

SINDICATURA DE COMPTES DE CATALUNYA

Informe de fiscalització SCF 05-A/87

CAMBRA OFICIAL DE LA PROPIETAT URBANA
DE GIRONA, EXERCICIS DE 1985 i 1986

A Barcelona, el dia 2 de febrer de 1988, 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 Puigdengolas, 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 de fiscalització SCF-05 A/87, sobre la Cambra Oficial de la Propietat Urbana de Girona, exercicis de 1985 i 1986, que s'eleva al Parlament de Catalunya.

INDEX

	<u>Pàgina</u>
1. INTRODUCCIO	3
2. INVENTARI DE BENS PATRIMONIALS	4
3. PRESSUPOSTOS ORDINARIS, DE SERVEIS I EXTRAORDINARI	
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 Immobles	13
4.3 Mobiliari	15
4.4 Immobilitzat Financer	16
4.5 Metàl·lic	16
4.6 Quotes obligatòries	18
4.7 Junta de Govern i Personal	21
4.8 Seguretat Social	22
4.9 Paper Fiança	23
4.10 Delegacions	24
4.11 Obres i Serveis d'Interès	25
4.12 Impostos	26
4.13 Edició de Publicacions	26
4.14 Quota Consell Cambres	27
4.15 Administració de Finques	27
4.16 Serveis de la Cambra	28
5. CONCLUSIONS	30

1. INTRODUCCIO

Hem examinat l'inventari-balang i les liquidacions dels pressupostos ordinaris, de serveis i extraordinari de la Cambra Oficial de la Propietat Urbana de Girona, 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.

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 Girona, 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 1986. En aquest sentit hem de dir que el disposar de l'Auditoria de la Cambra de Girona ha facilitat la feina d'aquesta Sindicatura.

Respecte de tots els altres conceptes (Definició, Ambit Geogràfic, Govern, Finangament, 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. INVENTARI DE BENS PATRIMONIALS

Segons estat presentat per la Cambra.

ACTIU

	<u>31.12.85</u>	<u>31.12.86</u>	<u>Notes</u>
	(dades en pessetes)		
IMMOBLES	48.956.810	48.956.810	4.2
MOBILIARI	6.304.144	7.895.809	4.3
IMMOBILITZAT FINANCER	40.000	40.000	4.4
METAL.LIC	112.956.532	160.714.927	4.5
QUOTES OBLIGATORIES PENDENTS COBRAR	59.389.532	87.064.966	4.6
PRESTECS AL PERSONAL	69.661	69.661	4.7
<u>TOTAL</u>	<u>227.716.679</u>	<u>304.742.173</u>	

PASSIU

<u>PATRIMONI</u>	<u>227.716.679</u>	<u>304.742.173</u>
------------------	--------------------	--------------------

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	78.582.650	-	67.803.780	4.6
Resultats exercicis tancats	19.775.230	-	5.993.925	4.6
Imprevistos	50.000	5.000	-	
Interessos de valors	750.000	-	879	4.5
Interessos Comptes Bancaris	3.000.000	250.000	5.531.896	4.5
Renda d'Immobles	52.000	-	64.774	4.2
Reintegració anticipació Personal	2.000.000	-	77.334	4.7
Quota inscripció propietaris	-	55.000	64.575	
Comissió Finques	-	1.200.000	998.937	4.15
Comissió Fiances	-	1.000.000	1.339.785	4.9
Venda impresos	-	150.000	167.808	
Registre contractes	-	50.000	53.410	
Gestió en General	-	100.000	64.106	
Certificats	-	25.000	-	
	-----	-----	-----	
	104.209.880	2.835.000	82.161.209	
	-----	-----	-----	

3.2 Liquidació Pressupost de despeses de 1985

Segons estat presentat per la Cambra

(Dades en pessetes)

