con algunas matizaciones que consideramos importantes.

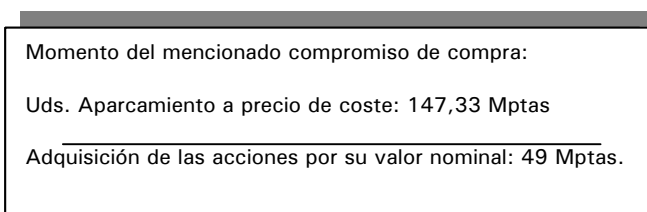
En primer lugar y como señala el informe, la sociedad adquirió a Ferroviaria Aparcamientos, SA su participación en SAC por su valor nominal.

El proceso que llevó a esta decisión fue complejo, dados los acuerdos que Castelldefels Projeccions, SA asumió frente a Ferroviaria Aparcamientos cuando se constituyó esta sociedad mixta que consistían en el compromiso de que con fecha 31 de diciembre de 1997 se adquirirían por parte de Castelldefels Projeccions, SA las plazas que quedaran por vender en aquella fecha.

Los problemas derivados de la ejecución material de este aparcamiento que llevó a cabo el propio grupo Ferroviaria (filtraciones, etc.) fueron deteriorando progresivamente la imagen del aparcamiento, hecho éste que el socio privado no podía obviar y pretender hacer cumplir el pacto de recompra.

Durante el primer trimestre de 1998 recondujimos la situación puesto que en dicho plazo quedaban por vender 115 plazas que a valor de coste suponía hacer frente a un pago a Ferroviaria de 147 millones de pesetas.

	Plazas Iniciales	Ventas-Años 1995-96-97	Plazas en Existencia a 31-12-97	Ventas-Años 1998-99	Plazas en Existencia Actuales
Aparcamientos Joan XXIII	228	113	115	90	25



Momento del mencionado compromiso de compra:

Uds. Aparcamiento a precio de coste: 147,33 Mptas

Adquisición de las acciones por su valor nominal: 49 Mptas.

Es evidente que visto en la perspectiva del tiempo, la adquisición de las acciones por su valor nominal, 49 Mptas, fue la solución más conveniente para nuestros intereses.

En la línea de dar contenido y centralizar la gestión en materia de estacionamientos y aparcamientos, el Ayuntamiento Pleno en funciones de Junta de Accionistas de Castelldefels Projeccions acordó el traspaso a SAC de la gestión de los aparcamientos de rotación en zona azul; esta

decisión ha conllevado un nuevo horizonte para SAC, que hace que se plantee su viabilidad de forma bastante positiva.

	Plazas Iniciales 1995	Incorporaciones Plazas 1996-97-98-99	Incorporaciones Plazas 2001	Plazas Actuales 2001
Plazas de Rotación				
Zona Azul	166	245	171	582

#### **Comentarios al punto 2.3.2.2. Participación en ProCiutat, SA**

El objetivo de la creación de ProCiutat, SA queda reflejado en el comentario a la promoción de Can Vinader. Por este hecho, sólo querríamos significar que ProCiutat, SA no ha sido ningún instrumento usado por Projeccions, sino una sociedad mixta participada por el capital público de Castelldefels Projeccions, SA. Todas las actuaciones enumeradas en el informe de la Sindicatura, excepto, como ya se ha indicado, la de Can Vinader, han sido llevadas a cabo directamente por nuestra sociedad.

#### **Comentarios al punto 2.3.3. Existencias: Solares de “Els Canyars”**

La Intervención de Castelldefels Projeccions, SA en este sector de nuestra ciudad ha sido marcada desde su inicio por el dinamismo y la participación activa, con los objetivos, entre otros, de preservar su entorno natural y de recuperar una zona del municipio, históricamente degradada, y recuperarla para los ciudadanos. Dentro de este marco de actuación, la sociedad participó en todas las fases del proceso urbanístico: desde la redacción de los diferentes instrumentos de planteamiento, la constitución de los órganos de gestión de la Junta de compensación desde su cargo como miembro del Consejo Rector, etc. Todos estos elementos han posibilitado que esta actuación tenga un carácter marcadamente público, hecho que ha permitido conjugar, por un lado, los intereses privados de los propietarios y los intereses generales de todos los ciudadanos al conseguir la creación de nuevos servicios de equipamientos, docentes y deportivos, nuevas zonas verdes, la protección del torrente y del bosque, la previsión de zonas de aparcamiento dentro de los edificios de modo que el espacio de la calle se ocupe por el número mínimo de coches aparcados y la construcción de viviendas de precio asequible.

Para hacer posible esta actuación, el Pleno del Ayuntamiento de 26 de noviembre de 1998 acordó ampliar el capital social de Castelldefels Projeccions, SA en 621 millones de pesetas mediante la aportación de dos fincas al sector Norte del Plan parcial “Els Canyars”. También se acordó que en su momento serían cedidos a la sociedad los terrenos

que el Ayuntamiento recibiera de la cesión del 10% del aprovechamiento medio del sector y cualquier otro que pasara a ser de propiedad municipal.

De las dos primeras fincas aportadas por el Ayuntamiento a Castelldefels Projeccions, el Consejo de Administración de la sociedad acordó en fecha 15 de diciembre permutar con ProCiutat, SA la finca de 24.256 m<sup>2</sup> por un 26'5% de la obra construida y 6 millones de pesetas, asumiendo ProCiutat, SA, además, los gastos de urbanización y las indemnizaciones que se derivasen de la ejecución del plan. Estos gastos por la urbanización de los terrenos significan en realidad la obtención de una permuta superior al 30%, porcentaje que en este tipo de operaciones se considera razonable. Esta operación fue formalizada en escritura pública el 14 de febrero de 2000.

En la misma sesión de 15 de diciembre, el Consejo acordó vender a ProCiutat, SA la finca de 17.507 m<sup>2</sup> por un precio de 158 millones de pesetas.

Para cumplir los acuerdos adoptados el 26 de noviembre de 1998, el Pleno municipal acordó, en sesión de 30 de marzo de 2000, aportar a Castelldefels Projeccions, SA, los terrenos del 10% del aprovechamiento medio por un importe de 429,5 millones de pesetas.

Respecto a estos terrenos, el Consejo de Administración acordó su permuta con ProCiutat, SA en las mismas condiciones que se habían aplicado para la permuta anterior. Esta operación se formalizó en escritura pública el 23 de mayo del año 2000.

Como ya se ha detallado en las alegaciones, el Consejo de Administración analizó una propuesta de la entidad compradora y en sesión de 30 de noviembre de 1999, acordó modificar la compraventa a ProCiutat, SA de la finca de 17.507 m<sup>2</sup> reconvirtiendo la operación en una permuta, en las mismas condiciones que las anteriores, y liberando a ésta de la obligación de destinar el techo edificable a la construcción de vivienda protegida.

Una vez analizada la fórmula jurídica más adecuada para llevar a cabo estos pactos, el propio Consejo de Administración, en fecha 19 de diciembre de 2000, adoptó un acuerdo complementario del anterior, según el cual el precio del solar vendido a ProCiutat por 158 millones quedaba fijado en 309 millones, puesto que se liberaba a esta mercantil de la condición de edificar vivienda protegida. Este nuevo precio del solar se abonará a ProCiutat, SA mediante la construcción de 18 viviendas, 18 plazas de aparcamiento y 18 cuartos trasteros, reteniendo Castelldefels Projeccions, SA los 158 millones, ya recibidos, hasta la finalización de la construcción, como garantía de la buena ejecución de la operación. Esta última operación se elevó a pública mediante escritura de fecha 21 de diciembre de 2000.



Como resultado final de estas permutas, la sociedad ha obtenido 83 viviendas, 83 plazas de aparcamiento y 83 cuartos trasteros, cuya adjudicación se ha realizado mediante un sorteo público que se celebró el pasado 25 de octubre de 2000, además de 2 unidades añadidas que se ubicarán en el polígono Sur. Estas viviendas son de precio asequible y su tipología varía desde 1 dormitorio hasta plantas bajas de 4 dormitorios y con jardín privado. Dado su precio final, que en todos los casos es más bajo que el actual del mercado, los adjudicatarios han tenido que acreditar una serie de requisitos; entre otros, los siguientes:

- No disponer de otra vivienda en propiedad.
- Tener ingresos anuales inferiores a 3,5 millones o 5,5 millones según los casos.
- Residir en Castelldefels desde el 1 de mayo de 1997.
- Destinar la vivienda adquirida a domicilio habitual y permanente.
- En todos los supuestos, Castelldefels Projeccions, SA se reserva el derecho de adquisición preferente en caso de venta de la vivienda durante los primeros cinco años por el mismo precio de adquisición más el IPC que corresponda, puesto que lógicamente no es objeto de la sociedad el fomento de la especulación.

