

INFORME DE FISCALITZACIO SCF-03 A/87

**CAMBRA OFICIAL DE LA PROPIETAT URBANA
DE BADALONA**

exercicis de 1985 i 1986

A Barcelona, el dia 1 de desembre de 1987, reunit el Ple de la Sindicatura de Comptes de Catalunya, sota la presidència del Síndic Major, Sr. Joan-Josep Perulles i Bassas, amb l'assistència dels Síndics Srs. Manuel Cardeña i Coma, Josep M. Carreras i Puigdemongas, Antoni Castells i Oliveres, Ferran Termes i Anglès, Eudald Travé i Montserrat i Xavier Vela i Parés, actuant com a Secretari el Secretari General de la Sindicatura, Sr. Manuel Bosch i Isant, i com a ponent el Síndic Sr. Manuel Cardeña i Coma, acorda aprovar, prèvia deliberació, l'informe SCF-03 A/87, de fiscalització de la Cambra Oficial de la Propietat Urbana de Badalona, exercicis de 1985 i 1986, que s'eleva al Parlament de Catalunya.

INDEX

	<u>Pàgina</u>
1. INTRODUCCIO	3
2. COMPTE D'INVENTARI I BALANÇ	4
3. PRESSUPOSTOS ORDINARIS I DE SERVEIS	
3.1 Liquidació Pressupost d'Ingressos Exercici 1985	5
3.2 Liquidació Pressupost de Despeses Exercici 1985	6
3.3 Liquidació Pressupost d'Ingressos Exercici 1986	8
3.4 Liquidació Pressupost de Despeses Exercici 1986	9
4. NOTES ALS ESTATS FINANCERS	
4.1 Principis i Polítiques Comptables	11
4.2 Metàl·lic	12
4.3 Immobilitzat	14
4.4 Quotes Obligatòries	15
4.5 Obligacions Pendants	20
4.6 Drets Pendants	20
4.7 Paper Fiança	21
4.8 Junta de Govern i Personal	23
4.9 Seguretat Social	24
4.10 Material Escriptori	24
4.11 Electricitat	24
4.12 Neteja	24
4.13 Impostos	25
4.14 Quota Consell Cambres	25
4.15 Exempció Lloguers aturats	26
4.16 Actuacions realitzades per la Cambra de Badalona	27
5. CONCLUSIONS	30

1. INTRODUCCIO

Hem examinat l'inventari-balanç i les liquidacions dels pressupostos ordinaris i de serveis de la Cambra Oficial de la Propietat Urbana de Badalona, corresponents als exercicis de 1985 i 1986 tancats a 31 de Desembre de cada any.

El nostre informe s'ha fet d'acord amb el que disposa la Llei de la Sindicatura i les normes d'auditoria de general acceptació, per tant, s'han fet aquelles proves que en cada cas hem considerat necessàries.

En l'apartat 4 (NOTES ALS ESTATS FINANCERS) es detallen aquelles observacions que considerem d'interès per a la comprensió dels estats, les quals ja incorporen els punts de vista que la Cambra de Badalona ens ha fet arribar.

En la nostra opinió, creiem necessari incloure en els estats presentats les observacions que es detallen en les notes per a que presentin raonablement la situació financera de la Cambra Oficial de la Propietat Urbana de Badalona, així com els resultats dels pressupostos de 1985 i 1986.

Les Cambres de la Propietat Urbana han començat a ésser auditades per Censor Jurat de Comptes a partir de 1.986. En aquest sentit hem de dir que el disposar de l'Auditoria de la Cambra de Badalona ha facilitat la feina d'aquesta Sindicatura. Hem de fer constar que en tot moment hem trobat tota la col.laboració tant per part del seu personal com per part de la Direcció.

Respecte de tots els altres conceptes (Definició, Ambit Geogràfic, Govern, Finançament, etc.) són vàlids els continguts dels nostres informes de fiscalització SCF 06 A/86, SCF 07 A/86 i SCF 08 A/86 de les Cambres de Barcelona, Tarragona i Manresa respectivament.

2. COMPTE D'INVENTARI-BALANÇ.

BALANÇOS DE SITUACIO

Segons estat presentat per la Cambra

	<u>31.12.85</u>	<u>31.12.86</u>	<u>Nota</u>
	(Dades en pessetes)		
<u>ACTIU</u>			
METAL.LIC	16.483.125	34.910.543	4.2
IMMOBILITZAT MATERIAL	156.871	156.871	4.3
IMMOBILITZAT FINANCER			
-Accs.sense cotit.oficial		2.400.000	
-Pendent desemborsar		(1.800.000)	4.3
REBUTS PENDENTS COBRAMENT			
(Quotes obligatòries)	10.680.970	26.017.484	4.4
	-----	-----	
	27.320.966	61.684.898	
<u>PASSIU</u>			
PATRIMONI	27.320.966	61.684.898	
	=====	=====	

3. PRESSUPOSTOS ORDINARIS I DE SERVEIS

3.1.Liquidació Pressupost d'Ingressos 1985

Segons estat presentat per la Cambra

(Dades en pessetes)