	PRESSUPOSTAT		LIQUIDAT	NOTES
	ORDINARI	SERVEIS		
Resultats d'exercicis anteriors	1.500.000	-	290.896	
Retribucions personal plantilla	9.116.407	-	8.207.389	4.7
Gratificacions al personal	-	2.200.000	2.200.000	4.7
Despeses del servei	-	635.000	-	
Representació Presidència	800.000	-	639.000	
Despeses Grals. Representació	800.000	-	409.015	
Intervenció	500.000	-	-	
Assegurança Acc. Individuals	350.000	-	151.691	
Retribució personal contractat	6.000.000	-	5.135.582	4.7
Seguretat Social	5.000.000	-	3.581.579	4.8
Pensions Jubilació	2.600.000	-	2.332.176	4.7
Imprevistos	6.493.473	-	-	
Material no inventariable	1.200.000	-	190.642	
Reparacions menors de material	500.000	-	97.859	
Assistència Tècnica	1.000.000	-	1.432	
Confecció Quotes obligatòries	2.000.000	-	1.991.183	
Subscripcions	450.000	-	228.187	
Subscripcions i anuncis	2.500.000	-	288.861	
Impresos	800.000	-	403.248	
Certificats i correspondència	150.000	-	29.055	
Contribucions i arbitris	1.700.000	-	642.761	
Assegurances diverses	200.000	-	50.419	
Lloguers d'immobles	250.000	-	-	
Ordenació i conservació	350.000	-	62.690	
Millora Immobles	2.000.000	-	-	
Neteja Immobles	200.000	-	62.036	

.../...

.../...

	PRESSUPOSTAT		LIQUIDAT	NOTES
	ORDINARI	SERVEIS		
Viatge i transport	1.000.000	-	49.399	
Dietes	2.000.000	-	309.340	
Locomoció	1.500.000	-	19.000	
Assistències	500.000	-	241.271	
Subministrament d'aigua	200.000	-	19.456	
Subministrament de gas	900.000	-	278.560	
Subministrament d'electricitat	600.000	-	236.887	
Subministrament telèfon	800.000	-	373.969	
Delegacions de la Cambra	5.000.000	-	3.491.666	4.10
Recaudació quotes socials	9.700.000	-	7.367.345	4.6
Obres i Serveis d'interès	5.000.000	-	2.766.303	4.11
Conservació específica d'Immables	2.000.000	-	394.437	4.3
Reparació Immables	2.000.000	-	79.477	
Adquisició i conservació mobiliari	2.500.000	-	89.532	4.3
Material i Béns d'equip	2.350.000	-	85.492	4.3
Al consell Cambres de Catalunya	2.000.000	-	1.936.859	4.14
Al Consell Superior Cambres	850.000	-	-	
Donatius i Subvencions	500.000	-	165.525	
Per Obres Reforma i Rehabilitació	8.350.000	-	4.921.855	4.2
Adquisició Immables	7.000.000	-	-	
Biblioteca	1.000.000	-	32.574	4.3
Reint.anticipacions personal	2.000.000	-	-	
	-----	-----	-----	
TOTAL	104.209.880	2.835.000	49.854.648	

3.3 Liquidació Pressupost d'ingressos 1986

Segons estats presentats per la Cambra
(dades en pessetes)

	PRESSUPOSTAT		LIQUIDAT	NOTES
	ORDINARI	SERVEIS		
Quotes obligatòries	92.109.320	-	92.982.708	4.6
Resultats exercicis tancats	17.520.800	-	6.313.948	4.6
Interessos de valors	750.000	-	612	4.4
Interessos Comptes Bancaris	3.000.000	-	7.823.333	4.5
Renda d'immobles	75.000	-	40.000	4.2
Quotes anuals admin.Finques	-	100.000	53.600	
Comissions Admin. Finques	-	1.500.000	1.985.424	4.15
Comissions Fiances	-	1.500.000	1.395.691	4.9
Certificats	-	75.000	33.360	
Venda Impresos	-	175.000	398.860	
Servei General	-	100.000	28.352	
Interessos Comptes Corrents	-	1.000.000	463.020	4.5
Aportació Patrimoni	-	4.200.000	-	
	-----	-----	-----	
TOTAL	113.455.120	8.650.000	111.518.908	
	=====	=====	=====	

3.4. Liquidació Pressupost de despeses de 1986

Segons estat presentat per la Cambra

(dades en pessetes)

