

Informe 37/1998-A

**Societat Municipal
d'Habitatges del Pont
de Vilomara, SL**

Ejercicio 1997



**Sindicatura de Comptes
de Catalunya**



**Sindicatura de Comptes
de Catalunya**

La secretària general

M. ÀNGELS BARBARÀ FONDEVILA, Secretaria General de la Sindicatura de Cuentas de Cataluña,

C E R T I F I C O:

Que el día 23 de marzo de 1999, reunido el Pleno de la Sindicatura de Cuentas, bajo la presidencia del Síndico Mayor, D. Ferran Termes Anglès, con la asistencia de los síndicos D. Manuel Cardeña Coma, D. Josep M. Carreras Puigdemolas, D. Marià Nicolàs Ros, D. Jordi Petit Fontserè, D. Manuel Barrado Palmer y D. Xavier Vela Parés, actuando como secretaria la Secretaria General de la Sindicatura, Dña. M. Àngels Barbarà Fondevila, y como ponente el síndico D. Manuel Cardeña Coma, con deliberación previa, se acordó aprobar el informe de fiscalización 37/1998-A relativo a Societat Municipal d'Habitatges del Pont de Vilomara, SL, ejercicio 1997.

Y para que así conste y tenga los efectos que correspondan, firmo esta certificación, con el visto bueno del Síndico Mayor.

Barcelona, 7 de abril de 1999

[firma]

[firma]

Visto bueno
EL SÍNDICO MAYOR



ÍNDICE

ABREVIATURAS	6
1. INTRODUCCIÓN	7
1.1. INTRODUCCIÓN AL INFORME	7
1.1.1. Objeto y alcance	7
1.1.2. Metodología	7
1.2. INTRODUCCIÓN AL ENTE FISCALIZADO	8
1.2.1. Creación y naturaleza jurídica	8
1.2.2. Objeto social	8
1.2.3. Actividad	9
1.2.4. Órganos rectores	9
1.2.5. Normativa aplicable	10
2. FISCALIZACIÓN	11
2.1. INFORME DE AUDITORÍA. CONTROL FINANCIERO	11
2.1.1. Informe de auditoría	11
2.1.2. Control financiero	12
2.2. ESTADOS FINANCIEROS	12
2.3. ACTIVO	14
2.3.1. Existencias	14
2.3.2. Deudores	15
2.3.3. Tesorería	16
2.4. PASIVO	17
2.4.1. Fondos propios	17
2.4.2. Acreedores a largo plazo	17
2.4.3. Acreedores a corto plazo	18
2.5. CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	19
2.5.1. Ingresos	19
2.5.2. Gastos	19
2.6. CONTRATACIÓN	20
2.7. PAIF	21
2.8. ANÁLISIS DE LOS RESULTADOS DE LAS PROMOCIONES	21
3. CONCLUSIONES: OBSERVACIONES Y RECOMENDACIONES	22
4. TRÁMITE DE ALEGACIONES	25
5. ANEXOS	29
5.1. BALANCE DE SITUACIÓN A 31.12.96 Y A 31.12.97	29
5.2. CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS, EJERCICIOS 1996 Y 1997	30

ABREVIATURAS

IVA:	Impuesto sobre el valor añadido
PAIF:	Programa anual de actuaciones, inversiones y financiación
PGC:	Plan General de Contabilidad
PROLHASA:	Promoció Local d'Habitatge, SA

1. INTRODUCCIÓN

1.1. INTRODUCCIÓN AL INFORME

1.1.1. Objeto y alcance

1.1.1.1. *Alcance material*

De conformidad con la normativa vigente, esta Sindicatura de Cuentas emite el presente Informe de Fiscalización relativo a Societat Municipal d'Habitatges¹ del Pont de Vilomara, SL (en adelante la Sociedad). En concreto, los aspectos fiscalizados han sido los siguientes:

- a) Análisis de los estados financieros para verificar que representan de una manera fiel y veraz 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 seguidos por la Sociedad.
- c) Análisis del cumplimiento de la legalidad que es aplicable a la Sociedad.

1.1.1.2. *Alcance temporal*

Este Informe se refiere exclusivamente al ejercicio 1997. Sin embargo, algunos de los aspectos de la fiscalización mencionados en el apartado 1.1.1.1 obligan a remontarse a años anteriores y también a hacer un análisis de la actividad y de los procedimientos seguidos por la Sociedad en la actualidad (julio de 1998), para hacer un correcto seguimiento comparativo y evolutivo.

1.1.2. Metodología

Las pruebas realizadas han sido aquellas que, de forma selectiva, se han considerado necesarias 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 sobre la información económico-financiera y los preceptos legales que son de aplicación a la Sociedad.

1. En castellano sería: Sociedad Municipal de Viviendas.

1.2. INTRODUCCIÓN AL ENTE FISCALIZADO

1.2.1. Creación y naturaleza jurídica

El Pleno del Ayuntamiento de El Pont de Vilomara del 29 de enero de 1993 acordó promover la constitución de una sociedad mercantil para la prestación de la competencia municipal prevista en la letra d) artículo 63 de la Ley 8/1987 municipal y de régimen local de Cataluña.

En fecha 22 de marzo de 1993 se firmó un Convenio de cooperación interadministrativo entre el Ayuntamiento y la sociedad de capital público de la Diputación de Barcelona PROLHASA en virtud del cual se acordó la constitución de una sociedad mercantil de responsabilidad limitada cuyos socios serían el mencionado municipio y PROLHASA, realizando las siguientes aportaciones de capital social:

- El Ayuntamiento aportó una finca de 1.672,71 m² de propiedad municipal, que a la fecha del Convenio está pendiente de inscripción en el registro de la propiedad de Manresa por formar parte de la cesión del aprovechamiento medio de un plan parcial, cesión que está en proceso de formalización. Esta finca ha sido valorada por las partes firmantes en 10 MPTA, valoración que es adecuada según el informe emitido por el arquitecto municipal.
- PROLHASA aportó la cantidad de 5 MPTA en metálico.