	PRESSUPOSTAT		INGRESSAT	NOTES
	ORDINARI	SERVEIS		
Quotes obligatòries	13.666.852	-	13.050.078	4.4
Renda valors mobiliaris	2.250	-	-	
Interessos de comptes	35.000	-	363.597	4.2
Comissió venda paper fiança	-	1.400.000	2.254.563	4.7
Venda d'impressos i altres	-	120.000	100.100	
Quotes serveis especials	-	50.000	-	
Drets expedició certificacions	-	200.000	122.900	
Interessos capital patrimonial	-	225.000	1.532.218	4.2
Interessos Desenvol. Pressupost	-	75.000	-	
	-----	-----	-----	
	13.704.102	2.070.000	17.423.456	
	=====	=====	=====	

3.2.Liquidació Pressupost de Despeses de 1985

Segons estat presentat per la Cambra

(Dades en pessetes)

	PRESSUPOSTAT		LIQUIDAT	NOTES
	ORDINARI	SERVIS		
Sous triennis i pagues	3.936.214	-	3.936.214	4.8
Despeses representació	600.000	-	78.079	
Assistències	70.000	-	51.920	
Complement de Cos	562.965	-	562.965	
Incentius	889.234	691.877	1.276.735	
Contractació personal	-	260.872	254.000	
Gratificacions	-	850.669	842.120	
Seguretat Social	2.150.000	-	1.423.079	4.9
Pensions vídues i jubilats	250.000	-	-	
Material d'escriptori	200.000	-	129.841	4.10
Correspondència i timbre	30.000	-	6.988	
Enquadernacions	5.000	-	-	
Subscripcions	60.000	-	41.300	
Estris no inventariables	40.000	-	-	
Lloguers	100.000	-	70.336	
Conservació edificis	40.000	-	-	
Electricitat	60.000	-	45.610	4.11
Aigua	25.000	-	7.552	
Gas	25.000	-	8.282	
Assegurances diverses	15.000	-	-	
Uniformes personal subaltern	40.000	-	30.850	
Conservació màquines oficina	25.000	-	8.700	
Despeses neteja	100.000	-	70.700	4.12
Despeses menors	40.000	-	36.397	
Contribucions i arbitris	175.000	-	108.289	4.13
Comunicacions	70.000	-	23.179	

.../...

.../...

	PRESSUPOSTAT		LIQUIDAT	NOTES
	ORDINARI	SERVEIS		
Dietes i despeses de transport	400.000	-	142.278	
Despeses servei jurídic	75.000	-	-	
Confecció rebuts quota obligatòria	200.000	-	194.250	
Premis cobrança recaptadors	2.200.000	-	530.306	4.4
Despeses en defensa prop. urbana	50.000	-	20.000	
Imprevistos	100.689	266.582	-	
Mobiliari	75.000	-	-	
Màquines	50.000	-	-	
Llibres	30.000	-	-	
Despeses en contractació préstecs	20.000	-	-	
Quota Consell Gral. Cambres Catalunya	350.000	-	271.763	4.14
Obligacions derivades del D.1.515/80	300.000	-	253.582	
Donatius i subvencions	20.000	-	-	
Despeses exempció lloguers aturats	325.000	-	300.000	4.15
	-----	-----	-----	
TOTAL	13.704.102	2.070.000	10.725.315	

3.3 Liquidació Pressupost d'ingressos 1986

Segons estats presentats per la Cambra
(Dades en pessetes)

	PRESSUPOSTAT		INGRESSAT	NOTES
	ORDINARI	SERVEIS		
Quotes obligatòries	16.057.550	-	25.000.000	4.4
Renda valors mobiliaris	2.250	-	-	
Interessos de comptes	40.000	-	376.910	4.2
Comissió venda per fiança		1.800.000	2.643.689	4.7
Venda d'impressos i altres		120.000	275.333	
Quotes serveis especials		50.000	-	
Drets expedició certificacions		200.000	159.200	
Interessos capital patrimonial		750.000	1.262.780	4.2
	-----	-----	-----	
TOTAL	16.099.800	2.920.000	29.717.912	

3.4. Liquidació Pressupost de despeses de 1986

Segons estats presentats per la Cambra

(Dades en pessetes)

	PRESSUPOSTAT		LIQUIDAT	NOTES
	ORDINARI	SERVEIS		
Sous triennis i pagues	4.851.141	}	7.825.811	4.8
Suplement de crèdit	2.974.670			
Despeses representació	500.000		90.250	
Assistències	70.000		45.120	
Gratificacions	158.284	1.300.000	1.237.178	
Incentius	953.258	880.000	1.563.088	
Contractació personal	1.086.489	500.000	269.000	
Seguretat Social	2.000.000		1.923.794	4.9
Pensions vídues i jubilats	250.000		-	
Material d'escriptori	200.000		186.960	
Correspondència i timbre	30.000		9.697	
Enquadernacions	5.000		-	
Subscripcions	60.000		52.292	
Estris no inventariables	40.000		-	
Lloguers	100.000		88.908	
Conservació edificis	40.000		-	
Electricitat	60.000		23.833	
Aigua	25.000		8.584	
Gas	25.000		8.802	
Assegurances diverses	15.000		-	
Uniformes personal subaltern	40.000		31.945	
Conservació màquines oficina	25.000		10.752	
Despeses neteja	100.000		88.122	4.12
Despeses menors	40.000		6.875	
Contribucions i arbitris	175.000		108.289	4.13

.../...

.../...