	PRESSUPOSTAT		LIQUIDAT	NOTES
	ORDINARI	SERVEIS I EXTRA		
Retribucions personal plantilla	9.347.725	-	7.126.976	4.7
Incentius	451.774	-	-	
Gratificacions especials	2.000.000	-	848.702	
Personal contractat	15.000.000	-	11.770.123	
Seguretat Social	7.500.000	-	5.236.436	4.8
Pensions Jubilats	3.700.000	-	2.608.881	4.7
Despeses assist. Junes	500.000	-	241.725	
Representació Presidència	2.000.000	-	1.211.436	
Despeses Grals. Representació	4.000.000	-	166.952	
Material no inventariable	4.000.000	-	1.389.921	
Material inventariable	6.000.000	-	1.591.665	4.3
Uniforme personal subaltern	200.000	-	53.200	
Assistència tècnica	2.000.000	-	117.693	
Obres a realitzar	-	3.200.000	3.000.357	4.2
Conservació edifici	7.000.000	-	6.995.786	4.2
Contribució	1.700.000	-	535.091	
Subministrament: gas, llum, aigua	2.000.000	-	634.769	
Telèfon i Correus	900.000	-	399.811	
Assegurances	600.000	-	234.561	
Material neteja	500.000	-	35.468	
Imprevistos	500.000	1.000.000	17.500	
Edició Publicacions	2.500.000	-	325.293	4.13
Premi Cobrança	12.000.000	-	9.457.657	4.6
Obres interès prop. urbana	6.000.000	-	-	
Quota aportació Consell Cambres	3.000.000	-	2.497.775	4.14
Donatius i Subvencions	500.000	-	115.600	
Lloguers atur forçes	3.000.000	-	-	4.11
Manteniment Delegacions	6.000.000	-	2.515.911	4.10

.../...

....

	PRESSUPOST		LIQUIDAT	NOTES
	ORDINARI	SERVEIS		
Despeses Judicials	1.000.000	-	-	
Confecció quotes	3.000.000	-	2.604.584	
Imprevistos	2.555.621	-	-	
Obligacions exercicis anteriors	4.000.000	-	-	
Gratificacions personal	-	2.358.400	2.015.640	4.7
Pers.contractat Serv.Especials	-	1.500.000	-	
Despeses generals	-	591.600	11.000	
	-----	-----	-----	
TOTAL	113.455.120	8.650.000	63.760.513	

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, que han estat preparats per la pròpia Cambra, es presenten d'acord amb el reglament aprovat per Decret de 10 de novembre de 1950, sense tenir en compte el que estableix el Pla General de Comptabilitat Pública.

- Comptabilització

Les operacions són registrades aplicant el principi de caixa, per la qual cosa no apareixen, en l'inventari de béns patrimonials, obligacions pendents de pagament, en canvi sí que s'incorporen les quotes obligatòries pendents de cobrament.

- Immobilitzat

L'Immobilitzat està valorat al preu de cost afegint-hi les millores realitzades.

No s'apliquen criteris d'amortització.

No es duu inventari de MOBILIARI.

- Rebutts pendents de cobrament

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 fa provisió per pagues extraordinàries.

- Impostos

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

4.2 Immobles

El valor dels immobles ha estat invariable durant l'any 1986, i el seu detall correspon a:

Edifici Social - Girona	40.299.442
Solar E.Grahit, 37 Girona	3.541.368
Local - St. Feliu Guíxols	5.116.000

	48.956.810
	=====

La seu social de la Cambra és al carrer Ciutadans num.12, es tracta d'un immoble adquirit l'any 1929 que consta de planta baixa i dos pisos.

Durant aquest últims anys s'han fet obres de reforma i rehabilitació que s'han incorporat al valor comptable de l'edifici, excepte les de l'any 1986 que s'han comptabilitzat a despeses de conservació de l'Edifici Social (Pta. 6.995.786) i a despeses per obres a l'Edifici Social (Pta. 3.000.357); en conjunt 9.996.143 pta., que igualment recomanem d'incorporar al valor comptable de l'edifici.

Així el valor de l'immoble seria:

Edifici Social	13.389.528
Obres de reforma i rehabilitació fins al 1984	21.988.059
Obres de reforma i rehabilitació durant 1985	4.921.855

Valor d'inventari	40.299.442
A afegir:	
Obres de reforma i rehabilitació durant 1986	9.996.143

<u>TOTAL VALOR COMPTABLE</u>	<u>50.295.585</u>

D'aquest edifici la Cambra n'ha llogat a tercers un local de la planta baixa.

El solar situat al carrer E.Grahit, 37, va ésser adquirit l'any 1960 amb l'objecte de construir habitatges, la qual cosa no ha arribat a dur-se a terme.

El local a Sant Feliu de Guíxols, seu de les oficines de la Delegació de la Cambra, està situat al Passeig dels Guíxols num. 26 baixos.

