

Informe 22/96-A

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

Ejercicios 1994 y 1995



**Sindicatura de Comptes  
de Catalunya**

En Barcelona, el día 5 de noviembre de 1996, reunido el Pleno de la Sindicatura de Cuentas, bajo la presidencia del Síndico Mayor, Sr. D. Ferran Termes Anglès, con la asistencia de los Síndicos Sres. D. Manuel Cardeña Coma, D. Josep M. Carreras Puigdengolas, D. Marià Nicolàs Ros, D. Jordi Petit Fontserè, D. Eudald Travé Montserrat, y D. Xavier Vela Parés, actuando como Secretario, el Secretario General de la Sindicatura, Sr. D. Ramon Planas Font, y como ponente el Síndico Sr. D. Manuel Cardeña Coma, acordó aprobar, con deliberación previa, el informe de fiscalización 22/96-A sobre Promocions Urbanístiques de Mataró, SA (PUMSA), ejercicios 1994 y 1995.

## ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN .....	9
1.1. INTRODUCCIÓN AL INFORME .....	9
1.1.1. Objeto y alcance .....	9
1.1.2. Metodología .....	9
1.2. INTRODUCCIÓN AL ENTE FISCALIZADO .....	9
1.2.1. Creación y naturaleza jurídica .....	9
1.2.2. Objeto social .....	10
1.2.3. Actividad .....	10
1.2.4. Órganos rectores .....	11
1.2.5. Normativa aplicable .....	11
2. FISCALIZACIÓN .....	12
2.1. INFORME DE AUDITORÍA. CONTROL FINANCIERO .....	12
2.1.1. Informe de auditoría .....	12
2.1.2. Control Financiero .....	13
2.1.3. Control interno .....	14
2.2. ESTADOS FINANCIEROS .....	14
2.3. ACTIVO .....	18
2.3.1. Inmovilizado material .....	18
2.3.2. Existencias .....	19
2.3.3. Deudores .....	22
2.3.4. Inversiones financieras temporales .....	25
2.3.5. Tesorería .....	25
2.4. PASIVO .....	26
2.4.1. Fondos propios .....	26
2.4.2. Provisiones por riesgos y gastos .....	27
2.4.3. Deudas con entidades de crédito .....	28
2.4.4. Deudas con empresas del grupo .....	29
2.4.5. Acreedores comerciales .....	29
2.4.6. Otras deudas no comerciales .....	30
2.4.7. Ajustes por periodificación .....	31
2.5. INGRESOS .....	32
2.5.1. Importe neto de la cifra de negocios .....	32
2.5.2. Intereses financieros y otros ingresos asimilados .....	33
2.5.3. Ingresos y beneficios de otros ejercicios .....	33

2.6. GASTOS .....	34
2.6.1. Aprovisionamientos .....	34
2.6.2. Gastos de personal .....	34
2.6.3. Servicios exteriores .....	34
2.6.4. Tributos .....	35
2.6.5. Dotación al fondo de reversión .....	36
2.6.6. Gastos financieros y asimilados .....	36
2.6.7. Gastos extraordinarios .....	36
2.6.8. Impuesto sobre sociedades .....	37
2.7. CUADRO DE FINANCIACIÓN .....	38
2.8. CONTRATACIÓN .....	39
2.9. PRESUPUESTOS .....	39
2.10. FUTURO DE LA SOCIEDAD .....	41
3. CONCLUSIONES : OBSERVACIONES Y RECOMENDACIONES .....	42
4. ALEGACIONES .....	46

LISTADO DE ABREVIATURAS

AYUNTAMIENTO: Ayuntamiento de Mataró

ITP: Impuesto sobre transmisiones patrimoniales

IVA: Impuesto sobre el valor añadido

MOPTMA: Ministerio de Obras Públicas, Transporte y Medio Ambiente

PAIF: Programa anual de actuaciones, inversiones y financiación

PERI: Plan especial de reforma interior

PGC: Plan General de Contabilidad

PUMSA: Promocions Urbanístiques de Mataró, SA

RIS: Reglamento del Impuesto sobre Sociedades (RD 2631/1982, de 15 de octubre)

UA: Unidad de actuación

## **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, la Sindicatura de Cuentas emite el presente Informe de Fiscalización correspondiente a Promocions Urbanístiques de Mataró, SA (de ahora en adelante PUMSA). En concreto, los aspectos fiscalizados han sido los siguientes:

- a) Análisis de los estados financieros para verificar que representan de una manera razonable la situación patrimonial y financiera de la Sociedad, incluyendo la información necesaria y suficiente para su adecuada comprensión e interpretación.
- b) Evaluación del control interno y de los procedimientos seguidos por la Sociedad en su operativa contable y de gestión.
- c) Análisis del cumplimiento de la legalidad que le es aplicable.

##### ***1.1.1.2. Alcance temporal***

Este informe se refiere a los ejercicios 1994 y 1995. A pesar de esto 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, para hacer un correcto seguimiento comparativo y evolutivo.

#### **1.1.2. Metodología**

Las pruebas realizadas, de cumplimiento y sustantivas, 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 le son de aplicación.

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

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

El Pleno del Ayuntamiento de Mataró de 20 de julio de 1989 adoptó el acuerdo de

constituir la Sociedad Privada Municipal PUMSA bajo la forma de sociedad anónima con la finalidad de rehabilitar, remodelar la ciudad de Mataró e incidir en la actividad urbanizadora de conformidad con el Plan General de Ordenación Urbana.

### **1.2.2. Objeto social**

De acuerdo con sus estatutos la Sociedad tiene por objeto, siempre que sean de interés público, se ofrezcan dentro del término municipal de Mataró y en beneficio de sus habitantes: la creación de suelo urbanizado residencial, terciario, industrial y de equipamientos; la remodelación de zonas urbanas, la redacción de planes de ordenación, proyectos urbanísticos y de otros elementos de gestión urbanística; la promoción, construcción y rehabilitación de toda clase de bienes inmuebles y todas aquellas actuaciones que en materia de viviendas, infraestructuras, política del suelo y explotación de los bienes municipales le pueda encargar el Ayuntamiento.

### **1.2.3. Actividad**

En la actualidad la actividad de PUMSA ha consistido básicamente en la promoción de suelo industrial y residencial con dos formas de actuar:

- Como propietario del suelo, realiza los proyectos de reparcelación y urbanización, gestiona la urbanización y factura los gastos de urbanización correspondientes al resto de propietarios. A veces, PUMSA ya era propietaria por aportaciones realizadas por el Ayuntamiento o por compras realizadas en el mercado; otras veces, PUMSA pudo llegar a ser propietario como forma de cobro de las cuotas de urbanización de algunos propietarios. En estos casos PUMSA cobra, además, un porcentaje de gestión entre el 2 y el 3%. Bajo esta fórmula se han hecho las urbanizaciones del Camí de la Serra (año 93; suelo residencial), las del Pla d'en Boet II y El Rengle (año 94; suelo industrial) y se está haciendo la de la Vía Europa (suelo residencial y comercial).