	PRESSUPOSTAT		LIQUIDAT	NOTES
	ORDINARI	SERVEIS		
Comunicacions	70.000		23.603	
Dietes i despeses de transport	400.000		392.776	
Despeses de servei jurídic	75.000		-	
Confecció rebuts quota obligatòria	250.000		240.150	
Premis cobrança recaptadors	2.500.000		2.500.000	4.4
Despeses en defensa prop. urbana	550.000		47.348	
Imprevistos	110.628	240.000	113.602	
Mobiliari	75.000		-	
Màquines	50.000		-	
Llibres	30.000		-	
Despeses en contractació préstecs	20.000		-	
Quota Cons.Gral.Cambres Catalunya	450.000		391.502	4.14
Obligacions deriv. del D.1.515/80	300.000		253.582	
Donatius i subvencions	20.000		-	
Despeses exempció lloguers aturats	350.000		300.000	4.15
TOTAL	19.074.470	2.920.000	17.841.863	

4. NOTES ALS ESTATS PRESENTATS

4.1. Principis i polítiques comptables

Els principis i polítiques comptables més significatius en la presentació dels estats financers són els següents:

- Bases de presentació.

Els estats financers s'han presentat aplicant el principi de caixa per al registre de les operacions, per la qual cosa no apareixen ni obligacions pendents de pagament ni drets reconeguts en l'Inventari-Balanç, ni periodificacions de pagaments anticipats.

- Immobilitzat material

Està constituït pel mobiliari que està valorat pel preu d'adquisició. No s'apliquen coeficients d'amortització.

- Rebutis pendents

Tots els rebuts inventariats corresponen a quotes obligatòries que no s'han satisfet per la via voluntària. Caldria fer les provisions per morosos que la prudència i l'experiència recomani.

- Valoració d'existències

No consten a l'inventari els impresos i publicacions que tenen a la venda.

- Provisió per pagues extraordinàries

La Cambra no comptabilitza les provisions per pagues extraordinàries.

- Impostos

La Cambra no fa provisió per impostos per les activitats de serveis.(ITE/IVA, quota beneficis, impost béns persones jurídiques).

4.2. Metàl·lic

El saldo que figura al balanç de situació presentat com l'inventari-balanç inclou com si estiguessin realitzades les següents operacions encara no fetes efectives:

	<u>31.12.85</u>	<u>31.12.86</u>
<u>Operacions que han fet augmentar el saldo comptable:</u>		
Recaptació pendent de liquidar per la Caixa d'Est.Laietana. (*)	<u>13.050.078</u>	<u>-</u>
	<u>13.050.078</u>	<u>-</u>

Operacions que han fet disminuir el saldo comptable:

Retencions IRPF	305.262	462.234
Retencions Quota Obrera S.S.	23.778	32.463
Retencions IVA	-	1.467
INSTITUT NAc. VIVENDA - Dipòsit	400.000	-
INCASOL - Dipòsit	500.000	500.000
INCASOL - Cte. Paper fiança	10.425.947	12.755.586
Quotes obligatòries (*)	28.869	-
Comissions de Serveis de Recaptació (pendent)	-	2.500.000
	-----	-----
	<u>11.683.856</u>	<u>16.251.750</u>
Diferències	<u>(1.366.222)</u>	<u>16.251.750</u>
Segons Inventari-Balanç	<u>16.483.125</u>	<u>34.910.543</u>
<u>SALDO REAL</u>	<u>15.116.903</u>	<u>51.162.293</u>

(*) Aquesta suma (13.050.078 + 28.869 = 13.078.947) és el total de quotes cobrades durant 1.985, la primera xifra no està ingressada per la Cambra fins el 1.986, mentre que la segona si que estava ja ingressada.

Les diferències de Pta. (1.366.222) del 1.985 i Pta. 16.251.750 del 1.986 cal reguralitzar-les.

La situació dels saldos és el següent:

A la vista	516.903	662.293
Cte. Combinat	3.500.000	25.500.000
Imposició a 1 any	11.100.000	25.000.000
	-----	-----
	15.116.903	51.162.293
	-----	-----

Els rendiments han estat de 1.895.815 Pta. per l'any 1985 i de 1.639.690 Pta. per l'any 1986.

Cal aclarir que la imposició a 1 any del 1.986 va ésser feta el dia 19.12.86, i que els tipus han estat més baixos durant el 1.986 i que l'operació a termini del 1.985 fou feta amb l'incorporació dels interessos per anticipat.

4.3. Immobilitzat

La Cambra ocupa un pis de lloguer al carrer Francesc Layret, 173 ler. d'aquesta ciutat.

El valor de l'immobilitzat material està constituït per mobiliari i maquinària adquirit amb anterioritat al 1985, valorat al preu d'adquisició per import de 156.871 Pta.

Com hem indicat en el punt 4.1. no es fa amortització dels béns, (i s'hauria de regularitzar el seu valor comptable.)

Durant 1.986 la Cambra de Badalona ha pres una participació del 2,40% del capital de l'empresa Rehabilitació i Arquitectura S.A. (RASA), empresa promoguda per totes les Cambres Oficials de la Propietat de Catalunya per a la promoció i rehabilitació de vivendes. El seu capital és de 100 Milions de Pta. L'increment doncs de 600.000 pta. en el capital d'IMMOBILITZAT és degut al desembors del 25% d'aquesta participació. Resten pendents de desembors 1.800.000 pta.