El objeto del Convenio era que la Sociedad realizara en esa finca una promoción de 21 viviendas plurifamiliares y 21 plazas de aparcamiento vinculadas. PROLHASA asumiría la gestión integral de la compañía mercantil y, por lo tanto, de la promoción inmobiliaria. Como compensación por su gestión percibiría la cantidad resultante de aplicar un 4% al montante total de la inversión.

En el Convenio también se estableció que las viviendas se destinarían preferentemente a personas vinculadas, por su continuada residencia o por su trabajo, al Municipio, teniendo en cuenta, además, las circunstancias económicas y familiares de los adquirentes.

El 20 de abril de 1993 se otorgó la escritura pública de constitución de la sociedad de carácter mercantil "Societat Municipal d'Habitatge del Pont de Vilomara, SL".

1.2.2. Objeto social

De acuerdo con el artículo tercero de sus Estatutos, la Sociedad tiene como objeto la construcción y la promoción de viviendas de promoción social y en régimen de protección oficial.

1.2.3. Actividad

La Sociedad no dispone de una estructura propia. PROLHASA asume totalmente la gestión y la administración.

A la fecha de redacción del presente informe la Sociedad había realizado dos promociones de protección oficial en régimen general, una de ellas, PONT 1, finalizada y la otra, PONT 2, en curso a 31 de diciembre de 1997. Estas dos promociones han sido las fiscalizadas (véase el apartado 2.3.1) y sus características se describen en detalle a continuación.

1.2.3.1. Promoción PONT 1

Se trata de una promoción de protección oficial en régimen general de ocho viviendas más ocho aparcamientos vinculados, doce aparcamientos que se vinculan posteriormente a las doce viviendas de PONT 2 y un aparcamiento de precio libre. Esta promoción se inició en 1995 y se finalizó en julio de 1996. La inversión total ha sido de 91 MPTA de los cuales 15,2 MPTA han sido imputados en 1997. De éstos, 5,8 MPTA corresponden a repasos y extras y 4,9 MPTA a gastos financieros. A la fecha de redacción del presente informe quedan por vender el aparcamiento de precio libre y los doce aparcamientos vinculados a las viviendas de PONT 2.

1.2.3.2. Promoción PONT 2

Esta promoción se inició durante el ejercicio 1997 y a 31 de diciembre de 1997 se encontraba en curso y totalmente pendiente de vender. Se trata de la construcción de 12 viviendas de protección oficial en régimen general. El coste hasta el 31 de diciembre de 1997 ha sido de 41,3 MPTA y se estima que la inversión total a la finalización será de 116,5 MPTA.

1.2.4. Órganos rectores

De acuerdo con sus Estatutos, los órganos rectores de la Sociedad son:

- La Junta General
- El Consejo de Administración

1.2.4.1. La Junta General

La organización y funcionamiento de la Junta General se regulan en los artículos 18 a 24 de los Estatutos de la Sociedad.

1.2.4.2. *El Consejo de Administración*

De acuerdo con el artículo 9 de los Estatutos, el Consejo de Administración estará formado por un mínimo de tres y un máximo de cinco miembros nombrados por un período de 5 años que no recibirán ninguna retribución por el ejercicio de su cargo.

El Consejo de Administración a 31 de diciembre de 1997 estaba integrado por los siguientes miembros:

Presidente: Ilmo. Sr. D. Evarist de la Torre Valdeolivas (consejero delegado)

Vicepresidente: D. Manuel Moreno Yera (consejero delegado)

Vocales: D. Nadal Chavarría Herraiz
D. Josep Lluís Irujo Fatuarte
D. Carles Lore Barraguer

Secretario: Dña. Ester Miñarro Belzuz (sin calidad de miembro)

A la fecha de redacción del presente informe (julio de 1998) el Consejo de administración de la Sociedad ha sufrido cambios. La composición es la siguiente:

Presidente: Ilmo. Sr. D. Evarist de la Torre Valdeolivas (consejero delegado)

Vicepresidente: D. Manuel Moreno Yera (consejero delegado)

Vocales: D. Nadal Chavarría Herraiz
D. Josep Lluís Irujo Fatuarte
D. Rafael Arcas Sánchez

Secretario: Dña. Lourdes Barriuso Lapresa (sin calidad de miembro)

Los dos consejeros delegados tienen todas las facultades del Consejo de Administración legalmente y estatutariamente delegables. En la práctica, el señor Moreno es quien firma los contratos, escrituras, convenios y préstamos.

1.2.5. Normativa aplicable

- 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 cual 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 en Cataluña.
- Ley 39/1988, de 28 de diciembre, reguladora de las haciendas locales.
- Real Decreto 500/1990, de 20 de abril, por el cual 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.

- Real decreto 1932/1991, de 20 de diciembre sobre medidas de financiación de actuaciones protegibles en materia de vivienda (Plan 1992-1995).
- Adaptación del Plan General de Contabilidad al sector inmobiliario del año 1994 y Plan General Contable de 1990.
- Ley 2/1995, de 23 de marzo, de sociedades de responsabilidad limitada.
- Reglamento de obras, actividades y servicios de los entes locales, Decreto 179/95 de 13 de junio.
- Real decreto 2190/1995, de 28 de diciembre sobre medidas de financiación de actuaciones protegibles en materia de vivienda (Plan 1996-1999).
- Disposición adicional 6ª de la Ley 13/1995, de 18 de mayo, de contratos de las administraciones públicas.
- Normativa fiscal general.