4.3 Mobiliari

El moviment del compte ha estat el següent:

Mobiliari, Maquinària i altres 31.12.84	6.271.570
Compres per biblioteca durant 1985	32.574
Adquisicions durant 1986	1.591.665

<u>Total</u>	<u>7.895.809</u>

Durant l'any 1985 s'han fet diverses adquisicions de mobiliari i instal·lacions que s'han aplicat a altres conceptes presupostaris i no s'han incorporat a l'inventari.

El seu detall és el següent:

Adquisició i Conservació Mobiliari	89.532
Material i Béns Equip	85.492
Conservació d'Immobles	281.056
Delegacions (vegeu nota 4.10)	1.150.346

<u>Total</u>	<u>1.606.426</u>

No hi ha detall de l'inventari comprès dins del compte MOBILIARI, la qual cosa recomanem confeccionar així com definir quan el bé adquirit ha d'incorporar-se a aquest compte.

4.4 Immobilitzat Financer

Es tracta d'una inversió de 40.000 Pta. en Deute perpetu Interior Em/1971 que rendeix el 4%.

Falta incloure en aquesta partida els següents béns:

Cèdules Hipotecàries de la Caixa de Pensions per a la Vellesa i Estalvis, adquirides l'any 1.984, per import de 1.800.000 Pta., el rendiment de les quals figura al compte d'interessos.

Accions de Rehabilitació i Arquitectura S.A., subscrietes l'any 1986 per import de 13.600.000 Pta. i desemborsades el 25%.

Hem pogut comprovar que a partir de l'any 1987 aquestes partides estan regularitzades.

4.5 Metàl·lic

Els saldos que figuren a l'inventari no coincideixen amb els saldos comptables, al no incloure's determinats comptes que es fan servir per operacions del pressupost de serveis especials.

Les diferències són:

	<u>1985</u>	<u>1986</u>
Saldo real	126.899.622	163.544.938
Saldo segons Inventari	112.956.532	160.714.927
	-----	-----
	13.943.090	2.830.011
	-----	-----

La composició dels saldos és la següent:

	<u>1985</u>	<u>1986</u>
Efectiu i comptes a la vista	15.946.933	15.265.268
Compte combinat	28.802.689	76.129.670
Comptes estalvi termini	82.150.000	72.150.000
	-----	-----
	126.899.622	163.544.938
	-----	-----

Interessos comptes bancaris

Els ingressos per aquest concepte han estat de 5.531.896 Pta. per l'any 1985 i de 8.286.353 Pta. per l'any 1986, amb un rendiment sobre els saldos mitjans dels comptes combinats i a termini del 12% brut.

Cal aclarir que els cobraments de quotes obligatòries es realitza majoritàriament el mes de desembre de cada any, per la qual cosa els saldos mitjos són considerablement inferiors als que figuren a final d'exercici.

També cal aclarir que el rendiment de les cèdules hipotecàries, referenciades al punt 4.4 d'aquest informe, estan incorporats a aquest compte.

4.6 Quotes obligatòries

Les quotes aplicades han estat:

<u>Tipus</u>	<u>Base Contribució</u> <u>Urbana</u>	<u>Quota</u>
1	Més de 250.000	1.650
2	de 125.001 a 250.000	1.320
3	de 100.001 a 125.000	990
4	de 75.001 a 100.000	660
5	de 50.001 a 75.000	330
6	de 25.001 a 50.000	260
7	de 15.001 a 25.000	200
8	de 4.001 a 15.000	200
9	de 3.601 a 4.000	180
10	de 3.201 a 3.600	160
11	de 2.801 a 3.200	140
12	de 2.401 a 2.800	120
13	de 2.001 a 2.400	100
14	de 1.601 a 2.000	80
15	de 1.201 a 1.600	60
16	de 801 a 1.200	40
17	de 401 a 800	20
18	de 201 a 400	10

Quotes obligatòries Cobrades i Pendants

El moviment de les quotes obligatòries ha estat de la manera següent:

	1981/83	1984	1985	1986	Total
31.12.84					
Rebutx pendants	13.381.522	19.762.940	-	-	33.144.462
Emissió 1985	-	-	96.564.990	-	96.564.990
Cobraments	-	(5.993.925)	(67.803.780)	-	(73.797.705)
Fallits	-	(2.516.140)	-	-	(2.516.140)
	-----	-----	-----	-----	-----
31.12.85					
Rebutx pendants	13.381.522	11.252.875	28.761.210	-	53.395.607
Emissió 1986	-	-	-	126.972.040	126.972.040
Recaptades:					
Cobrades	-	-	-	(85.145.868)	} (92.982.708)
Pendent liquidació	-	-	-	(7.836.840)	
D'exercicis ant.	(338.645)	(534.841)	(5.440.462)	-	(6.313.948)
	-----	-----	-----	-----	-----
31.12.86					
Rebutx pendants	13.042.877	10.718.034	23.320.748	33.989.332	81.070.991

Les quotes cobrades d'exercicis anteriors han estat aplicades al compte d'ingressos de Resultats d'exercicis tancats.