Los precios y las superficies de las viviendas adjudicadas en dicho sorteo son los que se reproducen en el cuadro adjunto:

UNIDADES	SUPERFICIE ÚTIL	PRECIO
<b>1 dormitorio</b>	41,96 m <sup>2</sup>	6.832.473'- ptas.
<b>2 dormitorios</b>	57,58 m <sup>2</sup> 62,83 m <sup>2</sup>	9.375.924'- ptas. 10.230.797'- ptas.
<b>3 dormitorios</b>	72,37 m <sup>2</sup> 72,90 m <sup>2</sup>	11.784.224'- ptas. 11.870.526'- ptas.
<b>3 dormitorios dúplex</b>	80,30 m <sup>2</sup> 96,54 m <sup>2</sup> 97,31 m <sup>2</sup> 98,01 m <sup>2</sup> 98,04 m <sup>2</sup>	16.060.000'- ptas. 19.308.000'- ptas. 19.462.000'- ptas. 19.602.000'- ptas. 19.608.000'- ptas.
<b>4 dormitorios plantas bajas (disponen de jardines privados) que oscilan entre 185 m<sup>2</sup> y 290 m<sup>2</sup>)</b>	92,24 m <sup>2</sup> 94,60 m <sup>2</sup> 106,65 m <sup>2</sup> 107,98 m <sup>2</sup>	25.827.200'- ptas. 26.488.000'- ptas. 29.862.000'- ptas. 30.234.400'- ptas.

Estos precios no se fijaron de manera aleatoria, sino teniendo en cuenta los precios de mercado actualmente vigentes en Castelldefels en cuanto a la obra nueva y que se sitúan alrededor de las 350.000 a 400.000'-ptas./m<sup>2</sup> útil.

Hay que tener en cuenta, además, que los beneficios de este Plan no pueden valorarse únicamente por el número estricto de viviendas públicas, ya que esto ofrece una visión muy reducida de la realidad. En este sentido cabe señalar que la intervención de Castelldefels Projeccions, SA en este Plan Parcial incide, no sólo en poner al alcance de los ciudadanos viviendas protegidas, sino también en la definición de los espacios verdes y en las parcelas de equipamientos. A modo de ejemplo, debemos mencionar el acuerdo del Pleno municipal de diciembre del año 2000, en virtud del cual la financiación del nuevo campo de fútbol, que sustituye al antiguo campo de los Veteranos, se obtendrá por la participación de los mismos polígonos y por el rendimiento que se obtenga de la permuta de los terrenos del aprovechamiento medio en Castelldefels Projeccions, SA.

Una vez acabada la construcción de las viviendas, los ingresos que se produzcan por las ventas serán aplicados por la sociedad a aquellos proyectos que determine su único accionista, es decir, el Ayuntamiento de Castelldefels, que a parte del campo de fútbol ya acordado, pueden convertirse en equipamientos sanitarios, como la construcción de un segundo Centro de Asistencia Primaria (CAP) y en equipamientos educativos, culturales, etc.

Esta oferta de vivienda se complementará además con los que resulten en el polígono Sur de este Plan Parcial y con los que la sociedad promoverá directamente en el Plan Parcial de Can N'Alaió, situado junto a Els Canyars y con los que se ubicarán de alquiler en el antiguo cuartel de la Guardia Civil.

### **Comentarios al punto 2.3.3. Existencias: Ca N'Alaió**

Castelldefels Projeccions, SA continúa con esta intervención en su línea de participar en el desarrollo urbanístico del conjunto de nuestro municipio.

Este sector ha sido históricamente paralizado, desde un punto de vista urbanístico, dada la complejidad técnica y jurídica que su actuación requería. La intervención de Castelldefels Projeccions, SA lo ha sido en una doble vertiente: por un lado, adquiriendo directamente terrenos para edificar vivienda protegida y gestionando, al mismo tiempo, la propiedad del Ayuntamiento en el sector derivada en este caso de la cesión del 10% de aprovechamiento medio, con la misma finalidad; y por otro, liderando todo el proceso urbanístico que posibilitara la urbanización del polígono, dada su elección por el conjunto de propietarios como Gerencia de la Junta de Compensación.

Este nombramiento como Gerencia ha permitido que desde la Sociedad se pudiera llevar a cabo muy directamente el control de las obras de urbanización y el diseño de todos los espacios destinados a zonas verdes y equipamiento. Hay que tener en cuenta, además, que desde la Sociedad se ha desarrollado todo el conjunto de la gestión urbanística, necesario para poder desbloquear un proceso estancado que requirió muchas negociaciones con la Dirección General de Urbanismo de la Generalidad, hasta conseguir el visto bueno definitivo. Además, hay que tener en cuenta que la propia composición de esta Junta, donde intervenía un elevado número de pequeños propietarios con intereses diferentes a los de los promotores privados añadía una dificultad más al proceso; dificultad que pudo solventarse, eso sí, con múltiples negociaciones, teniendo como resultado más ejemplarizador la aprobación del Proyecto de Compensación por unanimidad de todos los propietarios.

A fin de ofrecer viviendas de precios asequibles, Castelldefels Projeccions, SA acordó adquirir un terreno de 6.456 m<sup>2</sup> mediante una permuta del 22,5% de la obra construida; propiedad que se añade a los terrenos que provienen de la cesión del 10% del aprovechamiento medio, que el Ayuntamiento en sesión de 29 de junio de 2000 acordó aportar a Castelldefels Projeccions, SA.

Con esta aclaración queremos poner de manifiesto la capacidad de negociación de la Sociedad que cuando debe obtener una permuta consigue más del 30% y cuando tiene que hacerla posible negocia el 22,5% en obra construida.

Resumiendo esta actuación significará la promoción directa de 74 viviendas distribuidas en 5 bloques ubicados en la calle Església. La tipología de las viviendas será muy variada y se reservará un porcentaje para viviendas adaptadas a personas con minusvalía. La adjudicación de las viviendas se realizará, como en "Els Canyars" mediante un sorteo público y los participantes deberán reunir determinados requisitos.

#### **Comentarios al punto 2.4.1. Fondos propios de la sociedad**

En referencia a este punto querríamos dejar constancia de lo siguiente:

Desde su constitución, el Ayuntamiento y el Consejo de Administración de la sociedad fueron conscientes de la necesidad de capitalizar Castelldefels Projeccions, SA y de incrementar su activo fijo, dada la insuficiencia de los 20 millones de pesetas del capital inicial.

Las ampliaciones de capital que la empresa ha realizado responden a esta política. Su objetivo era situar correctamente a la sociedad para adquirir de forma directa el activo necesario para la materialización de la gestión, una vez se consiguiera un grado de capitalización óptimo.

**2.4.1. FONDOS PROPIOS**

Concepto	Importe	Aportación
Capital social inicial	20.000	Efectivo
<b>A.-</b> Ampliación capital 31-08-90	85.400	Terrenos
<b>B.-</b> Ampliación capital 03-05-91	245.000	Terrenos
<b>C.-</b> Ampliación capital 20-05-93	11.900	Terrenos
<b>D.-</b> Ampliación capital 08-10-93	245.880	a) b) c) Terrenos
<b>E.-</b> Ampliación capital 21-12-93	49.500	Terrenos
Reducción capital 08-03-96	(140.700)	Efectivo
<b>F.-</b> Ampliación capital 18-06-97	53.000	Terrenos
<b>G.-</b> Ampliación capital 25-11-98	62.000	Terrenos
<b>H.-</b> Ampliación capital 11-12-98	621.000	Terrenos
Reducción capital 05-03-99	(143.900)	Efectivo
<b>TOTAL CAPITAL SOCIAL</b>	<b>1.109.080</b>	

Importes en miles de pesetas.

Fuente: escrituras de ampliación y reducción de capital.

**Aclaraciones:**

El informe de la Sindicatura de Cuentas se remonta a la constitución de la Sociedad a finales del año 1989 y en las notas aclaratorias hace referencia a las diferentes aportaciones de capital y a su destinación. No obstante, ante la existencia de algunas omisiones, quisiéramos realizar varias aclaraciones:

**1.- Aclaración de la ampliación de capital denominada A y B:**

Se trata de la aportación de varias fincas propiedad del Ayuntamiento a los polígonos 3 y 4 de Can Bou por valor de 330,4 Mptas, que están

**subdivididas en los apartados A y B de 85.400.000 y de 245.000.000 pesetas.**

El objetivo de esta ampliación era, a través de la venta de las fincas, conseguir la solvencia necesaria para afrontar con fondos propios la adquisición de un piso en la calle Dr. Trueta valorado en 11,4 Mptas para utilizarlo como sede de la Sociedad, habilitar el vivero de empresas de la calle Bisbe Urquinaona de 200 m<sup>2</sup> valorado en 11,87 Mptas y sobre todo la construcción del Edificio Projeccions valorado aproximadamente en 112 Mptas, todo esto con recursos propios. Con el resto de liquidez obtenida dotaron a la sociedad de una buena posición en materia financiera para afrontar nuevas adquisiciones de suelo para desarrollar futuras actuaciones (la adquisición a Rocalla, SA de suelo industrial en el Pol. Industrial el Camí Ral por valor de 150 Mptas.).