2. FISCALIZACIÓN

2.1. INFORME DE AUDITORÍA. CONTROL FINANCIERO

2.1.1. Informe de auditoría

La Sociedad sometió sus cuentas a auditoría externa. Con fecha 7 de junio de 1998, el auditor D. Josep Poch Villamayor (miembro del Registro Oficial de Auditores de Cuentas núm. 8.315) emitió el informe de auditoría correspondiente a las cuentas anuales del ejercicio 1997 en el cual hace constar una opinión favorable con la siguiente incertidumbre:

"Siendo el resultado negativo la empresa ha contabilizado el crédito que supone la compensación de pérdidas futuras, ya que se prevé que en los próximos años, se obtendrán resultados positivos, este efecto provoca una minoración del resultado de 1.135.000 pesetas".

Para una mejor comprensión del párrafo anterior hay que subrayar que el efecto producido por el registro del crédito fiscal es una minoración de la pérdida del ejercicio y, por lo tanto, un aumento del resultado de la Sociedad.

2.1.2. Control financiero

La Ley 39/88, de 28 de diciembre, reguladora de las haciendas locales, regula en los artículos 194 a 204 del capítulo IV, Control y fiscalización, los aspectos definidores de los controles de legalidad, financiero, de eficacia y el control interno y externo. De acuerdo con dichos artículos, corresponde a la Intervención del Ayuntamiento de El Pont de Vilomara la realización del control financiero de la Sociedad. Con fecha 9 de octubre de 1998 la Intervención del Ayuntamiento ha emitido el informe que se transcribe a continuación:

"INFORME

La Sindicatura de Cuentas de Cataluña pide un informe de la Intervención del Ayuntamiento relativo a las cuentas 1996 y 1997 de la Societat Municipal d'Habitatges del Pont de Vilomara, S.L., de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 201 de la Ley 39/1988, de 28 de diciembre, reguladora de las haciendas locales.

Examinada la documentación contable archivada en la Corporación resulta que no han tenido entrada en la misma las cuentas de 1996 y 1997 de dicha Sociedad, y por esta causa la Intervención no ha podido emitir el informe reclamado.

Se insta al Pleno de la Corporación para que adopte las medidas adecuadas a efectos de que se haga efectiva la presentación de las cuentas auditadas de la Societat Municipal d'Habitatges del Pont de Vilomara, S.L., desde su constitución legal."

(Véase Recomendación núm. 8)

2.2. ESTADOS FINANCIEROS

A continuación se presentan el Balance y la Cuenta de pérdidas y ganancias de la Sociedad a 31.12.97, resumidos por la Sindicatura, que fueron aprobados por la Junta General de la Sociedad el día 30 de junio de 1998 resumidos por la Sindicatura. En los anexos 5.1 y 5.2 se transcriben las cuentas rendidas por la Sociedad:

ACTIVO

	31.12.96	31.12.97
Existencias	85.237	68.218
Deudores	2.497	2.731
Inversiones financieras temporales	2	600
Tesorería	10	1.998
ACTIVO CIRCULANTE	87.746	73.547
TOTAL ACTIVO	87.746	73.547

PASIVO

	31.12.96	31.12.97
FONDOS PROPIOS	15.135	13.027
ACREEDORES A LARGO PLAZO	46.942	15.451
ACREEDORES A CORTO PLAZO	25.669	45.069
TOTAL PASIVO	87.746	73.547

Importes en miles de pesetas.

Fuente: Cuentas anuales de la Sociedad ejercicio 1997 resumidas por la Sindicatura.
Véanse en el anexo 5.1 las cuentas aprobadas por la Sociedad.

PÉRDIDAS Y GANANCIAS

	31.12.96	31.12.97
Importe neto de la cifra de negocios	0	61.125
Aumento de existencias promociones en curso/edificios adquiridos	34.898	0
INGRESOS EXPLOTACIÓN	34.898	61.125
Reducción de existencias promociones en curso/edificios adquiridos	0	(14.202)
Aprovisionamientos	(25.096)	(35.732)
Otros gastos de explotación	(6.089)	(8.677)
GASTOS DE EXPLOTACIÓN	(31.185)	(58.611)
BENEFICIOS DE EXPLOTACIÓN	3.713	2.514
INGRESOS FINANCIEROS	211	47
GASTOS FINANCIEROS	(3.843)	(5.804)
RESULTADO FINANCIERO NEGATIVO	(3.632)	(5.757)
Ingresos extraordinarios	25	0
RESULTADO EXTRAORDINARIO POSITIVO	25	0
Impuesto sobre beneficios	(37)	1.135
RESULTADO DEL EJERCICIO	69	(2.108)

Importes en miles de pesetas.

Fuente: Cuentas anuales de la Sociedad ejercicio 1997 resumidas por la Sindicatura.
Véanse en el anexo 5.2 las cuentas aprobadas por la Sociedad.

2.3. ACTIVO

2.3.1. Existencias

El movimiento de las existencias durante el ejercicio 1997 ha sido el siguiente:

	Importes
Saldo inicial	85.237
Inversión ejercicio 1997	47.047
Coste de ventas	(64.066)
Saldo final	68.218

Importes en miles de pesetas.