- Como órgano gestor del Ayuntamiento en proyectos de urbanización como Can Soleret, Sector C-1 o Can Boada. En estos casos recibe un porcentaje de gestión entre el 2 y el 3%.

Además, PUMSA ha realizado algunas actuaciones para resolver problemas puntuales de la ciudad como la adquisición de tres viviendas para el realojamiento de tres familias o la ejecución del PERI del Forn del Vidre.

También ha realizado otras actuaciones para el Ayuntamiento, como la construcción de las cocheras municipales. Por último, PUMSA promocionó un edificio de oficinas mediante sistema de permuta con una sociedad privada. En este edificio se hallan las oficinas de PUMSA y las de los servicios territoriales (área de urbanismo) del Ayuntamiento de Mataró.

#### **1.2.4. Órganos rectores**

De acuerdo con sus Estatutos los órganos rectores de la Sociedad son la Junta General, el Consejo de Administración y la Gerencia.

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

El Pleno del Ayuntamiento de Mataró ejerce las funciones de Junta General.

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

De acuerdo con el artículo 11 de los Estatutos, el Consejo de Administración estará formado por un número de consejeros no superior a nueve ni inferior a cinco.

A 31 de diciembre de 1995 el Consejo de Administración de la Sociedad, que fue nombrado por la Junta General Extraordinaria de 29 de junio de 1995, estaba formado por los miembros siguientes:

Presidente: Ilmo. Sr. D. Salvador Milà Solsona

Vicepresidente: Sr. D. Esteve Terrades Yus

Vocales: Sr. D. Francisco Melero Navarro

Sr. D. Francesc Sánchez Cano

Sra. Dña. M<sup>a</sup> Carme Maltas Freixa

Sr. D. Josep Maltas Estrems

Sr. D. Jordi Suriñach Romans

Sr. D. Genís Carbó Boatell

Sr. D. Francisco Javier Dopazo Alvarez

Actualmente se ha sustituido por defunción al Sr. D. Francesc Sánchez Cano por la Sra. Dña. Pilar González Agàpito.

##### **1.2.4.3. La Gerencia**

Desde el 19 de junio de 1990 el cargo de Gerente es desarrollado por el Sr. D. César Fernández.

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

- Reglamento de servicios de las Corporaciones Locales, de 13 de junio de 1995.
- Ley 7/85, del 2 de abril, reguladora de las bases de régimen local.
- Real decreto legislativo 781/1986, del 18 de abril por el cual se aprueba el texto refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de régimen local.

- Ley 8/87, 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 legislativo 500/1990, del 20 de abril, por el que se desarrolla el capítulo primero del título 6º de la Ley reguladora de las haciendas locales.
- Real decreto 1564/1990, del 22 de diciembre, por la que se aprueba el texto refundido de la Ley de sociedades anónimas.
- Plan general de contabilidad de 20 de diciembre de 1990 y Normas de adaptación al sector inmobiliario de 28 de diciembre de 1994.
- Normativa fiscal general.
- Ley 6/1984, de 5 de marzo, de la Sindicatura de Cuentas, modificada por la Ley 15/1991, de 4 de julio.

## **2. FISCALIZACIÓN**

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

#### **2.1.1. Informe de auditoría**

El Pleno del Ayuntamiento, actuando como Junta Extraordinaria de PUMSA, de 20 de octubre de 1994, nombró a la sociedad Ponsati Ojeda Auditores SL, como auditores de la sociedad para los ejercicios 1994-1996.

Con fecha 26 de abril de 1995, esta sociedad emitió el informe de auditoría correspondiente al ejercicio 1994 en el cual hacia constar las siguientes dudas:

" Por lo que respecta al litigio referente al Camí de la Serra, con fecha 21 de marzo de 1995, el Tribunal Superior de Justicia de Cataluña desestimó el recurso mediante Sentencia nº 222. Se desconoce si el demandante ha ejercitado su derecho al recurso de casación contra la mencionada sentencia.

Según se explica en los puntos 1.A y 1.C de la memoria, están pendientes de ejecución una parte de obras y honorarios técnicos que están provisionados en cantidades de 12,9 MPTA por 1.A y en 145,6 MPTA por 1.C de acuerdo con el estudio económico hecho por los ingenieros directores de la obra."

Con fecha de 29 de mayo de 1996, esta sociedad emitió el informe de auditoría correspondiente al ejercicio 1995 en el cual se hace constar las siguientes excepciones y dudas:

"1.- En la actualidad se están sustanciando ante el Tribunal Superior de Justicia de Cataluña siete recursos contenciosos administrativos en representación de PUMSA, ninguno de ellos de carácter civil, mercantil, laboral o fiscal. En seis de los recursos PUMSA actúa de codemandante con el Ayuntamiento de Mataró y, en el sexto como demandante. Por la naturaleza de los expedientes, resulta de imposible

determinación, en este momento, la repercusión económica que puede suponer para PUMSA la resolución de los mencionados expedientes.

Los gastos relacionados con esta cuestión que están provisionados a 31.12.95, podrían incrementarse en la fase de prueba en cuantía no determinada.

2.- Según se explica a la memoria (nota 1.A) se han realizado obras no previstas en el Proyecto inicial de jardinería, debido a la modificación del allanamiento de las zonas verdes. El coste de estas obras no es repercutible a los propietarios del polígono y ha sido asumido por PUMSA, aunque, según consta a la memoria, será repartido entre PUMSA y el Ayuntamiento de Mataró. En 1994 se hizo una previsión de gastos por 6,1 millones de pesetas y se ha excedido en 16,8 millones de pesetas que no ha sido contabilizado como gasto a la espera del cierre definitivo de la obra y del reparto que pueda resultar del coste generado. También en relación al Camí de la Serra se provisionaron otros gastos que hasta hoy no se han realizado; su importe de 6,7 millones de pesetas repercutiría en menos resultado negativo del cierre.

Según manifestaciones de PUMSA, se ha llegado al acuerdo con el Ayuntamiento de Mataró que el cierre definitivo se producirá el 30 de junio de 1996, debiendo asumir PUMSA hasta aquel momento el mantenimiento de la zona. El coste definitivo se estima en 32,1 millones de pesetas de los que 4,3 millones serían asumidos por el Ayuntamiento.

3.- En relación al Pla d'en Boet II, en 1994 se aprovisionaron gastos por 134,5 millones de pesetas de las que en 1995, se han realizado 87 millones. Según manifestaciones de la Sociedad, está prevista la entrega de la obra al Ayuntamiento de Mataró en fecha de junio de 1996 y no se prevén desviaciones económicas sobre el presupuesto de 53,4 millones de pesetas informado en el punto 1C de la memoria.