A l'inventari hi ha les següents diferències:

	<u>1985</u>	<u>1986</u>
Segons inventari	59.389.532	87.064.966
Segons quadre anterior	53.395.607	81.070.991
	-----	-----
	5.993.925	5.993.975
	-----	-----

Les diferències corresponen als cobraments de quotes d'anys anteriors que no es varen deduir de l'inventari.

Les dades sobre l'inventari físic corresponent a les quotes pendents de cobrament han estat facilitades per la mateixa Cambra, sense que s'hagin verificat per la Sindicatura.

El nombre de rebuts emesos durant aquests dos exercicis ha estat de 313.449 i 345.936 respectivament, de tota la província de Girona, amb un preu mitjà per rebut de 308 Pta. i 367 Pta. respectivament.

- Comissions de Cobrament

El cobrament de les quotes es fa a través dels Serveis de Recaptació de la Diputació i dels dels Ajuntaments.

Els percentatges de les comissions pagades oscil·len entre el 10% i el 15% segons les quotes cobrades siguin del mateix exercici o d'exercicis endarrerits.

4.7 Junta de Govern i Personal

- La Junta de Govern a 31.12.86 està constituïda per:

President: (en funcions)	Josep Capdeferro i Maureta
Vice-President:	Josep Capdeferro i Maureta
Comptador:	Martirià Butiñà i Granés
Tresorer:	Martí Casanovas i Lax
Vocals:	Andreu Agustí i Torres Carles Lopez i Cusi Josep Donatiu i Junqué Josep Maria Pla i Torres Jordi Vidal i Bories
Secretari:	Miquel Costa i Ferich

- La plantilla de personal la componen:

Advocats	2
Comptable	1
Oficials	6
Auxiliars	2
Ordenança	1
Neteja	1

<u>Total</u>	<u>13</u>

- Prèstecs al personal:

Durant l'any 1985 s'han cobrat 77.334 Pta. en concepte de devolució de préstecs.

El saldo pendent correspon a diferències d'exercicis anteriors que haurien de regularitzar-se.

- Provisions pagues

Com hem indicat en el punt 4.1 falta incloure les provisions per a la part ja acreditada durant l'any de les pagues extraordinàries.

	<u>1985</u>	<u>1986</u>
Provisions	<u>1.353.246</u>	<u>1.260.686</u>

- Pensions a jubilats

La Cambra té 4 persones com a classes passives, pel que sembla convenient, a l'igual que a la resta de Cambres la creació d'un Fons de Pensions.

4.8 Seguretat Social

En aquest concepte s'apliquen les liquidacions d'assegurances socials per tot el seu import, és a dir, tant la quota patronal com la quota obrera.

Durant l'exercici del 1985 s'han comptabilitzat els endarreriments del 1984, però no es comptabilitzà l'import corresponent al desembre del 1985, mentre que durant 1986 s'han carregat a despeses els imports del desembre de 1985 i del desembre del 1986, però no ha quedat reflectit el deute als Inventaris corresponents.

Els seus imports han estat:

Assegurances mes de desembre 1984	275.994 pta.
Assegurances mes de desembre 1985	349.009 pta.
Assegurances mes de desembre 1986	452.774 pta.

Cal comptabilitzar aquestes obligacions pendents i incloure-les al Passiu de l'Inventari de béns patrimonials referits al final de cada un dels anys 1985 i 1986.

4.9 Paper Fiança

- Moviment de paper fiança

El moviment del paper fiança ha estat el següent:

	<u>Entrades</u>	<u>Col.locació</u>	<u>Dipòsit Final</u>
1984	-	-	8.772.600
1985	33.020.000	28.384.425	13.408.175
1986	28.400.000	33.376.675	8.431.500

Els imports dipositats a la Cambra per atendre les devolucions de paper fiança, són els següents:

	<u>31.12.85</u>	<u>31.12.86</u>
D' INV	405.000	-
D' Incasol	500.000	500.000

Trimestralment la Cambra liquida amb l'Institut Català del Sòl la col.locació i reemborsament de paper fiança.