La Sociedad valora sus existencias por el coste de adquisición o de construcción incorporando los costes directos y financieros, que en este caso coincide con el coste total, ya que la Sociedad no tiene estructura propia y, por lo tanto, no hay gastos indirectos imputables a promociones. En los costes directos se incluyen los honorarios de gestión de PROLHASA por la promoción de PONT 1. Los costes financieros corresponden a los generados por los préstamos hipotecarios de las promociones durante el período de construcción y otros gastos financieros relacionados con las promociones. En el caso de la promoción de PONT 1, pese a que la promoción finalizó en el ejercicio 1996, se han imputado 4,9 MPTA durante el ejercicio 1997 en concepto de gastos financieros. Según la norma de valoración decimotercera de adaptación del PGC al sector inmobiliario, los gastos financieros podrán imputarse al coste de la promoción únicamente dentro del período de construcción (véase Recomendación núm. 1). No obstante, el efecto sobre el valor de las existencias a 31 de diciembre de 1997 no es material.

Las existencias de promociones acabadas se valoran según la relación metros cuadrados construidos en existencias por metros cuadrados totales construidos aplicando un coeficiente de 1 a las viviendas y un coeficiente de 0,6 a los aparcamientos.

El desglose de las existencias por promociones a 31 de diciembre de 1997 es el siguiente:

	Importes
PONT 1	26.889
PONT 2	41.329
Total	68.218

Importes en miles de pesetas.

El importe correspondiente a PONT 1 corresponde a 1 vivienda y 14 plazas de aparcamiento. El importe de PONT 2 corresponde al coste total hasta el 31 de diciembre de 1997.

2.3.2. Deudores

El desglose de los deudores a 31 de diciembre de 1997 es el siguiente:

	Importes
Hacienda pública deudor	1.592
Crédito por pérdidas a compensar	1.135
Devolución de impuestos	4
Total	2.731

Importes en miles de pesetas.

- Hacienda pública deudor por IVA

El importe contabilizado como Hacienda pública deudor corresponde al IVA pendiente de devolución a 31 de diciembre de 1997. Fue devuelto en junio de 1998.

- Crédito por pérdidas a compensar

El saldo de la cuenta Crédito por pérdidas a compensar incluye la parte pendiente de compensar del crédito fiscal registrado por las pérdidas correspondientes al ejercicio 1997.

A partir del ejercicio 1997 la Sociedad goza de la bonificación del 99% de la cuota íntegra del Impuesto de sociedades prevista en el artículo 32.2 de la Ley 43/1995, de 28 de diciembre (anteriormente no gozaba de esta bonificación porque uno de los accionistas, PROLHASA, no era de capital íntegramente público).

Según resolución del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas del 9 de octubre de 1997 sobre la norma de valoración número 16 del PGC, los créditos por compensación de bases imponibles negativas sólo serán objeto de contabilización en la medida en que tengan un interés cierto respecto a la carga fiscal futura. Por lo tanto, si existen dudas en cuanto a su recuperación futura, por aplicación del principio de prudencia, no deberán ser registrados en las cuentas anuales como tales.

Teniendo en cuenta lo expuesto anteriormente, la Sociedad debería regularizar el crédito por pérdidas a compensar (véase Recomendación núm. 2).

2.3.3. Tesorería

La Sociedad mantiene una cuenta bancaria abierta para cada una de las promociones que realiza, lo cual posibilita el control de todos los cobros y pagos de una promoción.

Las firmas autorizadas son las de los dos consejeros delegados, de forma indistinta. Para más seguridad, convendría que ambas firmas fueran mancomunadas o bien que hubiera una tercera firma mancomunada con alguna de las existentes (véase

Recomendación núm. 3).

2.4. PASIVO

2.4.1. Fondos propios

El movimiento de los fondos propios durante el ejercicio 1997 ha sido el siguiente:

	Saldo inicial	Aumentos	Disminuciones	Saldo final
Capital social	15.000	0	0	15.000
Reservas	66	69	0	135
Resultado del ejercicio	69	(2.108)	(69)	(2.108)
Total	15.135	(2.039)	(69)	13.027

Importes en miles de pesetas.

• Capital social

El capital social de la Sociedad está formado por 150 participaciones sociales de 100.000 PTA, totalmente desembolsadas. De estas participaciones 100 pertenecen al Ayuntamiento y 50 a PROLHASA.

Según el artículo 27 de la Ley 2/1995, de 23 de marzo, de las sociedades de responsabilidad limitada y el artículo 6 de los estatutos, la Sociedad llevará un libro registro de socios en el cual se apuntarán las participaciones correspondientes a cada uno y las variaciones que se produzcan. La Sociedad no dispone de este libro (véase Recomendación núm. 4).

2.4.2. Acreedores a largo plazo

El importe correspondiente a los acreedores a largo plazo corresponde a la parte dispuesta de los préstamos hipotecarios de las promociones PONT 1 y PONT 2 pendiente de subrogar a 31 de diciembre de 1997, cuyas características se detallan a continuación:

Entidad	Capital inicial	Importe dispuesto	Fecha de formalización	Fecha de vencimiento	Tipo de interés
Caja de Manresa	7.430	6.315	06.10.1995	06.10.2003	10,48%
Caja de Manresa	97.710	9.136	30.01.1997	30.01.2015	7,49%
Total		15.451			

Importes en miles de pesetas.

Los tipos de interés de los préstamos destinados a financiar actuaciones protegibles en materia de vivienda están fijados por la normativa vigente en cada ejercicio.

2.4.3. Acreedores a corto plazo

El desglose de los acreedores a corto plazo a 31 de diciembre de 1997 es el siguiente:

	Importes
Deudas con entidades de crédito	14.999
Deudas con empresas del grupo y asociadas	7.285
Anticipos de clientes	2.252
Proveedores y contratistas	20.460
Otros	73
Total	45.069

Importes en miles de pesetas.