4.- Según los informes de los facultativos directores de las obras en curso en los sectores 8 y 10, no se prevén atrasos en la ejecución de las obras que puedan suponer incremento de costes para PUMSA, aparte de los ya previstos en el presupuesto, o pérdida de derechos convenidos con los compradores de las parcelas (ver nota 1K de la memoria)."

### **2.1.2. Control Financiero**

De acuerdo con el artículo 201 de la Ley 39/1988, de 28 de diciembre, reguladora de las haciendas locales, y el RD 1174/87, de 18 de septiembre, corresponde al Interventor del Ayuntamiento de Mataró el ejercicio de la función del control financiero de PUMSA. Con fechas de 12 de mayo de 1995 y 16 de julio de 1996 la Intervención del Ayuntamiento emitió los informes de control financiero correspondientes a los ejercicios 1994 y 1995, respectivamente.

### **2.1.3. Control interno**

La gerencia de PUMSA dispone de la información necesaria tanto sobre el entorno como sobre la operativa propia de la Sociedad, para tomar las decisiones más adecuadas en el momento oportuno.

Asimismo, los procedimientos y circuitos administrativos existentes garantizan que todas las transacciones estén reflejadas en los estados financieros de la Sociedad.

### **2.2. ESTADOS FINANCIEROS**

La Sociedad aplicó la adaptación sectorial del Plan General de Contabilidad a las Empresas Constructoras (Orden del Ministerio de Economía y Hacienda, de 27 de enero de 1993), hasta el 31 de diciembre de 1994. Desde el 1 de enero de 1995 la Sociedad aplica las Normas de adaptación a las Empresas Inmobiliarias (Orden del Ministerio de Economía y Hacienda de 28 de diciembre de 1994). Asimismo, como la Sociedad seguía el método de contrato completo previsto en el Plan General de Contabilidad para Empresas Constructoras, el resultado del ejercicio de 1994 no difiere del que resultaría si se hubiese aplicado la adaptación sectorial a empresas inmobiliarias, por lo que los estados financieros de los ejercicios 1994 y 1995 son comparables.

A continuación se presentan los estados financieros de PUMSA correspondientes a los ejercicios 1994 y 1995, que fueron aprobados por la Junta General de la Sociedad de 21 de julio de 1995 y de 6 de junio de 1996, respectivamente.

SINDICATURA DE CUENTAS DE CATALUÑA – INFORME 22/96-A

ACTIVO	Saldo a 31.12.94	Saldo a 31.12.95
Aplicaciones informáticas	800	1074
Amortización acumulada	(30)	(289)
<b>INMOVILIZADO INMATERIAL</b>	<b>770</b>	<b>785</b>
Terrenos y construcciones	205.197	203.128
Instalaciones técnicas y maquinaria	41.311	41.311
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	8.738	8.873
Otro inmovilizado (equipos informáticos)	1.644	3.085
Amortización acumulada	(8.728)	(23.344)
<b>INMOVILIZADO MATERIAL</b>	<b>248.162</b>	<b>233.053</b>
<b>EXISTENCIAS</b>	<b>951.325</b>	<b>1.348.912</b>
Clientes ventas y prestación de servicios	57.154	129.727
Empresas del grupo, deudores	37.061	46.182
Deudores diversos	824.140	316.779
Administraciones públicas	40.389	24.138
<b>DEUDORES</b>	<b>958.744</b>	<b>516.826</b>
<b>TESORERÍA</b>	<b>100.721</b>	<b>647.785</b>
<b>AJUSTES POR PERIODIFICACIÓN</b>	<b>0</b>	<b>262</b>
	<b>2.259.722</b>	<b>2.747.623</b>

(Cifras en miles de pesetas)

Fuente: Cuentas anuales 1995 y 1994.

SINDICATURA DE CUENTAS DE CATALUÑA – INFORME 22/96-A

PASIVO	Saldo a 31.12.94	Saldo a 31.12.95
<b>CAPITAL SUSCRITO</b>	<b>387.300</b>	<b>500.000</b>
Reserva Legal	74.873	100.000
Reserva voluntaria	0	127.243
<b>RESERVAS</b>	<b>74.873</b>	<b>227.243</b>
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b>265.070</b>	<b>(2.598)</b>
Otras provisiones	7.000	10.100
Fondo de reversión	4.402	7.175
<b>PROVISIONES POR RIESGOS Y GASTOS</b>	<b>11.402</b>	<b>17.275</b>
<b>ACREEDORES A CORTO PLAZO</b>		
Préstamos y otras deudas	104.985	43.387
Deudas por intereses	1.971	52
<b>DEUDAS CON ENTIDADES DE CRÉDITO</b>	<b>106.956</b>	<b>43.439</b>
<b>DEUDAS CON EMPRESAS DEL GRUPO</b>	<b>70.891</b>	<b>119.613</b>
A cuentas recibos por pedidos	28.919	116.573
Deudas por compras o prestación de servicios	891.710	505.257
Deudas representantes por efectos a pagar	227.636	168.418
<b>ACREEDORES COMERCIALES</b>	<b>1.148.265</b>	<b>790.248</b>
Administraciones públicas	2.908	3.657
Remuneraciones pendientes de pago	1.616	1.715
<b>OTRAS DEUDAS NO COMERCIALES</b>	<b>4.524</b>	<b>5.372</b>
<b>AJUSTES POR PERIODIFICACIÓN</b>	<b>190.441</b>	<b>1.047.031</b>
	<b>2.259.722</b>	<b>2.747.623</b>

(Cifras en miles de pesetas)

Fuente: Cuentas anuales 1995 y 1994.

SINDICATURA DE CUENTAS DE CATALUÑA – INFORME 22/96-A

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	Saldo a 31.12.94	Saldo a 31.12.95
Ventas	1.658.337	464.402
Prestaciones de servicios	26.286	31.922
<b>IMPORTE NETO DE LA CIFRA DE NEGOCIOS</b>	<b>1.684.623</b>	<b>496.324</b>
<b>AUMENTO EXIST. PROD. ACABAD. Y EN CURSO</b>	<b>77.679</b>	<b>397.587</b>
<b>TOTAL INGRESOS DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>1.762.302</b>	<b>893.911</b>
Consumo de mercancías	(454.728)	(113.408)
Otros gastos externos	(882.659)	(599.670)
<b>APROVISIONAMIENTOS</b>	<b>(1.337.387)</b>	<b>(713.078)</b>
Sueldos, salarios y similares	(20.075)	(22.795)
Cargas sociales	(4.318)	(5.223)
<b>GASTOS DE PERSONAL</b>	<b>(24.393)</b>	<b>(28.018)</b>
<b>DOTACIÓN AMORTIZACIÓN INMOVILIZADO</b>	<b>(8.251)</b>	<b>(15.336)</b>
Servicios externos	(138.056)	(130.523)
Tributos	(603)	(3.163)
Dotación al fondo de reversión	(3.107)	(2.969)
<b>OTROS GASTOS DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>(141.766)</b>	<b>(136.655)</b>
<b>TOTAL GASTOS DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>(1.511.797)</b>	<b>(893.087)</b>
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>250.505</b>	<b>824</b>
<b>INGRESOS FINANCIEROS</b>	<b>26.146</b>	<b>21.571</b>
<b>GASTOS FINANCIEROS</b>	<b>(5.120)</b>	<b>(8.536)</b>
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>	<b>21.026</b>	<b>13.035</b>
<b>RESULTADO DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS</b>	<b>271.531</b>	<b>13.859</b>
<b>GASTOS EXTRAORDINARIOS</b>	<b>(7.000)</b>	<b>(75.482)</b>
<b>INGRESOS EXTRAORDINARIOS</b>	<b>1.494</b>	<b>61.027</b>
<b>RESULTADO EXTRAORDINARIO</b>	<b>(5.506)</b>	<b>(14.455)</b>
Impuesto sobre sociedades	955	2.002
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b>265.070</b>	<b>(2.598)</b>