4.4 QUOTES OBLIGATORIES

- Tipus de Quotes

Les quotes aplicables els dos exercicis han estat els següents:

<u>Tipus</u>	<u>Base Imposable</u>		<u>Quota Cambra</u>
	<u>Contribució Urbana</u>		
1	Superior	a 250.001	1.650
2	125.001	a 250.000	1.320
3	100.001	a 125.000	1.237
4	75.001	a 100.000	825
5	50.001	a 75.000	412
6	25.001	a 50.000	330
7	15.001	a 25.000	247
8	7.501	a 15.000	200
9	3.751	a 7.500	185
10	3.501	a 3.750	175
11	3.001	a 3.500	150
12	2.801	a 3.000	140
13	2.601	a 2.800	130
14	2.501	a 2.600	125
15	2.401	a 2.500	120
16	2.301	a 2.400	115
17	2.201	a 2.300	110
18	2.001	a 2.200	100
19	1.901	a 2.000	95
20	1.701	a 1.900	85
21	1.601	a 1.700	80
22	1.501	a 1.600	75
23	1.401	a 1.500	70
24	1.301	a 1.400	65
25	1.101	a 1.300	55
26	1.001	a 1.100	50
27	901	a 1.000	45
28	801	a 900	40
29	701	a 800	35
30	501	a 700	25
31	401	a 500	20
32	301	a 400	15
33	Menys de 301		-

- Quotes Cobrades i Pendants

L' Evolució d'aquest compte ha estat:

	<u>1982/83</u>	<u>1984</u>	<u>1985</u>	<u>1986</u>	<u>Total</u>
Pendent 31.12.84	8.312.990	2.771.125			11.084.115
Emissió 1985			32.005.716		32.005.716
Cobraments 1985(*)			(13.078.947)		(13.078.947)
Fallits 1982	(3.617.955)				(3.617.955)
	-----	-----	-----	-----	-----
Pendent 31.12.85	4.695.035	2.771.125	18.926.769		26.392.929
Emissió 1986				31.698.037	31.698.037
Cobraments 1986:					
- Cambra			(7.122.500)		(7.122.500)
- Serveis de Recapt.			(5.158.426)	(24.209.250)	(29.367.676)
Duplicats i altres incidències			49.018		49.018
	-----	-----	-----	-----	-----
Pendent 31.12.86	4.695.035	2.771.125	6.694.861	7.488.787	21.649.808

Per tractar-se d'una Cambra Local, totes les quotes corresponen a finques urbanes de la ciutat de Badalona.

El nombre de rebuts emessos ha estat de 80.547 pel 1.985 i de 80.897 pel 1.986.

El motiu de la disminució del total import de quotes és degut a que en el cens de 1.986 es van fer rectificacions en els valors cadastrals de les finques que comportaven una disminució de la Contribució Urbana la qual cosa feu disminuir l'import mig dels rebuts.

(*) Vegeu nota del punt 4.2.

La situació física dels rebuts és:

En poder de la Cambra	15.911.314
En poder dels Serveis de Recaptació	5.738.494

	21.649.808

Les dades sobre l'inventari físic corresponents als rebuts de quotes pendents en poder de la Cambra ens han estat facilitades per la mateixa Cambra, sense que per part de la Sindicatura hagin estat verificades.

Existeixen unes diferències entre els valors de les quotes pendents reflectits en la comptabilitat i els que es reflecteixen en l'inventari-balanç.

<u>Quotes pendents</u>	<u>1.985</u>	<u>1.986</u>
Segons quadre anterior	26.392.929	21.649.808
Segons Estat Inv.Balanç	10.680.970	26.017.484
	-----	-----
Diferències	15.711.959	(4.367.676)
	-----	-----

Aquestes diferències cal regularitzar-les a fi que els balanços de cada any representin la situació fidel de la Cambra.

La d'aquest últim any correspon:

Quotes cobrades per Serveis de Recaptació (segons quadre anterior)	29.367.676
Entrega a compte dels Serveis de Recaptació	25.000.000

Diferència d'inventari	4.367.676

Detall de la diferència

En tant que Comissió Cobrament	3.670.959
i en tant que pendent de cobrar per la Cambra	696.717

	4.367.676

Recomanem de fer una política de sanejament d'aquesta partida de l'actiu (quotes pendents de cobrament) a fi d'adequar-la a les possibilitats reals de cobrament.

- Comissió de Cobrament

Cal indicar que en l'exercici de 1.985 el cobrament de les quotes es va realitzar directament per la Cambra mitjançant la tramesa de tríptics als propietaris, pel seu pagament a través de les Caixes d'Estalvis, sense despeses de cobraments a càrrec de la corporació.

Per tant l'import de 530.306 Pta., liquidat per comissió en l'exercici de 1.985, correspon al pagament als Serveis de Recaptació de la Diputació pel cobrament de quotes del 1.984.

El cobrament de les quotes de l'any 1.986 així com una part de les de l'any 1.985 ha tornat a fer-se a través dels Serveis de Recaptació de la Diputació.