- Deudas con entidades de crédito

El importe contabilizado corresponde a la parte dispuesta de una póliza de crédito formalizada en el mes de octubre de 1996 con la Caja de Manresa cancelada durante el mes de enero de 1998. El importe total era de 15 MPTA y el tipo de interés un 7,5%.

- Deudas con empresas del grupo y asociadas

La deuda con empresas del grupo y asociadas corresponde a la deuda que la Sociedad mantiene con PROLHASA, 7 MPTA en concepto de préstamo entre ambas sociedades y 0,3 MPTA en concepto de gastos de gestión de PONT 1. Ni el importe ni las condiciones de este préstamo están formalizados en ningún documento (véase Recomendación núm. 5).

- Anticipos de clientes

Corresponde a la cantidad entregada a cuenta de una vivienda y el aparcamiento vinculado de la promoción PONT 1, cuya venta se formalizó en escritura pública en mayo de 1998.

- Proveedores y contratistas

Del importe total, 14 MPTA corresponden a la deuda pendiente con el contratista de la promoción PONT 2 y 3 MPTA a la retención de un 5% al contratista de la promoción PONT 1, que a la fecha de redacción del presente informe no ha sido

todavía devuelta, ya que la Sociedad ha tenido que realizar obras adicionales.

Según manifestaciones de la Sociedad, el acta de recepción de PONT 1 no ha sido localizada.

2.5. CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS

2.5.1. Ingresos

2.5.1.1. *Importe neto de la cifra de negocios*

El importe neto de la cifra de negocios corresponde a la venta de siete viviendas y sus aparcamientos vinculados, de la promoción PONT 1.

2.5.2. Gastos

2.5.2.1. *Aprovisionamientos*

El desglose de los aprovisionamientos por conceptos a 31 de diciembre de 1997 es el siguiente:

	Importes
Variación de existencias: terreno	2.818
Repasos y extras PONT 1	5.778
Certificaciones PONT 2	27.003
Acometidas PONT 1	133
Total	35.732

Importes en miles de pesetas.

Estos gastos han sido imputados a las promociones correspondientes.

2.5.2.2. *Otros gastos de explotación*

El desglose por conceptos de los otros gastos de explotación a 31 de diciembre de 1997 es el siguiente:

	Importes
Geotécnico	502
Seguros	849
Gastos de gestión PONT 1	285
Licencias de obras	6.500
Otros	541
Total	8.677

Importes en miles de pesetas.

La cuenta Licencias de obras recoge el importe pagado por este concepto por las dos promociones: PONT 1 y PONT 2.

Estos gastos han sido totalmente imputados al coste de las promociones correspondientes.

2.5.2.3. Gastos financieros

Los gastos financieros corresponden a los directamente imputables a las promociones de los préstamos hipotecarios vinculados a cada promoción (véase 2.3.1).

2.6. CONTRATACIÓN

De acuerdo con la disposición adicional sexta de la Ley 13/1995, de contratos de las administraciones públicas, la Sociedad debe seguir los principios de publicidad y concurrencia en su actividad contractual.

El anuncio para la convocatoria de contratistas para la construcción de PONT 2 se publicó en junio de 1996. Se presentaron tres ofertas de empresas constructoras dentro del plazo establecido. Además, se presentó una empresa de consulting (Levite, SL) cuya oferta no está fechada.

La adjudicación no se hizo de forma escrita, según manifestaciones de la Sociedad.

La Sociedad ha manifestado que suscribió un contrato de gestión de obra con la empresa de consulting mencionada y un contrato de obras con cada uno de los industriales que participan en la construcción. La selección de estos industriales la realizó la empresa de consulting. Los contratos con la empresa de consulting y con los industriales no han sido facilitados. La Sociedad ha manifestado que no los ha podido encontrar en sus archivos.

Es preciso que en próximas actuaciones las citadas irregularidades no se vuelvan a producir y se adopten las medidas oportunas que garanticen el cumplimiento de

los principios de publicidad y concurrencia y la transparencia en los procedimientos de contratación (véase Recomendación núm. 6).

2.7. PAIF

De acuerdo con los artículos 210.2 y 292 del Reglamento de obras, actividades y servicios de los entes locales, la Sociedad debería haber elaborado el Programa anual de actuaciones, inversiones y financiación (PAIF), lo que no ha hecho (véase Recomendación núm. 7).

2.8. ANÁLISIS DE LOS RESULTADOS DE LAS PROMOCIONES

Se ha hecho un análisis de los resultados de las dos promociones que ha consistido en el cálculo del coste y del margen por metro cuadrado. Los resultados obtenidos han sido los siguientes:

• Cuadro de coste por metro cuadrado

PROMOCIÓN	RÉGIMEN	Inversión total MPTA	m ² útiles viviendas o parcelas	m ² útiles aparcamientos	Coste/m ² útil viviendas o parcelas	Coste/m ² útil aparcamientos
PONT 1	General	91	636,06	427	101.940	61.160
PONT 2	General	117	1.080	--	107.910	--

Fuente: Elaboración propia.

Nota: Para la promoción PONT 2 que se encontraba en curso se han utilizado los estudios de costes de la Sociedad.

• Cuadro del margen por metro cuadrado

PROMOCIÓN	VIVIENDAS		APARCAMIENTOS	
	PRECIO DE VENTA	MARGEN	PRECIO DE VENTA	MARGEN
PONT 1	96.940	(5.000)	55.775	(5.385)
PONT 2	102.751	(5.159)	61.651	491

Importes expresados en PTA/m².

Fuente: Elaboración propia a partir de los estudios económicos y de la documentación de las promociones (escrituras, calificaciones provisionales y definitivas, información contable).