#### **2.- Aclaración a la Ampliación capital denominada C:**

Terrenos de la C/Once de septiembre sobre los que se construyó el edificio de oficinas de la sociedad.

#### **3.- Aclaración a la Ampliación de capital denominada D:**

**D.a:** Se trata de las nueve parcelas aportadas para realizar el barrio de Can Vinader por un importe de 203.230.000.

**D.b:** Se trata de la aportación de la finca núm. 20 del polígono 2 de Can Bou terreno valorado en 15.856.000 ptas. donde se han construido viviendas tasadas directamente por Projeccions entregadas en 1997.

**D.c:** Se trata de la aportación de la finca núm. 21 del polígono 2 de Can Bou valorado en 26.794.000, terreno vendido a Projeccions por 103.000.000 ptas. sobre el que se construyó el 53,4% de viviendas tasadas (véase alegaciones).

Con esta aclaración queremos destacar que sólo las fincas A y B han sido vendidas a terceros. La Finca núm. 21 se vendió a la Sociedad mixta participada por Projeccions. En las dos primeras, el objetivo ha quedado suficientemente explicado y en la de la finca 21 se construyeron viviendas tasadas, con los requisitos correspondientes y sorteo ante Notario.

#### **4.- Aclaración a la Ampliación de capital denominada E:**

Subsuelo de la Plaza Joan XXIII. Fue aportado a SAC, a fin de construir el aparcamiento de venta subterráneo y la urbanización de la Plaza Pública de Frederic Mompou.

**5.- Aclaración a la Ampliación de capital denominada F:**

Terreno sobre el que se ha construido el nuevo edificio del Ayuntamiento.

**6.- Aclaración a la Ampliación de capital denominada G:**

Terreno sobre el que se ha construido el edificio de la C/Església. Donde se han construido 15 viviendas de alquiler de protección oficial en régimen especial y 5 locales, todos vendidos.

**7.- Aclaración a la Ampliación de capital denominada H:**

Terrenos aportados al Plan Parcial Els Canyars (véase comentario elaborado por la Sociedad pág. 14).

También han existido dos reducciones de Capital que se han entregado en efectivo al Ayuntamiento por importes de 140.700.000 pesetas y 143.900.000 pesetas. Es decir, un importe total de 284.600.000 de pesetas aprobadas por el Consejo de Administración y la Junta General de Castelldefels Projeccions.

Finalmente, queremos señalar que para realizar un buen análisis del origen y destino de las aportaciones de capital realizadas por el Ayuntamiento hay que hacerlo desde dos vertientes. Desde una vertiente social donde es fácilmente verificable las más de 600 viviendas protegidas y asequibles de venta y de alquiler puestos a disposición de los ciudadanos.

Las edificaciones industriales y comerciales de la Zona Industrial, la gestión urbanística realizada en Can Vinader, y Ca N'Alaió. Los edificios construidos de Projeccions y el nuevo edificio del Ayuntamiento. También hemos adquirido locales en La Muntanyeta y Can Vinader, así como en la Plaza Mayor como expectativa de futuro para una nueva intervención urbanística.

Pero además de la vertiente social debemos contar con otra de tipo económico y financiero. El Ayuntamiento no sólo no se ha descapitalizado aportando los terrenos, sino que ha conseguido realizar una labor de ciudad y un gran incremento patrimonial como se ve reflejado en nuestros balances o en los resultados de las futuras actuaciones. A modo de ejemplo.

en Mptas	Valor construcción o adquisición	Valor suelo aportado
Edificio Projeccions	76,57	35,37
Viviendas de alquiler c/Església	112,69	62,00
Nuevo Edificio Ayuntamiento	437,56	53,00
Local en La Muntanyeta	24,00	----
Locales en Can Vinader	58,32	----
Viviendas en la Plaza Mayor	31,70	----
Canyars (*)	1.727,63	621
	<b>2.468,47</b>	<b>771</b>

(\*): Este importe corresponde a la cifra de ingresos netos que Castelldefels Projeccions recibirá y que proviene de las permutas acordadas del 26,5% sin costes de urbanización en la zona Norte de Canyars. Este valor será devuelto a la ciudad en obra en los diferentes equipamientos deportivos, de ocio, educativos o sanitarios que el Ayuntamiento de Castelldefels y el Consejo de Administración de Castelldefels Projeccions vayan acordando en los momentos oportunos. Un ejemplo de estos objetivos políticos lo tenemos en el acuerdo del Ayuntamiento Pleno de fecha 19-12-2000, donde se acuerda que el Polígono Sur de Canyars y Castelldefels Projeccions asumirán el coste económico de la construcción del nuevo Campo de Fútbol de Canyars.

### Comentarios al punto 2.6.2. Gastos de personal

En lo que se refiere al total de sueldos y salarios y el promedio de trabajadores, existe una inexactitud cuando el informe de la Sindicatura establece que el promedio de plantilla en 1998 fue de 13,25.

Debemos puntualizar que para establecer el promedio de plantilla hay que considerar:

- 1.- Los días de permanencia a jornada completa.
- 2.- El detalle del número de horas de los contratos a tiempo parcial.

Según nuestros cálculos, que tienen como base las normas de cumplimentación del Impuesto sobre Sociedades (Claves 35 y 36) podemos afirmar que el promedio de plantilla del año 1998 fue de **11,93**. Por tanto, si los gastos de personal de 1998 fueron de 45,8 Mptas para un promedio de plantilla de 11,93, el coste medio por persona fue de 3,84 Mptas.

En 1999 los gastos de personal fueron de 35,65 Mptas. (inferiores a las de 1998 por traspaso de parte del personal a SAC.) por un promedio de plantilla de 8,5, el coste medio por persona fue de 4,19 Mptas. Se ha de tener en cuenta que el grado de titulación académica superior y de técnicos es más elevado en Castelldefels Projeccions, SA que en SAC.

Si consideramos el incremento aprobado del 4% respecto al gasto de personal de 1998 a 1999, existe una diferencia media añadida de 0,2 Mptas por persona, atribuibles a trabajos extraordinarios por prolongación de jornadas, sustitución de personal participación en ferias, trabajos comerciales en fin de semana, etc...

#### **Comentario al análisis de la gestión 2.7.**

- **INTRODUCCIÓN**
- **VIVIENDA ASEQUIBLE EN CASTELLDEFELS**
- **ACTUACIONES POL. INDUSTRIAL EL CAMI RAL**
- **ZONAS VERDES Y EQUIPAMIENTOS**
- **CONTRATACIÓN DE OBRAS**

#### **Introducción**

En la Introducción del informe realizado por la Sindicatura de Cuentas de Cataluña relativo a la fiscalización de los ejercicios 1998, 1999, expresa que el trabajo abarca la información hasta el 15 de julio del año 2000 y en los hechos posteriores hasta diciembre del año 2000. Tal como expone en su alcance 1.1.1.1., también nos dice que el trabajo de fiscalización le ha obligado a remontarse a años anteriores, a conocer la evolución patrimonial y de gestión desde el nacimiento de la sociedad, a fin de poder realizar un correcto seguimiento comparativo y evolutivo. Ahora bien, al llegar al análisis de la gestión de un período tan amplio y tan complejo, por el volumen de la gestión realizada, véase 2.7. el trabajo se refiere reiteradamente a determinados terrenos aportados por el Ayuntamiento, a las diferencias entre los contratos de obras y las certificaciones de ejecución, a las diferencias entre presupuestos y ejecución de las promociones y al análisis coste/m<sup>2</sup> de las promociones realizadas. Nuestra sociedad, además de concretar determinados aspectos de los mencionados, querría complementar la información de la gestión realizada durante estos años, con los siguientes comentarios:

En cuanto a los **terrenos del Polígono 3 y 4 de Can Bou**, ya hemos expuesto en el apartado de aclaraciones 2.4.1. de Fondos Propios que fueron aportados por el Ayuntamiento por un valor de 330.4 Mptas y vendidos a terceros por 394.482 Mptas. El objetivo de esta ampliación fue a través de la liquidez conseguir la solvencia necesaria para afrontar con fondos propios la adquisición de un piso en la calle Dr. Trueta, como sede para la Sociedad, habilitar el vivero de empresas de la calle Bisbe Urquinaona de 200 m<sup>2</sup>, así como la construcción de la sede actual del edificio actual de Projeccions. El resto de la liquidez fue necesaria para poder dotar a la sociedad de una buena posición en materia



financiera para poder afrontar nuevas adquisiciones de suelo para desarrollar futuras actuaciones que generaran ingresos ordinarios. Así, se adquirió por un excelente precio de 150 Mptas la primera de las parcelas de Rocalla que promovimos en el Polígono Industrial del Camí Ral.