La liquidació feta pels esmentats serveis ha estat la següent:

	<u>Presentades</u>	<u>Cobrades</u>	<u>Tornades</u>	<u>Pendents</u>
1.985	10.206.062	5.158.426	5.047.636	-
1.986	31.698.037	24.209.250	1.750.393	5.738.494
	-----	-----		
	<u>41.904.099</u>	<u>29.367.676</u>		
Comissió 12,5%		(3.670.959)		
Entrega a Compte		25.000.000		

<u>Pendent pagar a Cambra</u>		<u>696.717</u>		

<u>Stock de rebuts no cobrats</u>				
<u>en poder de la Cambra (*)</u>			<u>6.797.929</u>	

<u>Pendent en executiva (*)</u>				<u>5.738.494</u>

Les comissions liquidades en l'exercici de 1.986 han estat de 2.500.000 Pta. Manca regularitzar la resta de 1.170.959 Pta., així com també s'hauria de fer constar a l'inventari-balanc l'import de 1.867.676 Pta. que els serveis de Recaptació deuen a la Cambra.

Fetes les operacions corresponents de compensació es fan constar en les nostres recomanacions l'anotació a l'Actiu del resultant de 696.717 Pta. que lògicament tenen la seva contrapartida en un increment del Patrimoni.

(*) Xifra continguda en el total de Pta. 21.649.808 en rebuts de quotes no cobrades, segons l'estat d'evolució de quotes cobrades i pendents, i situació física dels rebuts.

4.5 Obligacions Pendants

Falta incloure a l'Inventari-Balanç, les obligacions pendants a cada final d'any que eren les següents:

Obligacions

	<u>1.985</u>	<u>1.986</u>
Hisenda IVA	-	386.157
Hisenda IBPJ	108.289	176.480
Hisenda IRPF	305.262	462.234
Incasol (venda paper fiança)	10.425.947	12.370.896
Incasol (cte. dipòsit)	500.000	500.000
Inst. Nacional Vivenda	400.000	-
Seguretat Social:		
-Quota obrera	23.778	32.463
-Quota empresa	119.104	171.671
Consell Cambres	392.368	1.095.571
Cambrà Barcelona	547.564	-
Generalitat de Catalunya (Lloguers)	806.886	2.331.395
Periodificacions Despeses	567.806	821.049
TOTAL	<u>14.197.004</u>	<u>18.347.916</u>

4.6 Drets Pendants

S'han d'incloure els següents drets a final d'any:

Recaptació	13.050.078	-
Servei de Recaptació	-	696.717
TOTAL	<u>13.050.078</u>	<u>696.717</u>

4.7 Paper fiança

- Moviment del paper fiança en dipòsit

El moviment del paper fiança ha estat el següent:

	Entrades	Col.locació	Dipòsit Final
1984	-	-	13.677.625
1985	66.960.000	54.756.350	25.881.275
1986	85.512.500	78.411.925	32.981.850

Els dipòsits constituïts per atendre les devolucions de paper fiança eren:

	<u>31.12.85</u>	<u>31.12.86</u>
Dipòsit Inst.Nac.Vivenda	400.000	-
Dipòsit Inst. Català del Sòl	500.000	500.000
	-----	-----
	<u>900.000</u>	<u>500.000</u>

Les liquidacions de cada exercici pendents de liquidar a L'Institut Català del Sòl, són:

4t. trimestre de 1985	10.425.947 Pta.
4t. trimestre de 1986	12.755.586 Pta.

Degut a que a partir del 1.1.86 és obligatòria la liquidació per IVA sobre les comissions que la Cambra carrega a l'INCASOL i aquesta provisió no s'ha fet, recomanem de fer-ne l'anotació amb comptes i deduir l'import calculat de la xifra pendent de liquidar a l'INCASOL. El resultat és:

Liquidació INCASOL 1.986	12.755.586
Previsió IVA 1.986	(384.690)

<u>Deute pendent a INCASOL</u>	<u>12.370.586</u>

Tant el paper de fiança en dipòsit, com els dipòsits constituïts i les liquidacions pendents, han de figurar al Balanç de la Cambra.

- Comissions per venda de paper fiança
El total de comissions ha estat:

	Exercici de 1.985		
	4% per vendes	20% penalit.	Total
1er. Trimestre	523.934	19.920	543.854
2on. Trimestre	474.915	9.105	484.020
3er. Trimestre	477.227	8.111	485.338
4rt. Trimestre	714.178	27.173	741.351
	-----	-----	-----
	2.190.254	64.309	2.254.563

	Exercici de 1.986		
	4% per vendes	20% penalit.	Total
1er. Trimestre	758.083	24.625	782.708
2on. Trimestre	713.817	16.684	730.501
3er. Trimestre	782.877	288	783.165
4rt. Trimestre	881.700	13.179	894.879
	-----	-----	-----
	3.136.477	54.776	3.191.253

Per a l'edició de publicacions de les Cambres es va acordar que de les comissions cobrades per la col.locació del paper de fiança se n'ha de destinar el 25% durant el 1.985. D'ací en resulta:

	<u>Comissions</u>	25%
	<u>Col.locació paper i demores</u>	<u>COPU-Barna</u>
1985	2.254.563	563.640

Aquest import ha estat liquidat només per 547.564 Pta. en l'exercici següent, i s'ha deduit de les comissions cobrades. Recomanem d'incloure l'import liquidat en el balanç de 1.985.