Durante el trabajo realizado por la Sindicatura se ha detectado que el ritmo de ventas de las viviendas y los aparcamientos de PONT 1 es más bajo que el previsto por la Sociedad. La promoción finalizó en julio de 1996 y la mayoría de las ventas son de finales de 1997. Además, la promoción PONT 2, que está previsto que finalice durante el ejercicio 1998, a 31 de diciembre de 1997 y a julio de 1998 estaba pendiente de vender en su totalidad. Todo ello hace aconsejable que en otras actuaciones futuras la Sociedad analice detalladamente los distintos aspectos de mercado y económico-financieros antes de iniciar cualquier actuación.

3. CONCLUSIONES: OBSERVACIONES Y RECOMENDACIONES

La Societat Municipal d'Habitatge del Pont de Vilomara, SL es una sociedad de capital mixto en la que participan el Ayuntamiento de El Pont de Vilomara y la sociedad de capital público PROLHASA, propiedad de la Diputación de Barcelona. Su actividad es la promoción de viviendas sociales.

Desde su creación en el año 1993 hasta el 31 de diciembre de 1997, la Sociedad había acabado la promoción PONT 1. En 1997 ha empezado la promoción de PONT 2.

El resultado de la fiscalización ha sido positivo, si bien se han observado algunos aspectos mejorables, que aparecen a lo largo del informe y que en estas conclusiones se señalan de forma resumida.

- Gastos financieros

La promoción PONT 1 finalizó durante el ejercicio 1996. Sin embargo, la Sociedad ha activado gastos financieros del préstamo hipotecario relacionado con la promoción durante el ejercicio 1997. La norma de valoración decimotercera de la adaptación sectorial del PGC a las empresas inmobiliarias establece que los gastos financieros podrán activarse hasta la finalización del período de construcción.

Recomendación núm. 1:

Pese a que en este caso el criterio seguido por la Sociedad no afecta de modo material a las cuentas de la Sociedad, sería conveniente que en futuras acciones se adoptara el criterio que se establece en la adaptación sectorial.

- Crédito por pérdidas a compensar

La Sociedad tiene registrado un crédito por pérdidas a compensar de 1,1 MPTA y goza de la bonificación del 99% sobre la cuota íntegra del Impuesto de sociedades prevista en el artículo 32.2 de la Ley 43/1995.

Por otro lado, según la Resolución del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas de 9 de octubre de 1997, los créditos por compensación de bases imponibles negativas sólo serán objeto de contabilización en la medida en que tengan un interés cierto respecto a su carga fiscal futura.

Recomendación núm. 2:

La Sociedad debería regularizar el crédito por pérdidas a compensar dada la incertidumbre respecto a su recuperación con beneficios futuros.

- Firmas en las cuentas bancarias

Las firmas autorizadas en las cuentas bancarias son las de los dos consejeros delegados, de forma indistinta.

Recomendación núm. 3:

Sería conveniente que, para mayor seguridad, ambas firmas fueran mancomunadas o bien que hubiera una tercera firma mancomunada con alguna de las existentes.

- Libro registro de socios

Según el artículo 27 de la Ley de sociedades de responsabilidad limitada y el artículo 6 de los estatutos, la Sociedad debería llevar un libro registro de socios en el que se apuntaran las participaciones de cada uno de ellos y las variaciones que se produzcan. La Sociedad no dispone de este libro.

Recomendación núm. 4:

La Sociedad debería llevar un libro registro de socios de acuerdo con sus Estatutos.

- Préstamo entre PROLHASA y la Sociedad

La Sociedad mantiene una deuda con PROLHASA en concepto de préstamo de 7 MPTA a 31 de diciembre de 1997. Este préstamo no está formalizado y no está establecido ningún tipo de interés.

Recomendación núm. 5:

Sería conveniente que se formalizaran por escrito las condiciones de este préstamo.

- Contratación:

La Sociedad debe respetar los principios de publicidad y concurrencia en su actividad contractual, de acuerdo con lo establecido en la disposición adicional sexta de la Ley 13/1995, de contratos de las administraciones públicas. En la licitación y contratación de las obras de PONT 2 se produjeron varias irregularidades que es preciso que no vuelvan a producirse.

Recomendación núm. 6:

Es preciso que la Sociedad establezca y aplique unos procedimientos de contratación que permitan garantizar el cumplimiento de los principios de publicidad y concurrencia y la transparencia en los procedimientos de contratación.

- PAIF

De acuerdo con los artículos 210.2 y 292 del Reglamento de obras, actividades y servicios de los entes locales, la Sociedad debería haber elaborado el PAIF, lo cual no ha hecho.

Recomendación núm. 7:

La Sociedad debería elaborar el PAIF de acuerdo con la normativa vigente.

- Control financiero

La Ley 39/88, de 28 de diciembre, reguladora de las haciendas locales, regula en los artículos 194 a 204 del capítulo IV Control y fiscalización los aspectos definidores de los controles de legalidad, financiero, de eficacia y el control interno y externo. De acuerdo con dichos artículos, corresponde a la Intervención del Ayuntamiento de El Pont de Vilomara la realización del control financiero de la Sociedad.

Recomendación núm. 8:

De acuerdo con el contenido del artículo 203 de la Ley 39/1988, de 28 de diciembre, Reguladora de las haciendas locales, es preciso que la Intervención del Ayuntamiento de El Pont de Vilomara adopte las medidas oportunas para cumplir el artículo 210 de dicha ley.

4. TRÁMITE DE ALEGACIONES

A 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 Societat Municipal d'Habitatge de Pont de Vilomara, SL.