Parece tener en este apartado un especial interés el trabajo de fiscalización al señalar el seguimiento de la vida registral de estas fincas, desde 1990 hasta 1996. Observando precios a la alza en el transcurso de este período. Este hecho es una evidencia, por lo que respecta a la ciudad de Castelldefels y más en estos polígonos que por su ubicación lejos de la vía están más valorados. La sociedad quiere informar de que los precios de venta fueron los de mercado y que el objetivo del Ayuntamiento era en aquellos momentos capitalizar la sociedad y no retrasar la enajenación de los solares para obtener un mayor beneficio económico.

Puesto que disponer del edificio nuevo de Projeccions para dar mejor servicio al ciudadano y lograr hacer efectiva una operación para conseguir ingresos ordinarios era ya en sí mismo un objetivo apreciable.

En relación a que cuatro años después Prociutat comprara un solar para hacer 28 viviendas, se inscribe en el marco de no disponer de más suelo como Sociedad, del reducidísimo margen de Can Vinader (ya que no existía margen en las viviendas, sólo en los locales, 6.000 m<sup>2</sup> y de los cuales quedaban todavía muchos por vender) y de tener que hacer frente a los gastos de estructura. Por eso, pese a ser un precio elevado, se consideró una buena decisión emprender la promoción.

En cuanto a los **terrenos de Can Vinader**, nueve parcelas situadas entre los sectores del Castell y Vista Alegre, hay que mencionar que este Plan Parcial tuvo un amplio contenido social. Nació no sólo con el objetivo de urbanizar un barrio bien planificado, con servicios y extensas zonas verdes, varias plazas nuevas, dos paseos arbolados, sino también con el de poder legalizar mediante un PERI la legalidad del barrio de Vista Alegre y compensar su auténtica falta de servicios, zonas verdes y equipamientos. Numéricamente esto se traducía en que, de una superficie de 124.000 m<sup>2</sup>, sólo 21.237 m<sup>2</sup> eran aprovechables como residenciales. Simplificándolo, de cada 100 m<sup>2</sup>, 83 eran de cesión obligatoria. A este hecho hay que añadir la existencia de casi 40 propietarios, de los que la mayoría estaban sujetos a indemnización. La voluntad política fue la de no lesionar los intereses de sectores desfavorecidos y por tanto se hizo una intencionada política de realojamiento. Esto repercutió en la operación en más de 300 Mptas., como una forma más de asegurar el beneficio social del Plan. El elemento central fue la construcción de 410 viviendas protegidas y asequibles. Los precios oscilaron entre 5.800.000 pesetas de un dormitorio, 7.000.000 pesetas de dos dormitorios y 10.365.000 de tres dormitorios. En las viviendas protegidas se pidieron requisitos y se realizó un sorteo ante Notario.

También se construyeron 6.000 m<sup>2</sup> de locales comerciales y 600 plazas de aparcamiento de las que todavía quedan algunos por vender como existencias de la sociedad, pero que no son un problema dadas las necesidades de la demanda y la evolución del mercado. El contexto de esta operación fue el año 1992. La complejidad y el volumen económico de la operación nos aconsejaban asociarnos con otros promotores privados. El momento económico era de un importante margen bruto de la mayoría de las constructoras, hablamos con muchas empresas grandes a las que no les interesaron la complejidad social ni los márgenes de la operación. En este contexto nació Prociutat y por eso el Ayuntamiento aportó los 25.726 m<sup>2</sup> de superficie, y los socios privados compraron los demás terrenos necesarios para hacer frente al Plan Parcial. Consideramos ampliamente justificada esta aportación de terrenos en los que ahora puede contemplarse una actuación tan digna desde el punto de vista urbanístico y tan justa y equilibrada desde el punto de vista social. Finalmente, argumentar que en relación a que el valor de tasación pericial era de 244.65 Mptas. y según el acuerdo del Pleno el valor de la aportación finalmente escriturado fue de 203,23, es una diferencia aceptada por el mismo reglamento del Registro Mercantil.

El mismo comentario puede hacerse extensivo a la diferencia existente en las fincas del polígono 2 en que el valor de la tasación pericial fue de 53,9 Mptas. Y se aportaron por 42,65 Mptas.

Las **fincas del Polígono 2 de Can Bou** no son dos fincas nuevas que no se hayan analizado a lo largo del informe son las mencionadas como solares número 20 y 21. En la primera se realizó vivienda tasada directamente por Projeccions entregada en 1997 y la segunda es la venta realizada a Prociutat por 103,4 Mptas. a la que se hace referencia en el apartado de alegaciones en la que se hizo un 53,4 de vivienda tasada y en la que la sociedad mixta pidió requisitos y realizó un sorteo público ante Notario.

### Viviendas asequibles en Castelldefels

#### **Precios de venta viviendas**

#### **Cifras en Mptas.**

<i>Actuación</i>	<i>De</i>	<i>Hasta</i>	<i>Uds.</i>	<i>Viviendas</i>
Can Vinader	5,8	16,9	410	De 1,2,3, y 4 Dormit. y Dúplex con Jardín + Aparcamiento + Trastero
Ca la Quela	8,6	11,5	8	De 2 y 3 Dormit.
La Muntanyeta	7,5	13,6	116	De 1, 2, 3 Dormit.
Can Bou	8,5	14,7	96	De 2, 3, 4 Dormit.

**Precios de alquiler viviendas****Cifras en Mptas.**

<i>Actuación</i>	<i>De</i>	<i>Hasta</i>	<i>Uds.</i>	<i>Viviendas</i>
c/Església 24	33	42	15	De 2, 3, 4 Dormit.

Para terminar cabe mencionar que al conjunto de viviendas que la sociedad ha realizado hasta ahora deberán añadirse casi 200 que se construirán en los polígonos Norte y Sur de "Els Canyars" y en Ca N'Alaió.

**Actuaciones en el Pol. Industrial El Camí Ral.**

El informe de la Sindicatura de Cuentas resume, en un breve párrafo en la introducción de la actividad de la sociedad, el análisis de gestión de estas actuaciones industriales que Castelldefels Projeccions, SA ha llevado a cabo para la reubicación de empresas pequeñas y medianas en nuestra ciudad.

El Ayuntamiento ha tenido siempre un claro interés en facilitar la reubicación a los pequeños industriales de la población que tienen dificultades para desarrollar su actividad, bien por necesidades de crecimiento o bien porque resultan actividades molestas. Así, posibilitando la implantación de naves inferiores y superiores a 500 m<sup>2</sup>, ha contribuido a la potenciación del sector secundario de la ciudad a fin de crear más riqueza y empleo.

Por eso, mediante Castelldefels Projeccions, SA ha impulsado la adquisición de suelo para diferentes usos dentro de del sector, como puede verse en el cuadro que se detalla a continuación:

<i>ACTUACIONES EN EL POL. INDUSTRIAL EL CAMI RAL</i>					
<i>Usos</i>	<i>Inversión</i>	<i>Sup/Suelo m<sup>2</sup>/suelo</i>	<i>Sup/Constr. m<sup>2</sup>/suelo</i>	<i>Núm. Uds.</i>	
<i>Parcela 16</i>	<i>Industrial</i>	150,00	10.000	7.898	12
<i>Agrupación parcelas 36-38</i>	<i>Industrial</i>	210,53	10.383	8.354	9
<i>Parcela 7</i>	<i>Comercial</i>	110,53	5.458	5.665	21
<i>Agrupación parcelas 35-37</i>	<i>Industrial</i>	209,96	10.723	9.040	5
<i>Parcela 51</i>	<i>Oficinas</i>	100,51	2.450	3.704	En proyecto
<i>Parcela 52</i>	<i>Oficinas</i>	136,69	3.301	5.038	En proyecto
<i>Parcela 53</i>	<i>Oficinas</i>	122	2.946	4.496	En proyecto
<i>Parcela 8</i>	<i>Oficinas</i>	600,47	10.151	18.230	En proyecto
		<b>1.640,69</b>	<b>55.412</b>	<b>62.425</b>	<b>47</b>

Hay que señalar que estas actuaciones han sido posiblemente las que han supuesto una mayor dedicación desde sus orígenes hasta su materialización. Al mismo también han sido, sin duda, las actuaciones que desde su comienzo y dentro de un plazo relativamente breve han dado los resultados económicos más positivos.