(Cifras en miles de pesetas)

Fuente: Cuentas anuales 1994 y 1995.

## 2.3. ACTIVO

### 2.3.1. Inmovilizado material

El desglose de este epígrafe a 31.12.94 y a 31.12.95 y los movimientos de ambos ejercicios han sido los siguientes:

Concepto	Saldo a 01.01.94	Aumentos	Bajas	Saldo a 31.12.94	Aumentos	Bajas	Saldo a 31.12.95
Edificio Boet I	157.352	1.235	0	158.587	0	0	158.587
Edificio Cocheras	46.610	0	0	46.610	0	(2.069)	44.541
Instalaciones Boet I	0	41.311	0	41.311	0	0	41.311
Instalaciones Xammar	1.543	0	(1.543)	0	0	0	0
Mobil. y equipos de Ofic.	1.981	6.757	0	8.738	172	(37)	8.873
Equip. proceso informac.	1.246	398	0	1.644	1.442	0	3.086
Inmovilizado bruto	208.732	49.701	(1.543)	256.890	1.614	(2.106)	256.398
Amortización acumulada	(2.050)	(8.221)	1.543	(8.728)	(14.754)	137	(23.345)
<b>INMOVILIZADO NETO</b>	<b>206.682</b>	<b>41.480</b>	<b>0</b>	<b>248.162</b>	<b>(13.140)</b>	<b>(1.969)</b>	<b>233.053</b>

(Cifras en miles de pta)

- Edificio Boet I

Esta cuenta incluye una planta y cinco plazas de aparcamiento en el mencionado Edificio de Vidre obtenidas por permuta del terreno sobre el cual está construido el edificio con la empresa constructora.

De una superficie total de 1.219 m<sup>2</sup>, las oficinas de la Sociedad ocupan 236 m<sup>2</sup>. El resto está alquilado al Ayuntamiento (Área de Servicios Territoriales) (véase 2.3.3.3). PUMSA se instaló en el año 1994.

- Edificio cocheras

El Pleno del Ayuntamiento de 12 de diciembre de 1991 acordó constituir un derecho de superficie sobre un terreno del sector Pla d'en Boet a favor de PUMSA para que construyera unas naves destinadas a la instalación de la empresa concesionaria del servicio del transporte urbano de viajeros. El derecho, que es transmisible y gratuito, se otorgó por un período de 15 años. La construcción se hizo en el año 1993.

Dentro del coste del edificio (46,6 MPTA) a 31.12.94 hay 2,4 MPTA que son una deuda del Ayuntamiento. El Ayuntamiento encargó a PUMSA, por Decreto de la alcaldía de 9 de junio de 1993 el derribo de una fábrica situada al lado de la nave de las cocheras y reconoció la deuda. Durante el ejercicio 1995 la Sociedad facturó este importe al Ayuntamiento y registró la baja correspondiente en el inmovilizado. Asimismo, la Sociedad dio de baja 2,07 MPTA en vez de 2,4 MPTA. La diferencia corresponde al IVA de la factura de derribo. Este saldo se encuentra pendiente de cobro a 31.12.95 (véase 2.3.3.3).

SINDICATURA DE CUENTAS DE CATALUÑA — INFORME 22/96-A

---

• Amortización acumulada

La Sociedad amortiza su inmovilizado material según el criterio lineal aplicando los porcentajes siguientes:

	%
Edificio Boet	3
Edificio cocheras	4,5
Inst. aire acondicionado	18
Inst. eléctricas	12
Inst. mamparas	10,5
Mobiliario y equip. de oficina	10-15
Equipos proceso información	37,5

Los ejercicios 1994 y 1995 la Sociedad modificó los coeficientes de amortización en aplicación del RD 3/1993, que permite incrementarlos en un 50% respecto a los de las tablas de amortización. Ahora bien, éste es un criterio fiscal, no económico.

### 2.3.2. Existencias

El movimiento de este epígrafe en los ejercicios fiscalizados ha sido el siguiente:

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

(Cifras en miles de pta)

(a): Fincas aportadas por el Ayuntamiento en ampliaciones de capital de los años 1991 y 1992 (véase 2.4.1 ).

• Criterio de valoración

La Sociedad valora las existencias incorporando la totalidad de gastos directos más una parte de los gastos generales. El desglose de las imputaciones de costes en existencias para los ejercicios fiscalizados es el siguiente:

	1994	1995
Compra de terrenos	226.134	14.374
Indemnizaciones y diferencias de adjudicación	228.129	99.035
Certificaciones y gastos promociones	882.659	599.670
Total aprovisionamientos	1.336.922	713.079
Gastos de profesionales, suministros, etc.	116.798	111.810
Total gastos directos	1.453.720	824.889
Imputaciones gastos indirectos	21.446	27.110
Total gastos imputados	1.475.166	851.998

(Cifras en miles de pta)

Los gastos indirectos imputados son un 60% del total de los gastos generales de la Sociedad. Ni este porcentaje ni su distribución entre las diferentes promociones responde a un criterio de dedicación real y contrastada en cada una de las actuaciones realizadas. Para un futuro sería conveniente analizar qué gastos son realmente activables y establecer unos criterios de imputación que se acerquen lo más posible a la realidad (*Ver Recomendación n.º 7*).

• Fincas aportadas por el Ayuntamiento

Excepto la de Cal Collut, se trata de fincas con edificaciones en estado de ruina que el Ayuntamiento adquirió por permuta con Reparada, SA en abril de 1992 y las aportó a la Sociedad en diciembre del mismo año. Los valores en existencias fueron establecidos por tasación de un experto independiente. Hasta ahora no se ha realizado ningún tipo de actuación.