La respuesta de Societat Municipal d'Habitatge de Pont de Vilomara, SL, recibida a través de un escrito enviado por Promoció Local d'Habitatge, SA, con registro de entrada en la Sindicatura de Cuentas núm. 373 de fecha 15 de febrero de 1999, se transcribe a continuación:²

"Sr. D. Manuel Cardeña Coma
Síndico Depart. Sectorial A
Sindicatura de Cuentas de Cataluña
Plaza de Cataluña 20
08002-Barcelona

Barcelona, 15 de febrero de 1999

En relación con los informes de fiscalización referentes a las sociedades PROLHASA, Ripollet Invest, SA, Societat Municipal d'habitatge de Vilafranca del Penedès, SL, Habitatges Municipals de Caldes de Montbui, SL, Residencial Roc Blanc, AIE, Societat Municipal d'Habitatge de Pont de Vilomara, SL, y Promoción de Viviendas de Sau, SL.

Mediante la presente le adjunto las alegaciones efectuadas respecto a dichos informes.

Atentamente,

[Firma]

Firmado: Manuel Moreno Yera
Consejero-Delegado"

2. Aquí traducción al castellano del original catalán.

**"ALEGACIONES AL PROYECTO DE INFORME EMITIDO POR LA SINDICATURA
DE CUENTAS DE CATALUÑA (37/98-A)
SOCIETAT MUNICIPAL D'HABITATGE DE
PONT DE VILOMARA,SL**

En relación con las recomendaciones efectuadas por la Sindicatura de Cuentas de Cataluña en su informe 37/98-A, referente al ejercicio 1997 de la Societat Municipal d'Habitatge de Pont de Vilomara, SL., hay que hacer las siguientes ALEGACIONES:

Recomendación núm. 1:

"Pese a que en este caso el criterio seguido por la Sociedad no afecta de modo material a las cuentas de la Sociedad, sería conveniente que en futuras acciones se adoptara el criterio que se establece en la adaptación sectorial".

Estamos de acuerdo con la recomendación efectuada. Este hecho se ha producido más por un error contable que por desconocimiento del criterio establecido, y como muy bien se menciona su importancia numérica es muy poco significativa.

Recomendación núm. 2:

"La Sociedad debería regularizar el crédito por pérdidas a compensar dada la incertidumbre respecto a su recuperación con beneficios futuros."

La Sociedad había previsto conseguir un resultado positivo en la segunda promoción, por este motivo contabilizó el crédito fiscal por pérdidas a compensar. De acuerdo con la recomendación efectuada y dado que la segunda promoción no está terminada, ni vendida, anularemos en el presente ejercicio el crédito fiscal.

Recomendación núm.3:

"Sería conveniente que, para mayor seguridad, ambas firmas fueran mancomunadas o bien que hubiera una tercera firma mancomunada con alguna de las existentes."

A fin de compaginar el principio de prudencia con la necesaria eficacia y agilidad con la que se debe desarrollar toda actividad mercantil, se adoptarán, en la mayor brevedad posible, los acuerdos a fin de establecer la firma mancomunada de las cuentas bancarias, que se realizarán conjuntamente por cualquiera de los Consejeros Delegados de la Sociedad y por el Director General o el Director Financiero de PROLHASA.

Recomendación núm. 4:

"La Sociedad debería llevar un libro registro de socios de acuerdo con sus Estatutos."

A la vista de la recomendación efectuada se adoptarán las medidas oportunas, a fin de que a la mayor brevedad posible quede resuelto este extremo.

Recomendación núm. 5:

"Sería conveniente que se formalizaran por escrito las condiciones de este préstamo"(en relación al préstamo de 7 MPTA. aportado por PROLHASA)."

A la vista de la recomendación efectuada se adoptarán las medidas oportunas, a fin de que a la mayor brevedad posible se formalice el préstamo efectuado por parte de PROLHASA.

Recomendación núm. 6:

"Es preciso que la Sociedad establezca y aplique unos procedimientos de contratación que permitan garantizar el cumplimiento de los principios de publicidad y concurrencia y la transparencia en los procedimientos de contratación."

El criterio de realizar las obras de forma directa, mediante la contratación de una consultora técnica, fue adoptado a fin de reducir los costes de la obra respecto a las ofertas presentadas por las empresas constructoras.

Hay que puntualizar que la actuación de una consultora es la propia de un gabinete técnico de gestión y coordinación, a quien se encargan los mencionados trabajos de la obra, actuando como constructora la propiedad.

Hay que indicar que, en fecha 14 de diciembre de 1995, se realizó una convocatoria pública, mediante anuncio publicado en el "Periódico de Cataluña", para la contratación de forma directa de los distintos capítulos de las obras de construcción, que sirvió de base para la formación de una bolsa de industriales. Asimismo, indicar que en las promociones llevadas a cabo se realizó de forma previa un comparativo por capítulos con un mínimo de tres industriales para cada uno.

Sin embargo, hay que señalar que el Consejo de Administración de PROLHASA, en sesión celebrada el día 17 de diciembre de 1998, aprobó el expediente de contratación de obras, el cual se hará extensivo a la totalidad de las empresas participadas por dicha sociedad, entre las cuales se encuentra la presente, a fin de garantizar de forma más concreta los principios de publicidad y concurrencia pública.

Recomendación núm. 7:

"La Sociedad debería elaborar el PAIF de acuerdo con la normativa vigente."

A la vista de la recomendación efectuada se adoptarán las medidas oportunas, a fin de que en próximos ejercicios se realice el Programa anual de Inversiones.

Recomendación núm. 8:

"De acuerdo con el contenido del artículo 203 de la Ley 39/1988, de 28 de diciembre, Reguladora de las haciendas locales, es preciso que la Intervención del Ayuntamiento de El Pont de Vilomara adopte las medidas oportunas para cumplir el artículo 210 de dicha ley."