Por ello, nos ha parecido paradójica la breve mención dedicada y hemos considerado conveniente complementar la información.

### **Zonas Verdes y Equipamientos**

Castelldefels Projeccions intenta colaborar en la línea de contribuir a hacer de Castelldefels una ciudad sostenible. Por eso entiende que en la realización de un barrio es tan determinante ofrecer a los ciudadanos una vivienda asequible, como aportar zonas verdes, parques y jardines y equipamientos a fin de crear un punto de encuentro de ocio y un fenómeno de cultura. En este sentido, las avenidas y calles de Can Vinader han conectado los barrios del Castell y de Vista Alegre, haciendo que el Colegio Margalló se incorporara al núcleo urbano. Las Plazas del Drac y las zonas verdes que conectan los diversos módulos son escenario de múltiples juegos infantiles y del paso y el reposo de muchos ciudadanos. Las tres últimas áreas de zonas verdes de Can Vinader están dando lugar a usos muy completos y diversos. En el primer espacio se ubica una pista polideportiva al aire libre y pistas de petanca, al lado de la guardería de Can Vinader. La de Plaza de la Democràcia, que cuenta con 5.500 m<sup>2</sup>, se ha ajardinado con 3.300 m<sup>2</sup> de zona verde. Y en el tercer espacio se define una plaza auditorio para realizar representaciones al aire libre.

La Plaza del Alba, junto al del edificio de pisos protegidos tasados, ha contribuido a dignificar y a llenar de espacios públicos el barrio de Vista Alegre.

La Sociedad también ha colaborado en la financiación del Proyecto la Plaza de la Lluna, ubicada en el sector de Muntanyeta.

La Plaza de la Música, de 5.500 m<sup>2</sup>, sobre el aparcamiento de Joan XXIII también ha sido una de las otras actuaciones que ha contribuido a esponjar el barrio del Castellar y a dotar de juegos infantiles al barrio.

Al mismo tiempo, como integrante de la Junta de Compensación de Canyars, hemos intentado en todo su diseño respetar el equilibrio natural del entorno. Su proximidad al torrente ha suscitado propuestas de medidas para la protección de este espacio singular. Por eso, las edificaciones más próximas están separadas del torrente por una franja de protección. El mismo trato de fomento y de respeto se ha tenido con las áreas de bosque, ya que se ha gestado la replantación de especies adecuadas en la franja de protección del torrente, así como la creación de 50.324 m<sup>2</sup> de zonas verdes. Se ha proyectado también el inicio de un gran parque metropolitano en el norte del sector, y las zonas de protección del torrente se acompañarán de un paseo peatonal y de un carril de bicicleta con recorridos que harán más agradable la movilidad de los ciudadanos. También se construirá una plaza delante de la carretera ©-245 para esponjar esta zona. Por eso las viviendas tendrán una zona verde situada a menos de 120 m de distancia. Esta urbanización hará posible la creación

de 27.883 m<sup>2</sup> de equipamientos que crearán nuevos servicios de tipo deportivo, docente y de ocio que ayudarán a compensar las carencias de los barrios de Vista Alegre y Poble Vell, lo que proporcionará una mejor calidad de vida a los vecinos de estos barrios y a todos los ciudadanos en general.

En el caso del plan Parcial de Ca N'Alaió, la sociedad ha liderado desde su inicio el diseño y el proceso urbanizador del sector ostentando la Presidencia y la Gerencia de la Junta de Compensación. Esta actuación ha dado como resultado cerca de 26.000 m<sup>2</sup> de suelo destinado a viales, zonas verdes y equipamientos sobre un total de 18.169 m<sup>2</sup> de suelo residencial y comercial. El proyecto de la zona verde de 9.000 m<sup>2</sup> contempla la ubicación de una zona de recreo, que contribuirá a esponjar el sector, y la construcción del circuito de educación vial con todos los servicios derivados. Teniendo en cuenta, además, el hecho de que esta parcela es colindante con el campo de fútbol de "Els Canyars", se edificará también un local destinado a bar restaurante que dará servicio a los dos sectores.

En definitiva, se han tratado todas las actuaciones desde un punto de vista global de servicio ciudadano, priorizando conseguir unas urbanizaciones respetuosas con el entorno natural dotadas al mismo tiempo de altos niveles de comodidad y modernidad y completamente integradas con el núcleo urbano.

### **Diferencias entre contratos de obras y certificaciones de ejecución**

En relación con la construcción del edificio del Ayuntamiento quisiéramos señalar que obviamente existe una diferencia entre el coste de ejecución material de este edificio respecto a las promociones de vivienda.

Este hecho deriva de la propia singularidad tecnológica y complejidad en cuanto a instalaciones de un edificio de esas características, que hace que de ningún modo puede compararse con edificaciones de viviendas.

En cuanto a las diferencias que se producen entre el precio de contrato y las certificaciones en las promociones de vivienda protegida, han sido motivadas por mejoras de calidad.

A modo de ejemplo, cabe hacer mención de la instalación de cristales dobles y calefacción en la promoción de alquiler VPO especial o en la urbanización de las zonas comunitarias en la promoción Can Bou 4-5.

### **Comentarios al punto 2.9 Contratación**

Castelldefels Projeccions, en su labor de promotora de viviendas asequibles y en su participación de urbanizadora, tanto de obra civil como de zonas verdes y aparcamientos, ha contratado obras con diversas

empresas: Ferrovial, Sato, Excover, Armilar, Coindur, Agrotecsa, Jarfels, etc. En ocasiones, como las de Canyars, la empresa Sato ha sido adjudicataria de los Polígonos Norte y Sur y también de la urbanización de Ca N'Alaió por razones obvias de sinergia y economías de escala dada la ubicación de su estructura y de la reducción de sus costes indirectos.

Se ha producido un fenómeno idéntico con la empresa Coindur, que ha realizado dos parcelas simultáneas en el Polígono del Camí Ral abaratando las demás ofertas presentadas. Quisiéramos señalar que en esta misma línea coincidió la empresa Armilar durante el período de 1998 y 1999, cuando se realizaron las adjudicaciones del edificio del Ayuntamiento, y de las dos parcelas de Can Bou.

Castelldefels Projeccions se ajusta en su actividad contractual a los principios de publicidad y concurrencia de acuerdo con la Disposición adicional sexta de la Ley 13/1995.

Por tanto, una vez recibidas todas las ofertas en los plazos exigidos, se realiza en una primera fase un proceso de evaluación técnico, económico y de solvencia.

En ocasiones constatamos, en relación con los precios o definiciones de proyecto, que algunas unidades de obra no han sido bien interpretadas; por eso, entre las empresas que se ajustan a las necesidades en cuanto a la viabilidad técnica y económica de la actuación, solicitamos en una segunda fase aclaraciones relativas a precios al alza o a la baja y otras explicaciones técnicas.

Es muy importante señalar que no es sólo el aspecto económico el que hace que unas obras se adjudiquen a un contratista; consideramos que el factor solvencia gana cada más peso en el momento de tomar una decisión en este sentido (por muy ventajosa que resulte una oferta desde el punto de vista económico, si el contratista tiene problemas de liquidez o solvencia, esto repercutirá en la buena ejecución de las obras). Por tanto, antes de la adjudicación se solicitan informes relativos a estos aspectos a una empresa especializada.

Dicho esto, en el informe de la Sindicatura se hace referencia a que no se ha encontrado la oferta inicial de la empresa adjudicataria de las obras de Can Bou V (Armillar). En el expediente consta la carta inicial donde la empresa ofertó por el importe total de la contratación. Posteriormente fue requerida por sus criterios de solvencia para que hiciera una segunda oferta más detallada (carta a la que se refiere la Sindicatura y que contiene el error material de falta de fecha y destinatario).

Después figuró en la existencia de cuadros comparativos, como la Sindicatura ha podido comprobar para analizarlos según el procedimiento

habitual por el técnico del proyecto y elevar la decisión correspondiente al Consejo de Administración.

### **Comentarios al punto 2.10 Hechos posteriores**

En relación con la afirmación que se hace en el informe relativa al coste que ha supuesto para Prociutat, SA los terrenos obtenidos mediante las permutas de Canyars, debemos puntualizar los siguientes aspectos:

En primer lugar, debe tenerse en cuenta que si se pretende llevar a cabo un análisis riguroso de este cálculo no puede emplearse como uno de los parámetros fundamentales el coste de construcción de una promoción (parcela 4 y 5) cuya adjudicación tuvo lugar hace 4 años, concretamente en 1997.

Resulta evidente que desde entonces el coste de construcción ha experimentado un importante aumento y por tanto éste no puede aplicarse a los edificios que Prociutat, SA construirá para cumplir la permuta con Castelldefels Projeccions, SA.