• Can Soleret

Se trata de una actuación que se hace por expropiación. Dentro del coste contabilizado figuran 61,48 MPTA de indemnizaciones aprobadas en el Proyecto de tasación conjunta pero que aún no han sido firmadas. La Sociedad ha contabilizado estas indemnizaciones como más coste de la obra y como más acreedores. Se prevé acabar esta actuación en 1996. Según el presupuesto del ejercicio 1996, la Sociedad estima que se producirá una pérdida de unos 40 MPTA. A pesar de esto, según la Gerencia de PUMSA, las actuaciones que se han llevado a cabo hasta julio de 1996 han mejorado sensiblemente las expectativas de resultados de la Sociedad en esta actuación.

• Actuaciones de promoción del suelo

Lo son las del Pla d'en Boet II, el Rengle y Vía Europa. La Sociedad actúa como

propietario y como gestor de las obras de acuerdo con el encargo recibido del Ayuntamiento. Las dos primeras son de promoción de suelo industrial y la de Vía Europa ha sido de suelo residencial.

Las actuaciones del Pla d'en Boet II y El Rengle estaban prácticamente acabadas a 31 de diciembre de 1994. A 31 de diciembre de 1995 en la primera quedaba una parcela valorada en 61,92 MPTA, que ha sido vendida en el año 1996 por 62,78 MPTA. Por lo que hace al Rengle, el saldo en existencias a la misma fecha corresponde al coste de parte de una parcela que pertenece a otro polígono que aún no ha sido urbanizado.

La urbanización de la vía Europa comenzó el mes de julio de 1995. Se trata de una actuación con un coste previsto aproximado de 1.300 MPTA, que se prevé acabar en el año 1996. El saldo en existencias a 31 de diciembre de 1995 corresponde al coste total incurrido hasta la fecha en la urbanización.

- Actuaciones de gestión urbanística

En el Sector C-1 y en la UA can Boada la Sociedad realiza la gestión y pago de las obras de urbanización por encargo del Ayuntamiento. En estos casos la Sociedad no es propietaria de ninguna finca y percibe un porcentaje de gestión del 3%, que liquida a los propietarios en las derramas periódicas junto con la repercusión del coste de las obras. Estas obras han empezado en el año 95 y el saldo en existencias a 31 de diciembre corresponde al coste de urbanización incurrido hasta esta fecha. El resultado de estas operaciones se prevé que sea neutra.

- Actuaciones de promoción de viviendas

En el Forn del Vidre y c/ Inmaculada la Sociedad ha construido dos edificios de viviendas a precio tasado, que han sido acabadas en 1996.

El primero se hizo mediante una permuta de suelo con el constructor. PUMSA había adquirido los terrenos en el año 1993. Según la escritura de permuta de 24 de abril de 1995 PUMSA aporta el terreno urbanizado y el proyecto del edificio y recibe 10 viviendas, 10 plazas de aparcamiento y 2 locales comerciales que, en conjunto, se valoran en 152,55 MPTA. El importe en existencias a 31 de diciembre lo forman el coste de adquisición de la finca (96,17 MPTA) y los gastos incurridos en el derribo de las edificaciones existentes (6,46 MPTA), en el proyecto del edificio (2,8 MPTA), en la urbanización (39,18 MPTA) y en otros gastos (3,94 MPTA). En mayo de 1996 quedaban por vender dos viviendas y los dos locales comerciales.

La finca de la c/ Inmaculada se adquirió en 1993 (véase 2.3.3.1) y allí se ha construido un edificio de 2 viviendas acabado en 1996 con un coste total aproximado de 24 MPTA. La recuperación de este coste dependerá del precio de venta de las viviendas.

• Viviendas Ayuntamiento

La Sociedad adquirió 3 viviendas en el año 1994 por encargo del Ayuntamiento para realojar tres familias. El Ayuntamiento las tenía que comprar a PUMSA posteriormente. Sin embargo, esta venta no se ha producido y el 1 de enero de 1996 se firmó un contrato de alquiler con el Ayuntamiento por 10 años, prorrogables y por un precio conjunto de 107.280 pta/mensuales revisables según el IPC. PUMSA reclasificará este saldo en el inmovilizado material en el año 1996.

• Edificio Perrerías

A causa de las obras de la Vía Europa y Sector C-1 se tuvieron que desalojar diferentes edificaciones precarias y sin título de arrendamiento ocupadas por perros de caza. El Ayuntamiento y los afectados acordaron construir un edificio destinado a perrerías sobre un terreno municipal cedido.

El Consejo de Administración de PUMSA de 21 de septiembre de 1995 acordó construir unas perrerías sobre un terreno municipal. "PUMSA asumirá los gastos de redacción del proyecto; se hará cargo inicialmente de los gastos de construcción y posteriormente los repercutirá a la Asociación de cazadores Mataró Norte".

El 8 de noviembre de 1995 PUMSA y dicha asociación firmaron un convenio que regula la relación entre ambas partes. De acuerdo con este documento, "PUMSA le repercutirá el importe total de las obras en 10 años, mediante cuotas trimestrales y con un tipo de interés MIBOR a 1 año más el 0,75%".

El 29 de abril de 1996 PUMSA entregó a la Asociación el edificio construido, que ha tenido un coste total de 16,76 MPTA. Hasta que la Asociación no haya pagado la totalidad de las cuotas, el edificio será propiedad de PUMSA.

**2.3.3. Deudores**

El desglose a 31 de diciembre de 1995 y de 1994 es el siguiente:

	Saldo a 31.12.94	Saldo a 31.12.95
Clientes	19.154	5.630
Clientes efectos a cobrar	26.081	124.097
Anticipos a acreedores	2.000	0
Deudores	712.715	286.347
Deudores efectos a cobrar	11.919	9.415
Deudores empresas del grupo	37.061	46.182
Deudores por operac. en común	109.425	21.017
Hacienda Pública Deudor por IVA	40.389	24.138
<b>TOTAL</b>	<b>958.744</b>	<b>516.826</b>

(Cifras en miles de pta)

### **2.3.3.1 Clientes efectos a cobrar**

De este saldo, 122,26 MPTA corresponden a la parte pendiente de cobro de Ibsena, SA por la venta de una parcela a la Vía Europa. Este importe ha sido cobrado durante el año 1996.

También incluye un saldo de 4,62 MPTA adeudado por el antiguo propietario de la finca de la c/ Inmaculada (véase 2.3.2). El Consejo de Administración de 16 de febrero de 1993 acordó permutar el edificio de la c/ Inmaculada, 13, que estaba afectado de aluminosis y apuntalado por orden municipal, por "una vivienda en condiciones". El Consejo de Administración de 16 de septiembre de 1993 adoptó el siguiente acuerdo: "dadas las circunstancias, y con carácter excepcional, se acuerda por unanimidad autorizar al gerente para que compre el inmueble afectado, así como una vivienda en la c/ Mèxic, la mencionada vivienda se permutará con parte del inmueble de la calle Inmaculada, n.º 13, propiedad de la familia Moreno-Cabezas". En cumplimiento de este acuerdo la Sociedad decide:

- a) comprar la finca de la calle Méjico por 8,4 MPTA, según escritura de 23 de marzo de 1994
- b) comprar la finca de la c/ Inmaculada por 5,75 MPTA, según escritura de 7 de octubre de 1994
- c) vender la finca de la c/ Méjico por 8,4 MPTA, según contrato de 7 de octubre de 1994. De esta venta no se otorga escritura pública.