- Paper tornat

El total de paper fiança retornat ha estat de la manera següent:

	<u>1.985</u>	<u>1.986</u>
Paper Inst.Nal.de la Vivenda	9.659.520	8.355.355
Paper de l'INCASOL	15.357.500	25.677.075
	-----	-----
	25.017.020	34.032.430

4.8 Junta de Govern i Personal

La Junta de Govern està formada per:

President : Josep Domènech i Planes
Vice-President : Joan Renom i Mateu
Tresorer : Francesc Boix i Alié
Comptador : Blas de Tera i Vilaró
Vocals : Ramon Vall i Goixeras
Jaume Ribó i Arenas
Josep Maria Boix i Franch
Santiago Prat i Domènech
Enrique Almera i Coderch
Secretari : Luis Jaime Sagaz i Temprano

La plantilla està constituïda per 4 persones; com hem indicat en el punt 4.1. falta incloure les provisions per la part ja acreditada durant l'any 1.985 de les pagues extraordinàries.

	<u>31.12.85</u>	<u>31.12.86</u>
<u>Provisions</u>	562.508	823.555

La Cambra també té 2 persones com a classes passives. Sembla convenient a l'igual que la resta de Cambres la creació d'un Fons de Pensions.

4.9 Seguretat Social

S'aplica en aquesta partida pressupostària les liquidacions d'assegurances socials del Desembre de l'any anterior i falta la del mateix mes del corrent exercici.

El total de 1.423.079 Pta., corresponent a la liquidació de 1985, inclou la liquidació d'assegurances socials de Desembre de 1984, per import de 107.367 Pta., i falta la corresponent al Desembre d'aquest any per import de 119.104 Pta.

El total de 1.923.794 Pta. de la liquidació pressupostària de l'any 1986, inclou, per al mateix concepte, l'import de 119.104 Pta., i hi falta el de 171.671 Pta.

4.10 Material d'escriptori

En la liquidació de l'exercici de 1985 s'inclou una factura per import de 62.160 Pta. per l'elaboració de rebuts de quotes obligatòries que haurien d'aplicar-se al compte establert per aquest concepte.

4.11 Electricitat

S'ha pagat en aquest exercici de 1.985 l'import de 23.975 Pta. que correspon al consum anterior al 26/11/84, no facturat per averia del comptador.

4.12 Neteja

Dins d'aquest concepte s'inclou la retribució a la persona que fa la neteja de l'oficina de la Cambra.

Els imports liquidats per aquestes retribucions han estat de 55.600 Pta. l'any 1985 i de 61.200 Pta. el de 1986.

Pot existir una contingència laboral per aquesta prestació.

4.13 Impostos

- Impost béns de les persones jurídiques.

Durant els dos anys s'ha pagat el mateix import de 108.289 Pta., en pagament de les liquidacions de 1.984 i 1.985 , falta fer una provisió per la del 1.986 per import de 176.480 Pta.

- Impost Valor Afegit.

La Cambra aplica aquest impost a les vendes de contractes, talonaris i rebuts, però no l'aplica a les liquidacions que fa a l'Institut Català del Sòl pel Servei de Fiances. L'import meritat corresponent a les comissions cobrades durant 1.986, és de 384.690 Pta.

En les liquidacions practicades a HISENDA no es descompte l'IVA pagat per l'impressió dels documents que són venuts per la Cambra.

- Impost Retenció Persones Físiques

Pot existir una contingència, ja que no s'ha aplicat la retenció a la totalitat dels conceptes retributius del personal.

4.14 Quotes Consell Cambres de Catalunya

Les quotes corresponents als exercicis de 1985 i 1986, han d'ésser respectivament de 392.368 Pta. i 1.095.571 Pta., calculades en base al 3% sobre la xifra de quotes cobrades ja sigui per la propia Cambra, o pels Serveis de Readaptació aplicant els criteris de Comptabilització per drets i obligacions que recomana la Sindicatura (punt 4.1 d'aquest informe)

4.15 Exempció lloguers aturats

Aplicant els mateixos criteris que han servit per a calcular les aportacions de les Cambres de Barcelona, Tarragona i Manresa (informes de fiscalització SCF 06-A/86, 07-A/86, 08-A/86 respectivament) equivalent al 5% de les quotes cobrades l'any anterior, els imports a liquidar en aquests dos anys haurien d'haver estat els que tot seguit exposarem. Cal tenir en compte que la Cambra de Badalona ens comunica que ha liquidat un import anual de 300.000 Pta. a causa del compromís adquirit per ella en el seu moment amb la Direcció General de l'Habitatge, diferència que en aquests moments no hem pogut constatar.

Els càlculs són els següents:

	1985	1986	Total
Quotes pendents	1.106.886 (1)	-	1.106.886
Pagament 1985 (corresponent al 1.984)	(300.000)	-	(300.000)
<u>Pendent 31-12-85</u>	806.886	-	806.886
Quota exercici	-	1.824.509 (2)	1.824.509
Pagament 1986 (corresponent al 1.985)	(300.000)	-	(300.000)
<u>Pendent 1986</u>	506.886	1.824.509	2.331.395

Per tant l'import que en cas afirmatiu caldria incorporar als passius del balanç és de 806.886 Pta. al 31.12.85 i de 2.331.395 al 31.12.86.