Por otro lado, no queda claro en el informe si para llegar a la cifra que se indica, han tomado en consideración todos los demás gastos inherentes a una promoción y no sólo el coste estricto de la construcción, como por ejemplo honorarios de arquitectos y aparejadores, coste de licencias, gastos de urbanización, etc.

En todo caso, si se aplican todas las variables expuestas y se toma como coste de construcción el coste actual en una promoción de estas características se obtiene como resultado final un precio entorno a las 60.000'-ptas/m<sup>2</sup> de techo, y no a las 39.429,3 ptas./m<sup>2</sup> de techo.

Esta diferencia de precios de construcción también puede obtenerse mediante modelos de simulación en función de la actualización de los valores netos de los costes que ha experimentado el sector en dichos períodos.

Además, puesto que Prociutat, SA necesita la financiación correspondiente para poder llevar a cabo la construcción de estas promociones, hay que señalar que en el coste estimado de 60.000'-ptas/m<sup>2</sup> de techo no se incluyen los gastos financieros que evidentemente pueden ser variables en función de los cuadros periódicos de "cash flow" de la constructora.

En segundo lugar, en cuanto a los porcentajes de vivienda protegida que se indican en el informe, debemos referirnos a los precios y las que se detallan en el cuadro de la página 16.

Como puede observarse, los precios aplicados a las viviendas de 1, 2 y 3 dormitorios es el resultante de aplicar a su superficie, el módulo oficial

vigente (162.833 ptas/m<sup>2</sup> útil); en el caso de las viviendas dúplex, el precio aplicado es de 200.000'-ptas/m<sup>2</sup> útil y, en cuanto a las plantas bajas de 4 dormitorios, el precio alcanza las 280.000'-ptas/m<sup>2</sup> debido, obviamente, a las características propias de los productos, que disponen de jardines privados de gran superficie.

Por eso podemos afirmar que la oferta de vivienda a precio asequible es del 26,52%, teniendo en cuenta que todo el producto que venderá Castelldefels Projeccions, SA se comprará, como ya hemos comentado, a precios inferiores a los de mercado, que actualmente oscilan entre las 350.000 y las 400.000'-ptas/m<sup>2</sup> útil.

Finalmente y a modo de conclusión, una vez expuestos algunos complementos en el análisis de la gestión y haber expuesto el componente de intervención territorial y social en la ciudad de Castelldefels, quisiéramos añadir la información de los resultados evolutivos de la gestión de estos diez años hasta finales del año 1999, traducidos en cifras, según el cuadro que se adjunta.

**CASTELLDEFELS PROJECCIONS, SA**  
**Datos en Mptas.**

	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999
Cifra de activo	30	150	448	416	777	952	819	1.281	1.013	2.192	3.074
Capital Social	20	105	350	350	658	658	658	517	570	1.109	1.109
B.a.i.	0	12	10	15	5	16	30	26	33	39	145

**Beneficio antes de impuestos en 10 años** **332,26**

En relación con el Capital Social, habría que añadir las dos reducciones de capital efectuadas por Castelldefels Projeccions y entregadas al Ayuntamiento por un importe total de 284.600.000 ptas.



ANEXO A LA ALEGACIÓN DE LA PÁGINA Nº 5 RELATIVA A LA VENTA DE UNA FINCA EN CAN BOU (PARCELA 21)



Generalitat de Catalunya  
Departament de Política Territorial  
i Obres Públiques  
Direcció General d'Arquitectura  
i Habitatge

FULL 1 de 3



OFICINA LIQUIDADORA DE  
L'HOSPITALET DE LLOBREGAT(02)

Núm. Presentació : A-77631/2000-1  
Data Presentació : 27/11/2000  
1 autoliquidacions.



Document

DOCUMENTS ADMINISTRATius 27/11/2000

PROGRAMA: PLA 1998 - 2001  
EXPEDIENT: 08-P-0064-98 FASE 1  
LOCALITAT: CASTELLDEFELS  
EMPLAÇAMENT: CR. CORUÑA 57-59

PROMOTOR/S:  
PROCIUTAT S.A.

ADREÇA: ONZE DE SETEMBRE, 2  
NIF: A60186491

DECLARACIÓ DEFINITIVA D'HABITATGES PROTEGITS

Vist l'expedient promogut per PROCIUTAT S.A., per a la construcció de 8 habitatge/s , l'obra nova de la qual figura inscrita en el registre de la propietat de HOSPITALET DE LLOBREGAT, L', número 4, en el tom 865, llibre 480, foli 178, finca núm. 32165, inscripció 4A.

L'expedient va ser iniciat a l'empara del Decret 201/1998, de 30 de juliol, les esmentades construccions varen obtenir la Declaració d'Habitatges Protegits el dia 28 de gener de 1999.

Les obres varen ser finalitzades el dia 26 de setembre de 2000.

La sol·licitud de Declaració Definitiva va ser presentada dins el període corresponent juntament amb la documentació a què fa referència el Decret 201/1998, de 30 de juliol, i que, un cop feta la corresponent visita d'inspecció, s'informa que les obres executades s'ajusten al projecte d'execució final i altres condicions establertes a la Declaració Provisional i, si escau, a les modificacions introduïdes amb l'autorització prèvia, per tant,



Generalitat de Catalunya  
Departament de Política Territorial  
i Obres Públiques  
Direcció General d'Arquitectura  
i Habitatge  
Servei de Polítiques d'Habitatge



27/11/2000

Aquest Servei Territorial, fent ús de les facultats que li han estat conferides,

ACORDA:

DECLARAR DEFINITIVAMENT HABITATGES PROTEGITS als habitatges relacionats a l'annex 1, per tal que siguin reconegudes les bonificacions que preveu la legislació vigent. Aquest habitatges quedent sotmesos al règim jurídic dels habitatges protegits establert en l'article 8 del Decret 201/1998, de 30 de juliol.

Els preus màxims de venda i renda a la data de concessió d'aquesta Declaració són els indicats en el full annex.

Aquesta Cèdula, de la qual s'haurà de fer la nota d'intervenció en el Registre de la Propietat, té a tots els efectes, el caràcter de resolució administrativa i es pot interposar recurs d'alçada contra qualsevol de les declaracions que s'hi inclouen, davant el director general d'Actuacions Concertades, Arquitectura i Habitatge, en el termini d'un mes a comptar des de l'endemà de la recepció de la notificació d'aquesta resolució, d'acord amb els articles 114 i 115 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú, modificada per la Llei 4/1999, de 13 de gener, sense perjudici que es pugui interposar qualsevol altre recurs que es consideri procedent.

Barcelona, 21 de novembre de 2000

La cap del Servei Territorial de Barcelona

  
Elsa Urrutia Fuentes  
Directora General d'Arquitectura i Habitatge

(Nota: AQUESTA DECLARACIÓ NO SERÀ VÀLIDA SENSE L'ANNEX 1)

# SINDICATURA DE CUENTAS DE CATALUÑA — INFORME 17/2000-A



Generalitat de Catalunya  
 Departament de Política Territorial  
 i Obres Públiques  
 Direcció General d'Arquitectura  
 i Habitatge

ANNEX 1

\*\*\*\* QUADRE DE PREUS DE VENDA I PREUS DE LLOGUER \*\*\*\*

PÀGINA: 1

EXPEDIENT: 08-P-0064-08 FASE: 1

Ordre	Règim	Bloc	Esc.	Fis Porca	Tipus	Sup.real	Sup.comp.	Preu m2 sup	P.V. màxim	Lloguer anual inic.
=====										
										Lloguer anual inic.
1	Pro-Ven		1R	1A	Hab.	87,25	87,25	162.833	14.207.179	795.600
					Total				14.207.179	...
2	Pro-Ven		1R	2A	Hab.	90,00	90,00	162.833	14.654.970	820.676
					Total				14.654.970	...
3	Pro-Ven		1R	3A	Hab.	90,00	90,00	162.833	14.654.970	820.676
					Total				14.654.970	...
4	Pro-Ven		1R	4A	Hab.	87,25	87,25	162.833	14.207.179	795.600
					Total				14.207.179	...
5	Pro-Ven		2N	1A	Hab.	87,25	87,25	162.833	14.207.179	795.600
					Total				14.207.179	...
6	Pro-Ven		2N	2A	Hab.	90,00	90,00	162.833	14.654.970	820.676
					Total				14.654.970	...
7	Pro-Ven		2N	3A	Hab.	90,00	90,00	162.833	14.654.970	820.676
					Total				14.654.970	...
8	Pro-Ven		2N	4A	Hab.	87,25	87,25	162.833	14.207.179	795.600
					Total				14.207.179	...