Según el contrato de venta "PUMSA vende y las Sras. Dña. Ana Cabezas Pérez y Yolanda Moreno Cabezas compran (en la proporción de usufructuario vitalicio la primera y la nuda propiedad la segunda) la finca ...". El precio aplazado de esta venta, 4,66 MPTA, lo tenía que pagar la compradora en un plazo de dos meses; es decir, antes del 7 de diciembre de 1994. De acuerdo con la cláusula quinta del contrato "Los contratantes pactan condición resolutoria expresa, de tal forma que el impago de la cantidad aplazada al vencimiento convenido supondrá, previo el requerimiento establecido en el artículo 1504 del Código Civil y el transcurso de quince días sin haber sido satisfecho o consignado su importe, la plena resolución de este contrato, readquiriendo la entidad vendedora la finca vendida ...". A 31 de diciembre de 1995 esta deuda continúa pendiente de cobro, sin que se haya resuelto el contrato (*Véase recomendación n.º 6*).

### **2.3.3.2 Deudores**

A 31 de diciembre de 1994 este saldo correspondía a derramas pendientes de facturar del Camí de la Serra y del Pla d'en Boet II.

A 31 de diciembre de 1995, 89,74 MPTA corresponden a derramas de urbanización facturadas y no cobradas y el resto a derramas no facturadas del Pla d'en Boet II (15,28 MPTA) y del Sector C-1 (181,32 MPTA) (véase 2.4.7). Las del Pla d'en Boet

Il se registraron como ingresos en el año 1994; las del Sector C-1 figuran dentro del epígrafe Ajustes por periodificación (véase 2.4.7).

### 2.3.3.3 Deudores empresas del grupo

El desglose por conceptos de la deuda del Ayuntamiento es el siguiente:

	Miles PTA
Alquiler cocheras 1993-1995	14.020
Alquiler edificio de Vidre 1994-1995	22.219
Gastos de comunidad 1994-1995	4.429
Gastos Boet II año 1994	2.056
Deuda derribo edificio cocheras (véase 2.3.1)	2.400
Montaje exposición Plan general año 1993	1.058
<b>TOTAL</b>	<b>46.182</b>

De este saldo, los importes correspondientes a Gastos Boet II y al derribo del edificio cocheras no han sido reconocidos por el Ayuntamiento, según carta de confirmación del propio Ayuntamiento.

- Alquiler cocheras

El Consejo de Administración de PUMSA del 21 de junio de 1994 acordó alquilar al Ayuntamiento las naves que había construido por encargo municipal (véase 2.3.1). El 1 de enero de 1996 el Ayuntamiento y PUMSA firmaron un convenio que regula las condiciones de este alquiler en los plazos siguientes: plazo de 10 años contados desde la fecha del convenio; precio de 475.000 PTA mensuales revisables con el IPC. También establece que el Ayuntamiento pagará a PUMSA, durante el año 1996 los alquileres de los años 1993, 1994 y 1995 por un importe total de 14,02 MPTA.

- Alquiler edificio de vidre

El Consejo de Administración de PUMSA de 21 de junio de 1994 acordó alquilar al Ayuntamiento 983 m<sup>2</sup> del edificio de Vidre (véase 2.3.1). El 1 de enero de 1996 la Sociedad y el Ayuntamiento firmaron un convenio de alquiler por 10 años con un precio de 1.200.000 pta mensuales, revisables según el IPC. También establece que el Ayuntamiento pagará a PUMSA, durante el año 1996, los alquileres de los años 1994 y 1995 por un importe de 22,22 MPTA. PUMSA se compromete a realizar las instalaciones y obras interiores necesarias. El Ayuntamiento se hará cargo del mantenimiento del edificio y pagará los gastos de comunidad.

**2.3.3.4 Deudores por operaciones en común**

Este saldo recoge los importes a cobrar de los propietarios de los diferentes sectores urbanizados por indemnizaciones y diferencias de adjudicación, de acuerdo con los importes fijados en los proyectos de reparcelación. La Sociedad actúa como intermediario entre los propietarios (cobra de los que deben pagar y paga a los que han de cobrar). Por esto crea unas cuentas de deudores y acreedores que para cada sector urbanizado quedan compensados.

**2.3.3.5 Hacienda Pública Deudora por IVA**

La Sociedad soporta y repercute el IVA al tipo general. Los saldos deudores al cierre de los ejercicios 1994 y 1995 están producidos por los pagos avanzados de los compradores de los solares. La Sociedad no ha reclamado la devolución de estos importes por considerar que quedarían compensados en los primeros meses del ejercicio siguiente.

**2.3.4. Inversiones financieras temporales**

Durante los dos ejercicios la Sociedad ha invertido en Bonos del Estado y en Letras del Tesoro a corto plazo con un interés medio del 9,3% durante 1995 y del 8,07% durante 1994. Los intereses devengados han sido de 10,6 MPTA y de 12,9 MPTA respectivamente (véase 2.5.2). El saldo de este epígrafe es cero a 31.12.95 porque las inversiones vencieron el 30 de diciembre y se volvieron a reinvertir a comienzos de enero.

**2.3.5. Tesorería**

El detalle de este epígrafe a 31 de diciembre de 1994 y de 1995 es el siguiente:

	Saldo a 31.12.94	Saldo a 31.12.95
Caja	138	190
Bancos	100.583	647.595
TOTAL	100.721	647.785

(Cifras en miles de pta)

Se ha observado que la única firma autorizada en las diferentes cuentas bancarias es la del gerente de la Sociedad (*Véase recomendación n.º 8*).

## 2.4. PASIVO

### 2.4.1. Fondos propios

La composición de los Fondos propios de PUMSA y el movimiento de este epígrafe para los ejercicios fiscalizados ha sido el siguiente:

	Saldo a 31.12.93	Distribución resultado	Saldo a 31.12.94	Distribución resultado	Ampliación capital	Traspaso	Saldo a 31.12.95
Capital	387.300	0	387.300	0	112.700	0	500.000
Reserva legal		74.873	74.873	2.588	0	22.539	100.000
Reserva voluntaria	0	0	0	262.482	(112.700)	(22.539)	127.243
Resultados negativos	(41.435)	41.435	0	0	0	0	0
H.P.por pérdidas a compens.	(21.115)	21.115	0	0	0	0	0
Resultado ejercicio	137.423	(137.423)	265.070	(265.070)	0	0	(2.598)
TOTAL	462.173	0	727.243	0	0	0	724.645

(Cifras en miles de pta)

#### • Capital social

La Sociedad se constituyó el 22 de diciembre de 1989 con un capital social de 25 MPTA aportados en efectivo y compuesto por 250 acciones nominativas de 100.000 PTA cada una. El 6 de marzo de 1991 y el 1 de diciembre de 1992 se hizo una ampliación de capital hasta 200 MPTA y hasta 387,3 MPTA, respectivamente, mediante la aportación a la Sociedad de fincas patrimoniales propiedad del Ayuntamiento de Mataró. El 26 de mayo de 1995 se produjo una ampliación de capital con cargo a reservas por un importe de 112,7 MPTA.