El total de paper fiança retornat ha estat el següent:

	<u>1985</u>	<u>1986</u>
De l'Inst. Nal. Vivenda	5.195.670	4.600.615
De l'Inst. Català del Sòl	8.043.525	12.233.475
	-----	-----
<u>TOTAL</u>	<u>13.239.195</u>	<u>16.834.090</u>

A 31 del desembre de cada exercici ha quedat pendent de pagament a l'Institut Català del Sòl la liquidació del darrer trimestre pels següents imports:

	<u>1985</u>	<u>1986</u>
Liquidació 4t. trimestre	5.254.185	4.509.710
Liquidació IVA	-	(167.482)
	-----	-----
	<u>5.254.185</u>	<u>4.342.228</u>

Com que aquestes xifres no figuren a la partida corresponent de l'Inventari, cal que es procedeixi a la seva comptabilització.

- Comissions per venda de paper fiança

El detall de les comissions ha estat:

<u>Exercici 1985</u>	<u>Venda Paper</u>	<u>Altres (1)</u>	<u>Total</u>
1er. Trimestre	288.381	42.533	330.914
2on. Trimestre	270.190	130.059	400.249
3er. Trimestre	213.660	19.791	233.451
4t. Trimestre	363.146	12.025	375.171
	-----	-----	-----
	1.135.377	204.408	1.339.785
	-----	-----	-----

<u>Exercici 1986</u>	<u>Venda Paper</u>	<u>Altres (1)</u>	<u>Total</u>
1er. Trimestre	331.513	41.947	373.460
2on. Trimestre	316.394	13.133	329.527
3er. Trimestre	308.206	2.188	310.394
4t. Trimestre	378.954	3.356	382.310
	-----	-----	-----
	1.335.067	60.624	1.395.691
	-----	-----	-----

La Cambra no ha aplicat durant l'últim exercici l'Impost del Valor Afegit que puja, per les comissions cobrades durant tot l'any, la quantitat de 167.482 Pta., import que s'ha de deduir de la liquidació pendent.

(1) Altres: Es tracta de les comissions cobrades sobre multes per endarreriments i de comissions sobre Concerts.

4.10 Delegacions

L'import liquidat correspon a despeses, per manteniment de les oficines a Sant Feliu de Guíxols, Figueres i Olot.

Les delegacions estan situades a:

Sant Feliu de Guíxols - Passeig dels Guíxols, 26 baixos

Olot - Passeig de Blai, 41 segon pis

Figueres - Carrer Perelada, 27 baixos

L'oficina de Sant Feliu és de propietat (vegeu nota 4.2), mentre que les altres dues són de lloguer.

Durant l'any 1985 s'ha adquirit mobiliari i s'han fet obres i reformes al local d'Olot que han estat comptabilitzades a despeses, però no s'han activat. (Vegeu nota 4.3)

No totes les despeses de les delegacions s'han comptabilitzat a aquest compte, convindria, per tant, tenir un únic criteri d'imputació.

4.11 Obres i Serveis d'Interès

En aquesta partida s'ha aplicat el pagament fet a la Generalitat en concepte d'aportació de la Cambra a la dotació del Fons d'ajuda per a pagaments de lloguer als aturats.

La quota pagada el 1985 és de 2.682.203 Pta. que correspon al cobrament de quotes de 1984, mentre que l'any 1986 no s'ha pagat res.

Té, per tant, les següents aportacions pendents:

<u>Any</u>	<u>Quotes Ingressades</u>	<u>%</u>	<u>Aportació Pendent</u>
1985	73.797.705	5	3.689.885
1986	99.296.656	5	4.964.832

		<u>TOTAL</u>	<u>8.654.717</u>

Aquests imports han de figurar com a obligacions pendents.

4.12 Impostos

- Impost Béns Persones Jurídiques

Existeix una contingència fiscal per no haver-se liquidat aquest impost cap dels dos anys fiscalitzats.

- Impost Valor Afegit

A la facturació que es fa per serveis d'Administració de Finques s'ha aplicat el tipus establert, i l'import pendent de liquidar a Hisenda és de 49.791 Pta., que no consta a l'inventari, així com les 167.482 Pta. procedents de les comissions obtingudes per la col·locació de paper fiança no s'ha aplicat l'IVA (vegeu nota 4.9), que fa un total de 217.273 Pta. que cal regularitzar. En les liquidacions practicades a Hisenda no s'ha tingut en compte l'IVA pagat.