Generalitat de Catalunya  
 Departament de Política Territorial  
 i Obres Públiques  
 Direcció General d'Arquitectura  
 i Habitatge

FULL 1 de 3



OFICINA LIQUIDADORA DE  
 L'HOSPITALET DE LLOBREGAT(08)

Núm. Presentació: A-77630/2000-1  
 Data Presentació: 27/11/2000  
 1 autoiquidacions.



Document  
 DOCUMENTS ADMINISTRATius 21/11/2000

PROGRAMA: PLA 1998 - 2001  
 EXPEDIENT:08-P-0065-98 FASE 1  
 LOCALITAT:CASTELLD'EFELS  
 EMPLAÇAMENT:CR.SEVILLA 52-54  
 PROMOTOR/S:  
 PROCIUTAT S.A.  
 ADREÇA: ONZE DE SETEMBRE,2  
 NIF: A60186491

**DECLARACIÓ DEFINITIVA D'HABITATGES PROTEGITS**

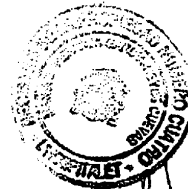
Vist l'expedient promogut per PROCIUTAT S.A., per a la construcció de 8 habitatge/s, l'obra nova de la qual figura inscrita en el registre de la propietat de HOSPITALET DE LLOBREGAT, L', número 4, en el tom 865, llibre 480, foli 178, finca núm. 32165, inscripció 4A.

L'expedient va ser iniciat a l'empara del Decret 201/1998, de 30 de juliol, les esmentades construccions varen obtenir la Declaració d'Habitatges Protegits el dia 28 de gener de 1999.

Les obres varen ser finalitzades el dia 25 de setembre de 2000.

La sol·licitud de Declaració Definitiva va ser presentada dins el període corresponent juntament amb la documentació a què fa referència el Decret 201/1998, de 30 de juliol, i que, un cop feta la corresponent visita d'inspecció, s'informa que les obres executades s'ajusten al projecte d'execució final i altres condicions establertes a la Declaració Provisional i, si escau, a les modificacions introduïdes amb l'autorització prèvia, per tant,

Generalitat de Catalunya  
 Departament de Política Territorial  
 i Obres Públiques  
 Direcció General d'Arquitectura  
 i Habitatge



Handwritten signature and date: 27/11/2000

Carrer d'Aragó, 244-248  
 08007 Barcelona  
 Tel. 93.214.71.00

Generalitat de Catalunya  
Departament de Política Territorial  
i Obres Públiques  
Direcció General d'Arquitectura  
i Habitatge

FULL 2 de 3

08-P-0065-98 FASE 1

Aquest Servei Territorial, fent ús de les facultats que li han estat conferides,

ACORDA:

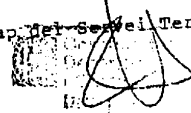
**DECLARAR DEFINITIVAMENT HABITATGES PROTEGITS** als habitatges relacionats a l'annex 1, per tal que siguin reconegudes les bonificacions que preveu la legislació vigent. Aquest habitatges quedent sotmesos al règim jurídic dels habitatges protegits establert en l'article 8 del Decret 201/1998, de 30 de juliol.

Els preus màxims de venda i renda a la data de concessió d'aquesta Declaració són els indicats en el full annex.

Aquesta Cèdula, de la qual s'haurà de fer la nota d'intervenció en el Registre de la Propietat, té a tots els efectes, el caràcter de resolució administrativa i es pot interposar recurs d'alçada contra qualsevol de les declaracions que s'hi inclouen, davant el director general d'Actuacions Concertades, Arquitectura i Habitatge, en el termini d'un mes a comptar des de l'endemà de la recepció de la notificació d'aquesta resolució, d'acord amb els articles 114 i 115 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú, modificada per la Llei 4/1999, de 13 de gener, sense perjudici que es pugui interposar qualsevol altre recurs que es consideri procedent.


Barcelona, 21 de novembre de 2000

La cap del Servei Territorial de Barcelona

  
Elsa Urrutia Fuentes, de Barcelona

(Nota: AQUESTA DECLARACIÓ NO SERÀ VÀLIDA SENSE L'ANNEX 1)

SINDICATURA DE CUENTAS DE CATALUÑA – INFORME 17/2000-A


 Generalitat de Catalunya  
 Departament de Política Territorial  
 i Obres Públiques  
 Direcció General d'Arquitectura  
 i Habitatge

ANNEX 1

\*\*\*\* QUADRE DE PREUS DE VENDA I PREUS DE LLOGUER \*\*\*\*

PÀGINA: 1

EXPEDIENT: 08-P-0065-98 FASE: 1

Ordre	Règim	Bloc	Esc.	Pis	Porta	Tipus	Sup.real	Sup.comp.	Preu m2 sup	P.V. màxim	Lloguer anual inic.	Lloguer anual inic.
1	Pro-Ven		1R	1A	Hab.		87,25	87,25	162.833	14.207.179		
					Total					14.207.179		795.600
2	Pro-Ven		1R	2A	Hab.		90,00	90,00	162.833	14.654.970		
					Total					14.654.970		820.676
3	Pro-Ven		1R	3A	Hab.		90,00	90,00	162.833	14.654.970		
					Total					14.654.970		820.676
4	Pro-Ven		1R	4A	Hab.		87,25	87,25	162.833	14.207.179		
					Total					14.207.179		795.600
5	Pro-Ven		2N	1A	Hab.		87,25	87,25	162.833	14.207.179		
					Total					14.207.179		795.600
6	Pro-Ven		2N	2A	Hab.		90,00	90,00	162.833	14.654.970		
					Total					14.654.970		820.676
7	Pro-Ven		2N	3A	Hab.		90,00	90,00	162.833	14.654.970		
					Total					14.654.970		820.676
8	Pro-Ven		2N	4A	Hab.		87,25	87,25	162.833	14.207.179		
					Total					14.207.179		795.600

Direcció General d'Arquitectura  
 i Habitatge  
 Departament de Política Territorial  
 i Obres Públiques  
 Generalitat de Catalunya

**ANEXO A LA ALEGACIÓN DE LA PÁGINA NÚM. 5 RELATIVA A LAS PROMOCIONES DE VIVIENDAS DE PRECIO TASADO PARCELA 9 Y PARCELAS 4 Y 5 DE CAN BOU**

Generalitat de Catalunya  
Departament de Política Territorial  
i Obres Públiques  
**Direcció General d'Actuacions Concertades,  
Arquitectura i Habitatge**

Expt: PB-00379-97  
Ref. EU/ap

CASTELLDEFELS PROJECCIONS SA

ONZE DE SETEMBRE 2. 2N

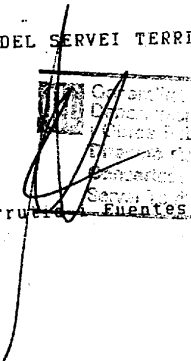
08860 - CASTELLDEFELS

En relació al vostre escrit en el que d'acord amb el que disposa l'article 5.b) del Decret 65/1996, de 23 de gener, manifesteu la vostra intenció de vendre 24 habitatges situats a CASTELLDEFELS, VALENCIA 5-11 CAN BOU, com a habitatges de preu taxat, us comuniquem que els esmentats habitatges, que es relacionen en l'annex que s'adjunta, d'acord amb les seves característiques son susceptibles d'acollir-se als beneficis previstos per l'adquisició d'habitatges de preu taxat, sempre que el preu de venda no superi el límit màxim establert, els compradors reuneixin els requisits establerts en el Reial Decret 2190/1995 de 28 de desembre, i en el Decret 65/1996 de 23 de gener, i que existeixin les corresponents disponibilitats pressupostàries i financeres.

En cas de que algun dels habitatges relacionats sigui venut sense acollir-se als beneficis d'habitatges de Preu Taxat, ens ho haurieu de comunicar per tal de donar-lo de baixa del corresponent informe.