A 31 de diciembre de 1995 el capital social estaba compuesto por 5.000 acciones nominativas de 100.000 PTA de valor nominal, totalmente suscritas y desembolsadas por el Ayuntamiento de Mataró, que es el único titular.

#### • Reservas

El beneficio obtenido durante el ejercicio 1994 de 265,1 MPTA se aplicó íntegramente a las reservas de la Sociedad.

La reserva legal está totalmente dotada.

#### • Distribución del resultado

La propuesta de distribución del resultado del ejercicio 1995 aprobada por el Pleno del Ayuntamiento el 6 de junio de 1996 es la siguiente:

	Miles pta
En Resultados Negativos de ejercicios anteriores	2.598
Pérdida del ejercicio	2.598

#### 2.4.2. Provisiones para riesgos y gastos

El desglose por conceptos para los ejercicios fiscalizados es el siguiente:

	Saldo a 31.12.94	Saldo a 31.12.95
Fondo de Reversión	4.402	7.175
Otras provisiones	7.000	10.100
Total	11.402	17.275

(Cifras en miles de pta)

- Fondo de reversión

La Sociedad dota anualmente el Fondo de reversión en una quinceava parte del coste del edificio de las cocheras municipales (véase 2.3.1), de forma que en el momento de la reversión al Ayuntamiento su saldo sea igual al valor de este edificio.

De acuerdo con la Ley 8/87 de Régimen local en Cataluña y el Reglamento de servicios de las corporaciones locales de 13 de junio 1995 en las empresas de capital íntegramente público no existe la creación de un Fondo de reversión porque la empresa de capital íntegramente público es una forma de gestión directa de los servicios públicos. Por tanto, en el momento en que se produce el traspaso o reversión del edificio al Ayuntamiento no existe ninguna pérdida para los accionistas de la Sociedad -el mismo Ayuntamiento-. El Fondo de reversión está previsto para el régimen de gestión indirecta bajo la forma de concesión, en la que el concesionario (empresa privada) tiene un perjuicio en el momento de la reversión. Por esto, PUMSA tendría que cancelar el Fondo de reversión creado (*Véase Recomendación n.º 4*).

- Otras provisiones

El 14 de octubre de 1992 se firmó un Convenio entre el Ayuntamiento de Mataró y PUMSA de colaboración para la rehabilitación y restauración de edificios protegidos. En este Convenio se establece la contribución de PUMSA en los términos siguientes:

" PUMSA hará una reserva anual, equivalente aproximadamente al 1% del importe de los presupuestos a contratar de grandes obras que promocióne, con destino a actividades culturales y de rehabilitación del patrimonio cultural de la ciudad."

La dotación de los ejercicios 1994 y 1995 ha sido de 7,0 MPTA y 3,1 MPTA,

respectivamente.

La Sociedad dota esta provisión sobre la base del coste de las obras de urbanización imputable a las parcelas de su propiedad en vez de hacerlo sobre el importe de los presupuestos de grandes obras como establece textualmente el convenio. Esto se hace así porque, según la Gerencia de la Sociedad no sería razonable dotar la provisión sobre las obras hechas por terceros, en las cuales PUMSA sólo cobra un porcentaje de gestión. Si se hubiese hecho de acuerdo con lo establecido textualmente por el convenio, la dotación global de los ejercicios 1994 y 1995 habría sido de 18,4 MPTA, aproximadamente (*Véase recomendación n.º 5*)

### 2.4.3. Deudas con entidades de crédito

El desglose de los saldos pendientes con las entidades bancarias es el siguiente:

	Saldo a 31.12.94	Saldo a 31.12.95
Banco Exterior de España	104.985	0
Caja Layetana	0	43.307
Caja de Pensiones	0	80
Intereses acreditados	1.971	52
<b>Total</b>	<b>106.956</b>	<b>43.439</b>

(Cifras en miles de pta)

Las características de las deudas vigentes a 31 de diciembre de 1994 y a 31 de diciembre de 1995 son las que se exponen a continuación:

Banco	Tipo	Importe/Límite (Miles pta)	Concesión	Vencim.	Tipo interés
Banco Exterior de España	Póliza de crédito	200.000	21.07.94	21.07.95	9,25%
Banco Exterior de España	Póliza de crédito	200.000	28.07.95	28.07.96	MIBOR + 0,50
Caja Layetana	Póliza de crédito	300.000	10.03.95	10.09.96	MIBOR + 0,50
Caja de Pensiones	Prést. hipotecario	92.227	24.04.95 01.06.97(1ª cuota)	01.05.12	Variable con un máximo del 13,75%

El préstamo hipotecario con la Caja de Pensiones para la financiación de la promoción del Forn del Vidre se formalizó en escritura del 24 de abril de 1995, con la finalidad de subrogarlo a los futuros compradores de las viviendas. La cantidad total se dividirá, una vez finalizada la construcción, en tantos préstamos como fincas se hipotequen, siendo el importe de cada uno de ellos, el capital con el que cada finca responderá. Esta operación fue aprobada por el Consejo de Administración de PUMSA el 11 de abril de 1995. A 31 de diciembre de 1995 únicamente se había dispuesto de 80.000 PTA de este préstamo.

#### 2.4.4. Deudas con empresas del grupo

El desglose de las deudas a 31 de diciembre de 1994 y de 1995 es el siguiente:

Acreedor	Concepto	31.12.94	31.12.95
Ayuntam. de Mataró	Compra de la Parcela 4 de El Rengle	63.355	63.355
	Gastos de constitución de PUMSA	293	293
Aguas de Mataró	Obras de urbanización a diferentes sectores	7.243	55.965
	<b>Total</b>	<b>70.891</b>	<b>119.320</b>

(Cifras en miles de pta)

#### 2.4.5. Acreedores comerciales

La composición de las cuentas que forman este epígrafe es la siguiente:

Concepto	Saldo a 31.12.94	Saldo a 31.12.95
Acreedores por prestación de servicios	11.369	84.965
Anticipos de clientes	28.919	116.573
Acreedores indemnización exprop.	0	88.248
Acreedores por operaciones en común	27.990	74.535
Contratistas	0	257.509
Contratistas efectos a pagar	0	168.418
Proveedores efectos comerc. a pagar	227.636	0
Proveedores fact. pendientes de recibir	852.351	0
<b>Total</b>	<b>1.148.265</b>	<b>790.248</b>

(Cifras en miles de pta)

##### 2.4.5.1. Acreedores por prestación de servicios

En este saldo figura 62,12 MPTA correspondientes a una factura de Vallehermoso, SA por la parte de obras de urbanización en el sector de Can Boada realizadas por esta empresa en el año 1992 y repercutidas a PUMSA en el año 1995 por acuerdo entre el Ayuntamiento y Vallehermoso, SA. Estas obras no han sido contratadas por PUMSA, sino que Vallehermoso, SA las tuvo que hacer para poder acceder a un bloque de viviendas de su propiedad.