- Impost renda persones físiques

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

Les retencions pendents a final de cada any, i que no consten a l'inventari són:

	<u>1985</u>	<u>1986</u>
Liquidació 4t. trimestre pendent	1.052.577	713.670

4.13 Edició de Publicacions

La Cambra té pendent de pagament a la Cambra de Barcelona en concepte de Col·laboració a l'edició de Publicacions l'import de 283.844 Pta. i que no consta en l'Inventari de 1985 ni del 1986.

L'import de 325.293 Pta. aplicat a aquest compte en l'exercici de 1986 correspon a anuncis a la Premsa.

4.14 Quota Consell Cambres

La quota aplicada en cada exercici es refereix a les quotes ingressades en l'exercici anterior. La quota pagada l'any 1986, corresponent als ingressos de 1985, inclou diferències de 1984, i la quota pendent de 1986 que es pagarà l'any 1987 és de 2.978.900 Pta., que s'han d'incloure a l'inventari.

4.15 Administració de Finques

Del Servei d'Administració de Finques, la Cambra tenia pendent de liquidar als propietaris, l'any 1985 l'import de 7.439.608 Pta. i l'any 1986 l'import de 9.327.767 Pta., que s'han d'incloure en l'inventari.

En l'import total de comissions cobrades pel servei d'Administració de Finques l'exercici de 1986 hi ha 351.089 Pta. que correspon a comissions de l'any anterior.

4.16 Serveis de la Cambra

La Cambra ofereix els següents serveis:

- Servei d'enregistrament de contractes: En el decurs de 1985 s'enregistraren i visaren 972 contractes i pel que fa referència a l'any 1986, la quantitat de contractes enregistrats va ésser de 2031.

- Per part del Servei Jurídic les actuacions més generalitzades poden concretar-se en evacuació de consultes i assessorament en assumptes referents al compliment i determini de contractes d'arrendament, revisions i impugnacions, en el seu cas dels increments dels valors cadastrals com a conseqüència de les revisions cadastrals efectuades, conciliacions entre propietaris o, entre propietaris i arrendataris. Assessorament a comunitats de propietaris en qüestions jurídiques, econòmiques i administratives.

Concretament aquests serveis d'actuacions anuals portades a terme, poden desglosar-se en les següents xifres aproximades:

- 790 Consultes verbals.
- 35 Informes escrits.
- 125 Contractes i documents privats.
- 280 Revisions de renda de lloguers.
- 25 Requeriments de pagament als arrendataris.
- 5 Transaccions extra-judicials.
- 15 Recursos de qüestions municipals.
- 86 Recursos al Tribunal Econòmic Administratiu.
- 200 Qüestions plantejades referent a la implantació de l'IVA.
- 150 Consultes a la delegació de Sant Feliu de Guíxols.
- 100 Consultes a la Delegació de Figueres.

Directament vinculat amb el Servei Jurídic hi ha el de confecció de contractes de lloguer, mitjançant el que es faciliten als associats els diferents tipus de contracte, donant informació sobre els mateixos i redactant clàusules especials en alguns casos. En els exercicis de 1985 i 1986 els contractes expedits poden avaluar-se en uns 8.000 anuals.

- El servei d'Administració de Finques d'aquesta Cambra inclou totes les actuacions que són pròpies a aquest servei, comprnent l'Administració i comptabilització dels lloguers, elaboració de liquidacions, càlcul i aplicació dels augments de renda per increment del cost de vida, per realització d'obres, per augments de contribució, requeriments a llogaters morosos, sol·licituts de cèl.lules d'habitabilitat, pagament de taxes i impostos, etc. Aquest servei ve administrant unes 550 finques de 140 propietaris.

Com a actuació puntual, fora de les ordinàriament esmentades, cal referir-se a les alegacions presentades al Pla General d'Ordenació Urbana de Girona contra l'acord d'aprovació provisional de l'Ajuntament, i l'elaboració d'un model de recurs impugnant l'increment d'un 20% al valor cadastral de les finques en el terme municipal de Girona, que foren presentats davant el Tribunal Econòmic Administratiu Provincial per uns 800 interessats.