Càlcul de les quotes

(1)	<u>Import quotes</u>		<u>Càlcul de l'aportació</u>
5% de	9.058.780	(1.984)	452.939
5% de	13.078.947	(1.985)	653.947
	-----		-----
	<u>22.137.727</u>		<u>1.106.886</u>
(2) 5% de	<u>36.490.176</u>	(1.986)	<u>1.824.509</u>

4.16 Actuacions realitzades per la Cambra de Badalona

Segons la Cambra de Badalona les actuacions dutes a terme a cada un dels dos anys fiscalitzats són les següents:

Any 1985

- Recurs al Consorci de Contribucions Territorials de l'Àrea Metropolitana per a la anul·lació quadre de valors cadastrals assignats als Municipis de Badalona pel Servei de Cadastres, assignant uns nous valors.
- Recurs Contenciós Administratiu, contra a l'Ordenança Fiscal Num. 11 "Impuesto sobre Solares", any 1984.
- Reclamació al Tribunal Econòmic Administratiu Provincial, contra l'acord adoptat per l'Ajuntament, sobre Índexs i Normes de valoració dels terrenys, bienni 1985-1986.
- Recurs al Tribunal Econòmic Administratiu Provincial, contra resolució adoptada pel Consorci per a les Contribucions Territorials de denegació pressumpte per silenci administratiu del Servei de Cadastres i valoració Urbana.

- Recurs al Tribunal Econòmic Administratiu Provincial demanant l'anul.lació de l'acord d'aprovació de l'Index i Normes de valoració del sou per al bienni 1985-1986.
- Escrit a l'Ajuntament de Badalona, conjuntament amb la Federació d'Empresaris, demanant que es realitzi revisió implantació valors cadastrals.
- Reclamació a l'Ajuntament de Badalona, demanant modificacions Ordenança reguladora de l'Impost sobre l'Increment del valor dels terrenys (Plus vàlua).
- Assistència representació de la Cambra a tres reunions del Patronat Municipal de la Vivenda de Badalona.
- Reunions amb Federació d'Empresaris de Badalona, Cambra de Comerç, Administradors Finques i Agents Propietat Immobiliària, en dues ocasions.
- Reunions de propietaris: 6.
- Certificacions Judicials: 8.
- Desnonaments per falta de pagament: 22.
- Consultes jurídiques verbals: 2.343.
- Consultes jurídiques escrites: 61.
- Reclamacions Cambra falta pagaments lloguers: 88.
- Notificacions repercussió cost vida: 260.
- Notificacions repercussió augment Contribució: 139.
- Venda d'impresos, llibres registre IVA, contractes local de negoci, condicions annexes, talonaris rebuts.
- Redacció i formalització contractes: 76.
- Moviment de finances: Constitucions: 1.503 i Cancel.lacions: 1.172.

Any 1986

- Reclamació Ajuntament de Badalona, impugnant modificació Ordenança num. 11 Impost sobre solars, deixant vigent per al proper any, la referida Ordenança.
- Representació Cambra en sessions negociació Conveni Porterries Província Barcelona.
- Escrit conjunt Presidència del Govern sobre Exempció IVA locals de Negoci.
- Assistència 2 sessions Patronat Municipal de la Vivenda.
- Assistència 4 reunions del Consell Econòmic i Social de l'Ajuntament de Badalona.
- Reunions de Propietaris: 5.
- Certificacions judicials: 2.
- Desnonaments per falta de pagament: 16.
- Consultes jurídiques verbals: 2.612.
- Consultes jurídiques escrites: 83.
- Notificacions repercussió cost vida: 288.
- Notificacions repercussió augments C.T.U: 185.
- Venda d'impresos.
- Redacció i formalització contractes: 94.
- Moviment de Fiances: Constitucions: 1.903 i Cancel.lacions: 1.306.

5. CONCLUSIONS

5.1. Tot recomanant a la Cambra un major rigor a l'hora d'elaborar els pressupostos anuals, incloent-hi el compte de resultes d'anys anteriors, la Sindicatura de Comptes de Catalunya, d'acord amb la legislació actualment aplicable, ha fet la fiscalització amb el resultat que hem anat assenyalant en el transcurs d'aquest informe i amb les excepcions indicades.

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

ACTIU (Béns i Drets)

	1.985	1.986
<u>METAL.LIC</u>	(1.366.222)	16.251.750
<u>RECAPTACIO</u>	13.050.078(*)	696.717
<u>REBUTS</u>	15.711.959	(4.367.676)
	-----	-----
	<u>27.395.815</u>	<u>12.580.791</u>

(*) Vegeu nota punt 4.2.

Quant al passiu (Obligacions pendents) tot i que l'esmentat article 44 del Decret 1649/77 no obliga a especificar-les hem cregut oportú de consignar-les per a una millor comprensió de l'informe. Així mateix hem consignat el deute calculat per la Sindicatura en el concepte quotes exempció lloguers aturats (punt 4.15) tot esperant la resolució de la Direcció General de l'Habitatge.