A la vista de la recomendación efectuada se adoptarán las medidas oportunas, a fin de que en próximos ejercicios se realice el correspondiente informe por parte de la Intervención del Ayuntamiento.

Todo lo cual se informa a los efectos oportunos, en Barcelona, a 20 de enero de 1999.

[Firma]

Firmado: Manuel Moreno Yera
Consejero Delegado
[Sello de Societat Municipal d'Habitatge del
Pont de Vilomara, S.L.]"

5. ANEXOS**5.1. BALANCE DE SITUACIÓN A 31.12.96 Y A 31.12.97**

ACTIVO	31.12.96	31.12.97
ACCIONISTAS (SOCIOS) POR DESEMBOLSOS NO EXIGIDOS	0	0
INMOVILIZADO	0	0
Gastos de establecimiento	0	0
Inmovilizado inmaterial	0	0
Inmovilizado material	0	0
Inmovilizado financiero	0	0
Acciones propias	0	0
Deudores a largo plazo	0	0
GASTOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS	0	0
ACTIVO CIRCULANTE	87.746.101	73.547.459
Accionistas por desembolsos exigidos	0	0
Existencias		
- Terrenos y solares	10.000.000	7.182.516
- Obras en curso	75.237.118	61.035.328
Deudores	2.496.655	2.730.719
Inversiones financieras temporales	2.500	600.588
Acciones propias a corto plazo	0	0
Tesorería	9.828	1.998.308
Ajustes por periodificación	0	0
TOTAL	87.746.101	73.547.459

PASIVO	31.12.96	31.12.97
FONDOS PROPIOS	15.134.512	13.026.634
Capital suscrito	15.000.000	15.000.000
Reservas	65.021	134.512
Resultados ejercicios anteriores		
Pérdidas y ganancias	69.491	(2.107.878)
INGRESOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS	0	0
PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS	0	0
ACREEDORES A LARGO PLAZO	46.942.101	15.451.388
Deudas con entidades de crédito	46.942.101	15.451.388
ACREEDORES A CORTO PLAZO	25.669.488	45.069.437
Deudas con entidades de crédito	9.287.973	14.999.101
Deudas empresas del grupo y asociadas	0	7.000.000
Acreedores comerciales		
- Anticipos de clientes	11.284.830	2.251.573
- Proveedores y contratistas	3.071.520	20.460.716
- Otros acreedores	1.796.909	358.047
Otras deudas no comerciales	228.256	0
TOTAL	87.746.101	73.547.459

Importes en pesetas.

Fuente: Cuentas anuales de la Sociedad.

5.2. CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS, EJERCICIOS 1996 Y 1997

Debe	31.12.96	31.12.97	Haber	31.12.96	31.12.97
GASTOS			INGRESOS		
Reducción exist. promociones en curso/edif. adqui.	0	14.201.790	Importe neto de la cifra de negocios		
Aprovisionamientos	25.095.520	35.732.280	- Ventas	0	61.125.070
Transferencias de inmovilizado a existencias	0	0	- Ingresos por arrendamientos	0	0
Gastos de personal	0	0	- Prestaciones de servicios	0	0
Dotaciones por amortizaciones de inmovilizado	0	0	Aumento exist. promoc. en curso/edif. adquiridos	34.898.394	0
Variaciones de las provisiones de tráfico	0	0	Trabajos efectuados por la empresa para el inmov.	0	0
Otros gastos de explotación	6.089.512	8.676.644	Exist. promoc. curso/edif. construidos incor. inmov.	0	0
			Otros ingresos de explotación	0	0
BENEFICIOS DE EXPLOTACIÓN	3.713.362	2.514.356	PÉRDIDAS DE EXPLOTACIÓN	0	0
Gastos financieros y gastos asimilados	3.842.871	5.804.727	Ingresos de participaciones en capital	0	0
Variación de las provisiones de inversión financiera	0	0	Ingresos de otros valores negociables	0	0
Diferencias negativas de cambio	0	0	Otros intereses e ingresos asimilados	211.418	47.482
			Diferencias positivas de cambio	0	0
RESULTADOS FINANCIEROS POSITIVOS	0	0	RESULTADOS FINANCIEROS NEGATIVOS	3.631.453	5.757.245
BENEFICIOS DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS	81.909	0	PÉRDIDAS DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS	0	3.242.889
Variac. provisiones inmov. inmat., mat. y cart. cont.	0	0	Beneficios enajenación inmov. inmat., mat. cart. cont.	0	0
Pérdidas procedentes inmov. inma., mat. y cart. cont.	0	0	Beneficios operac. con acciones y oblig. propias	0	0
Pérdidas operac. con acciones y obligac. propias	0	0	Subvenciones capital transferidas al result. ejerc.	0	0
Gastos extraordinarios	0	0	Ingresos extraordinarios	25.000	0
Gastos y pérdidas de otros ejercicios	0	0	Ingresos y beneficios de otros ejercicios	0	0
RESULTADOS EXTRAORDINARIOS POSITIVOS	25.000	0	RESULTADOS EXTRAORDINARIOS NEGATIVOS	0	0
BENEFICIOS ANTES DE IMPUESTOS	106.909	0	PÉRDIDAS ANTES DE IMPUESTOS	0	3.242.889
Impuesto sobre sociedades	37.418	(1.135.011)			
Otros impuestos	0	0			
RESULTADO DEL EJERCICIO (BENEFICIOS)	69.491	0	RESULTADO DEL EJERCICIO (PÉRDIDAS)	0	2.107.878

Importes en 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
www.sindicatura.org

Elaboración del documento PDF: septiembre de 2003

Depósito legal: B-38989-2003