A part d'aquests serveis, la Cambra ha celebrat diverses sessions informatives sobre:

El Pla General de Girona
L'aplicació de l'IVA

5. CONCLUSIONS

5.1 Tot recomanant a la Cambra un major rigor a l'hora d'elaborar els pressupostos anuals, donat que a la majoria de partides hi ha diferències massa acusades entre els imports pressupostats i els liquidats, i d'aplicar la despesa al concepte que li correspon, 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 Patrimonials presentat per la Cambra, en aplicació de l'article 44 del Reglament 1649/77 d'acord amb el Decret de la Generalitat 137/1982, les partides comptables i modificacions següents:

ACTIU

	<u>1985</u>	<u>1986</u>
<u>Immobles</u>		
- Obres Reforma i Rehabilitació	-	9.996.143
<u>Mobiliari</u>		
- Adquisicions no inventariades	1.606.426	1.606.426
<u>Immobilitzat Financer</u>		
- Cèdules Hipotecàries	1.800.000	1.800.000
- Accions sense cotització oficial	-	13.600.000
- Pendent de desemborsar	-	(10.200.000)
<u>Quotes obligatòries pendents</u>		
- Regularització d'inventari	(5.993.925)	(5.993.975)
<u>Metàl·lic</u>		
	13.943.090	2.830.011
	-----	-----
<u>TOTAL VARIACIONS A L'ACTIU</u>	<u>11.355.591</u>	<u>13.638.605</u>

Quant al Passiu (obligacions pendents) tot i que l'esmentat art.44 del Decret 1649/77 no obliga a especificar-les, hem cregut oportú de consignar-les per a una millor comprensió de l'informe.

PASSIU

	<u>1985</u>	<u>1986</u>
<u>Creditors</u>		
Seguretat Social	349.009	452.774
Generalitat (Fons lloguers)	3.689.885	8.654.717
INV - dipòsit	405.000	-
INCASOL (cte. dipòsit)	500.000	500.000
INCASOL (cte. paper fiança)	5.254.185	4.342.228
Hisenda - Ret. IRPF	1.052.577	713.670
Hisenda - Ret. IVA	-	217.273
Copu - Barcelona	283.844	283.844
Administracions de Finques	7.439.608	9.327.767
Consell de Cambres	2.497.775	2.978.900
	-----	-----
	21.471.883	27.471.173
 <u>Personal:</u>		
Provisions pagues	1.353.246	1.260.686
	-----	-----
	22.825.129	28.731.859
 <u>Patrimoni</u>		
(per regularització)	(11.469.538)	(15.093.254)
	-----	-----
<u>TOTAL VARIACIONS PASSIU</u>	<u>11.355.591</u>	<u>13.638.605</u>

Recomanem:

5.3. Que l'import de la partida d'inventari "Quotes pendents de cobrament" es fixi en el de les possibilitats reals de liquidació, després de fer una anàlisi aprofundida que permeti donar de baixa aquelles quotes que es considerin incobrables.

5.4 - Que es faci una provisió suficient per a cobrir les deficiències assenyalades en parlar de l'impost sobre la renda de Persones Físiques i de l'IVA.

5.5 - Obrir una partida patrimonial amb el nom de Fons de Pensions.

5.6 - Passar a comptes d'ordre l'existència de Paper Fiança en dipòsit, que ha de figurar en l'Inventari Patrimonial.

Existència a 31.12.85	13.408.175
Existència a 31.12.86	8.431.500

5.7 - Que la Cambra estudiï la conveniència de peritar novament els valors del immobles de la seva propietat a fi d'actualitzar-ne el seu import, si és el cas, i fer possible que la pòlissa d'assegurances serveixi per a cobrir el risc real.

5.8 - Que els excedents líquids patrimonials (Tresoreria) es mantinguin invertits en títols-valors o en comptes específics que compaginin la rendibilitat amb la seguretat.

5.9 - 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 la Cambra com per al contribuent.

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

5.11 - 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 Girona ja ha pres una decisió semblant recomanem:

a) L'aplicació 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 en lloc de fer-ho únicament en el moment d'ésser pagats o cobrats.

b) Que per la confecció i liquidació dels pressupostos 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 despeses i, al mateix temps, la seva distribució entre els serveis obligatoris i els 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 aquest informe de fiscalització SCF-05 A/87, sobre la Cambra
Oficial de la Propietat Urbana de Girona, exercicis de 1985 i 1986,
és una còpia exacta de l'aprovat pel Ple de la Sindicatura de Comp
tes, en la seva reunió del dia 2 de febrer de 1988.

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

Barcelona, 4 de febrer de 1988.

V. i P.,
EL SINDIC MAJOR,