PASSIU (obligacions pendents)

	1.985	1.986
<u>PATRIMONI</u> (Variacions)	13.198.811	(5.767.125)
<u>CREDITORS</u>		
COPU-BARNA	547.564	-
GENERALITAT (punt 5.4)	806.886	2.331.395
SEG.SOCIAL	142.882	204.134
Hisenda IRPF	305.262	462.234
CONSELL GRAL.	392.368	1.095.571
INCASOL cte. fiances	10.425.947	12.370.896
cte.dipòsit	500.000	500.000
INV cte.dipòsit	400.000	-
Hisenda IBPJ	108.289	176.480
Hisenda IVA	-	386.157
	-----	-----
<u>TOTAL</u>	<u>27.395.851</u>	<u>12.580.791</u>

Recomanem que la partida d'inventari de rebuts en poder de la Cambra s'adeqüi a les possibilitats reals de cobrament.

Recomanem:

5.3. Que la Cambra faci una previsió per les possibles contingències assenyalades en parlar de la Seguretat Social, de l'Impost sobre Tràfic d'Empreses i de l'Impost sobre Societats i iniciar una nova partida patrimonial amb el nom de FONS de PENSIONS.

5.4. Que la Direcció General d'Arquitectura i Habitatge fixi el percentatge de les aportacions definitives que la Cambra de la Propietat de Badalona ha de fer pel concepte: quotes exempció lloguers aturats (punt 4.15).

5.5. Passar per comptes d'ordre el moviment de paper fiança entre l'Institut Català del Sòl i la Cambra.

Els saldos d'aquest moviment representaran, per una banda, el paper fiança en dipòsit i, per l'altra, la contrapartida a favor de l'Institut Català del Sòl. Ambdós saldos, que han d'ésser idèntics, han de figurar en comptes d'ordre a l'Inventari Patrimonial.

Existència a 31.12.85	25.881.275
" a 31.12.86	32.981.850

5.6. Que siguin reflectits els pressupostos i llur liquidació a les Actes d'aprovació dels mateixos així com incorporar-hi l'Inventari-Balanç resultant.

5.7. Que els excedents líquids patrimonials (TRESORERIA) siguin invertits en títols-valor i en comptes específics que compaginin la rendibilitat amb la seguretat.

5.8. Que la Cambra urgeixi els Serveis de Recaptació a liquidar i pagar els rebuts cobrats en voluntària en els terminis normals a fi que el constrenyiment dels rebuts que no han estat fets efectius en voluntària, sigui providenciat en el mateix tràmit que en cada cas correspongui als rebuts de la Contribució Territorial Urbana que estiguin en la mateixa situació, per a evitar malentesos dels que se'n podrien deduir perjudicis, tant per a la Cambra com per al Contribuent.

5.9. La unitat econòmica i jurídica que constitueix una Cambra exigeix que sigui contemplada en la seva totalitat. Per això recomanem que es complementin les normes de caràcter general amb unes normes de caràcter específic que ho facin possible.

Malgrat que ens consta que la Cambra de Badalona ja ha pres una decisió semblant recomanem:

A) L'aplicació a les Cambres del Pla General de Comptabilitat Pública adaptat a les seves característiques i que, per tant, s'apliquin els principis comptables generalment acceptats, entre els quals el de comptabilitzar els drets i les obligacions en el moment d'ésser reconeguts (principi de la data del fet) en lloc de fer-ho únicament en el moment d'ésser pagats o cobrats (principi de caixa).

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

MANUEL BOSCH i ISANT, Secretari General de la Sindicatura de Comptes
de Catalunya,

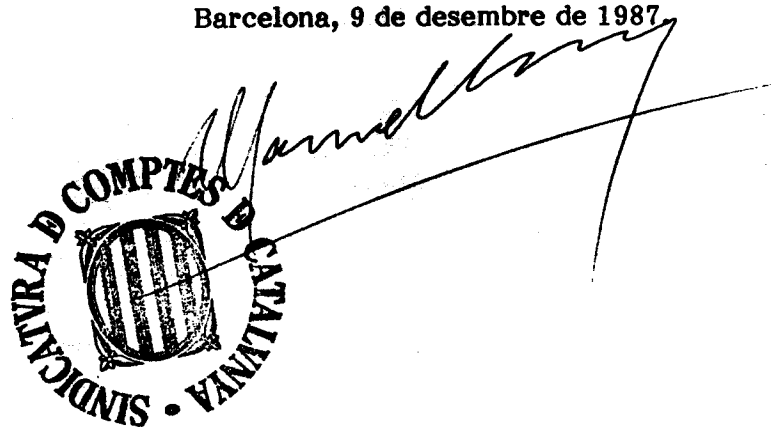
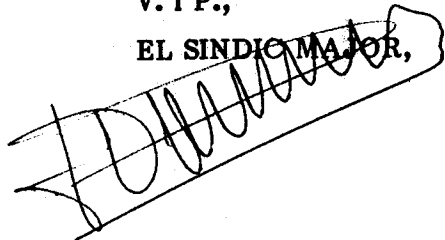
C E R T I F I C O:

Que el present informe SCF-03 A/87, de fiscalització de la Cambra Oficial
de la Propietat Urbana de Badalona, exercicis de 1985 i 1986, és una còpia
exacta de l'aprovat pel Ple de la Sindicatura de Comptes en la seva reunió
del dia 1 de desembre d'enguany.

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

Barcelona, 9 de desembre de 1987.

V. i P.,
EL SINDIC MAJOR,



Manuel Bosch i Isant