Barcelona, 4 de novembre de 1997

EL CAP DEL SERVEI TERRITORIAL DE BARCELONA


  
Elsa Urrutia Fuentes  
Generalitat de Catalunya  
Departament de Política Territorial  
i Obres Públiques  
Direcció General d'Actuacions Concertades,  
Arquitectura i Habitatge  
Servei Territorial de Barcelona

Generalitat de Catalunya  
Departament de Política Territorial  
i Obres Públiques

Número: 00035 - 64.636 / 1997  
Data: 7-11-1997 Hora: 12:48:27

Resistre de sortida



 Generalitat de Catalunya  
Departament de Política Territorial  
i Obres Públiques  
**Direcció General d'Arquitectura  
i Habitatge**

Expt: PB-00159-97  
Ref. EU/ap

CASTELLDEFELS PROJECCIONS SA

ONZE DE SETEMBRE 2, 2N


08860 - CASTELLDEFELS

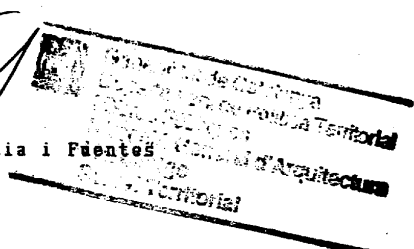
En relació al vostre escrit en el que d'acord amb el que disposa l'article 5.b) del Decret 65/1996, de 23 de gener, manifesteu la vostra intenció de vendre 12 habitatges situats a CASTELLDEFELS, PG. DEL FERROCARRIL 294-296, com a habitatges de preu taxat, us comuniquem que els esmentats habitatges, que es relacionen en l'annex que s'adjunta, d'acord amb les seves característiques son susceptibles d'acollir-se als beneficis previstos per l'adquisició d'habitatges de preu taxat, sempre que el preu de venda no superi el límit màxim establert, els compradors reuneixin els requisits establerts en el Reial Decret 2190/1995 de 28 de desembre, i en el Decret 65/1996 de 23 de gener, i que existeixin les corresponents disponibilitats pressupostàries i financeres.

En cas de que algun dels habitatges relacionats sigui venut sense acollir-se als beneficis d'habitatges de Preu Taxat, ens ho haurieu de comunicar per tal de donar-lo de baixa del corresponent informe. →

Barcelona, 22 d'abril de 1997

EL CAP DEL SERVEI TERRITORIAL DE BARCELONA

  
Elsa Urrutia i Fuentes



-----  
Generalitat de Catalunya  
Departament de Política Territorial  
i Obres Públiques  
-----  
Número: 06036 - 21.865 / 1997  
Data: 24-04-1997 Hora: 12:02:36  
-----  
Registre de sortida  
-----



**5. ANEXOS****5.1. BALANCE DE SITUACIÓN A 31.12.98 Y A 31.12.99**

<b>ACTIVO</b>	<b>31.12.98</b>	<b>31.12.99</b>
<b>B) INMOVILIZADO</b>	<b>754.476</b>	<b>1.116.815</b>
<b>III. Inmovilizado material</b>	<b>489.084</b>	<b>876.264</b>
- Terrenos y bienes naturales	151.517	151.517
- Construcciones	158.816	161.496
- Instalaciones técnicas	20.137	20.137
- Mobiliario	18.197	19.730
- Equipos para procesamientos de información	5.901	6.728
- Construcciones en curso	169.564	561.433
- Amortizaciones	(35.048)	(44.777)
<b>IV. Inmovilizado financiero</b>	<b>265.392</b>	<b>240.551</b>
- Participaciones en empresas del grupo	296.400	165.000
- Créditos a largo plazo	0	106.559
- Provisión por depreciación valores negociables	(31.008)	(31.008)
<b>D) ACTIVO CIRCULANTE</b>	<b>1.437.612</b>	<b>1.956.734</b>
<b>II. Existencias</b>	<b>1.263.878</b>	<b>1.559.948</b>
- Productos en curso	1.246.439	1.463.627
- Productos acabados	12.335	30.781
- Provisión por depreciación de existencias	(6.036)	(4.036)
- Anticipos a proveedores	11.140	69.576
<b>III. Deudores</b>	<b>134.608</b>	<b>360.785</b>
- Clientes por ventas y prestaciones de servicios	70.300	65.695
- Deudores varios	1.676	106.583
- Personal	300	0
- Administraciones públicas	43.881	179.035
- Fianzas y depósitos recibidos	18.451	9.472
<b>IV. Inversiones financieras temporales</b>	<b>24.028</b>	<b>(16)</b>
- Imposiciones a corto plazo	24.028	(16)
<b>VI. Tesorería</b>	<b>15.098</b>	<b>36.017</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>2.192.088</b>	<b>3.073.549</b>

Importes en miles de pesetas.

Fuente: Cuentas anuales de la Sociedad.

SINDICATURA DE CUENTAS DE CATALUÑA – INFORME 17/2000-A

<b>PASIVO</b>	<b>31.12.98</b>	<b>31.12.99</b>
<b>A) FONDOS PROPIOS</b>	<b>1.222.377</b>	<b>1.314.629</b>
<b>I. Capital suscrito</b>	<b>1.109.080</b>	<b>1.109.080</b>
<b>IV. Reservas</b>	<b>93.304</b>	<b>113.297</b>
- Reserva legal	11.470	13.470
- Reservas voluntarias	81.833	99.827
<b>VI. Pérdidas y ganancias (Beneficio o pérdida)</b>	<b>19.994</b>	<b>92.252</b>
<b>B) INGRESOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS</b>	<b>2.465</b>	<b>7.492</b>
- Subvenciones de capital	2.465	1.651
- Ingresos por intereses diferidos	0	5.841
<b>D) ACREEDORES A LARGO PLAZO</b>	<b>436.332</b>	<b>1.229.304</b>
<b>II. Deudas con entidades de crédito</b>	<b>436.332</b>	<b>1.142.567</b>
<b>IV. Otros acreedores</b>	<b>0</b>	<b>86.737</b>
<b>E) ACREEDORES A CORTO PLAZO</b>	<b>530.914</b>	<b>522.124</b>
<b>II. Deudas con entidades de crédito</b>	<b>3.638</b>	<b>78.773</b>
<b>IV. Acreedores comerciales</b>	<b>471.591</b>	<b>397.360</b>
- Proveedores	220.221	248.956
- Acreedores varios	158.934	1.394
- Anticipos de clientes	92.436	147.010
<b>V. Otras deudas no comerciales</b>	<b>55.685</b>	<b>45.991</b>
- Administraciones públicas	30.946	4.387
- Remuneraciones pendientes de pago	1.661	1.738
- Fianzas y depósitos recibidos a corto plazo	23.078	39.866
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>2.192.088</b>	<b>3.073.549</b>

Importes en miles de pesetas.

Fuente: Cuentas anuales de la Sociedad.

**5.2. CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS. EJERCICIOS 1998 Y 1999**

DEBE	31.12.98	31.12.99
<b>A) GASTOS</b>		
Consumos de explotación	488.404	562.159
Gastos de personal	57.725	45.261
- Sueldos, salarios y asimilados	46.783	36.559
- Cargas sociales	10.942	8.702
Dotaciones para amortizaciones de inmovilizado	17.011	10.116
Otros gastos de explotación	53.855	39.587
<b>I. BENEFICIOS DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>7.002</b>	<b>0</b>
Gastos financieros y gastos asimilados	723	36.866
<b>II. RESULTADOS FINANCIEROS POSITIVOS</b>	<b>12.231</b>	<b>0</b>
<b>III. BENEFICIOS DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS</b>	<b>19.233</b>	<b>0</b>
- Variación de las provisiones de inmovilizado y cartera	3.734	0
- Pérdida en inmovilizado y cartera	309	0
- Gastos y pérdidas de ejercicios anteriores	1.552	0
<b>IV. RESULTADOS EXTRAORDINARIOS POSITIVOS</b>	<b>19.303</b>	<b>219.941</b>
<b>V. BENEFICIOS ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>38.536</b>	<b>145.063</b>
- Impuesto sobre sociedades	18.542	52.811
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b>19.994</b>	<b>92.252</b>

Importes en miles de pesetas.

Fuente: Cuentas anuales de la Sociedad.

HABER	31.12.98	31.12.99
<b>B) INGRESOS</b>		
Ingresos de explotación	623.997	612.131
- Importe neto de la cifra de negocios	602.308	585.238
- Otros ingresos de explotación	21.689	26.893
<b>I. PÉRDIDAS DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>0</b>	<b>(44.992)</b>
Ingresos financieros	12.954	6.980
<b>II. RESULTADOS FINANCIEROS NEGATIVOS</b>	<b>0</b>	<b>(29.886)</b>
<b>III. PÉRDIDAS DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS</b>	<b>0</b>	<b>(74.878)</b>
- Beneficio venta inmovilizado y cartera	0	218.600
- Subv. capital transf. resultado ejercicio	813	813
- Ingresos extraordinarios	24.000	209
- Ingresos y benef. de otros ejercicios	85	319

Importes en miles de pesetas.

Fuente: Cuentas anuales de la Sociedad.

Sindicatura de Cuentas de Cataluña  
Jaume I, 2-4  
08002 Barcelona  
Tel. (+34) 93 270 11 61  
Fax (+34) 93 270 15 70  
[sindicatura@sindicatura.org](mailto:sindicatura@sindicatura.org)  
[www.sindicatura.org](http://www.sindicatura.org)

Elaboración del documento PDF: junio de 2002

Depósito legal: B-32007-2002