El resto del saldo corresponde principalmente a deudas por honorarios de proyectos y dirección de obra.

#### **2.4.5.2. Anticipos de clientes**

Corresponden a los adelantos cobrados de los compradores de las viviendas del Forn del Vidre y de algunas parcelas del Boet II, Can Soleret y Vía Europa.

#### **2.4.5.3. Indemnizaciones por expropiaciones**

Corresponden a los importes a pagar por las indemnizaciones de Can Soleret (véase 2.3.2.).

#### **2.4.5.4. Acreedores por operaciones en común**

Son los importes a pagar a los propietarios de fincas afectadas por diferentes proyectos de reparcelación por indemnizaciones y diferencias de reparcelación (véase 2.3.3.4.).

#### **2.4.5.5. Contratistas y proveedores**

La Sociedad ha realizado algunas reclasificaciones en estas cuentas en el año 1995.

En las facturas pendientes de recibir a 31 de diciembre de 1994 existen 688,17 MPTA correspondientes a la Junta de compensación del Camí de la Serra por las fincas entregadas a PUMSA. Esta factura se recibió en el año 1995. También hay 145,59 MPTA de provisión de gastos del Pla d'en Boet II. A 31 de diciembre de 1995 el saldo de esta provisión es de 53,83 MPTA. Previsiblemente las obras en curso a esta fecha acabarán en el año 1996 y el coste final se prevé que sea inferior al inicialmente previsto.

Existe un saldo deudor de 16,84 MPTA correspondiente a obras adicionales del Camí de la Serra generado por un defecto de provisión. Según Decreto del Ayuntamiento de 28 de noviembre de 1995, estas obras debían ser repercutidas a los propietarios o, en caso que no fuese posible, ser asumidas por PUMSA. Como las obras de urbanización acabaron el año 1993, no era posible la repercusión a los propietarios. Por tanto, la Sociedad tendría que asumir estos gastos, que se contabilizarán en el año 1996. Por último, hay 11,57 MPTA de provisión de ITP de 3 fincas adquiridas al Ayuntamiento en el año 93. (véase 2.6.4.).

#### **2.4.6. Otras deudas no comerciales**

El desglose de este epígrafe es el siguiente:

SINDICATURA DE CUENTAS DE CATALUÑA — INFORME 22/96-A

	Saldo a 31.12.94	Saldo a 31.12.95
Remuneraciones pendientes de pago	1.616	1.715
Hacienda Pública acreedora por Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas	1.051	1.097
Hacienda Pública acreedora por impuesto sociedades	851	1.554
Organismos de la Seguridad Social acreedores	523	523
Ayuntamiento de Mataró	483	483
Total	4.524	5.372

(Cifras en miles de pta)

- Impuesto sobre sociedades

Véase apartado 2.6.8.

#### 2.4.7. Ajustes por periodificación

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

(Cifras en miles de pta)

La Sociedad registra como ingresos avanzados el importe de las ventas formalizadas pero no contabilizadas como ingreso, ya que el reconocimiento de las ventas no se hace hasta que las obras de urbanización de un sector no están acabadas totalmente.

El saldo de 189,27 MPTA del Rengle a 31 de diciembre de 1994 corresponde a las derramas por obras de urbanización facturadas hasta esta fecha. Como el coste incurrido a 31 de diciembre de 1994 representaba el 94,72% del coste total de las obras, este importe se tendría que haber registrado como ventas del año 1994 y no en 1995.

El saldo de 805,45 MPTA de Vía Europa a 31 de diciembre de 1995 corresponde mayoritariamente al importe de las ventas de dos parcelas de este sector por 652,5 MPTA de los cuales se habían cobrado 530 MPTA. Ambas ventas habían sido escrituradas antes del cierre del ejercicio y, por tanto, se deberían haber registrado como ingresos del ejercicio 1995. (véase Recomendación n.º 1).

Paralelamente se deberían haber registrado los costes adherentes efectuados y los previstos (véase 2.5.1.1). El resto del saldo corresponde a derramas por obras de urbanización facturadas a los otros propietarios del sector.

El saldo de 237,8 MPTA del sector C-1 corresponde a las derramas del año 1995. De este importe, 54,83 MPTA han sido facturados aunque no registrados como ventas y 181,32 MPTA estaban pendientes de facturar a 31 de diciembre de 1995. Se incluye 6,93 MPTA de honorarios de gestión (3% del importe de las obras realizadas). Estos honorarios no han sido formalmente aprobados por el Ayuntamiento (véase *Recomendación n.º 2*). En este caso, como la actuación de la Sociedad se limita a la gestión de las obras de urbanización, el ingreso se devenga y se tendría que contabilizar a medida que se hacen las obras y, por tanto, es independiente de su grado de avance (véase *Recomendación n.º 1*).

## 2.5. INGRESOS

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

El desglose por conceptos de este epígrafe es el que se indica en el cuadro siguiente:

	31.12.94	31.12.95
Ventas de terrenos y solares	1.652.875	205.000
Indemnizac. y diferencias de adjudicación	5.462	0
Prestaciones de servicios	12.132	259.402
Ingresos por arrendamientos (véase 2.3.3.3)	14.154	24.140
Ingresos por comisiones	0	7.782
<b>Total</b>	<b>1.684.623</b>	<b>496.324</b>

(Cifras en miles de pta)

Nota: La cuenta de pérdidas y ganancias dentro del apartado de "Ventas", la Sociedad ha agrupado las cuentas "Ventas de terrenos y solares" e "Indemnizaciones.." para el año 94 y las de "Ventas .." y "Prestación de servicios" para el 95.

#### 2.5.1.1. Ventas de terrenos y solares y prestaciones de servicios

- Reconocimiento del ingreso

Como ya se ha mencionado anteriormente, la Sociedad no reconoce los ingresos por ventas de solares ni los honorarios de gestión de obras de urbanización hasta que las obras de todo el sector están acabadas. Se deben hacer las observaciones siguientes:

- Por lo que respecta a las ventas de parcelas, normalmente se hace un contrato compromiso de venta en el cual no se transmite la propiedad. Posteriormente, cuando la parcela vendida ya puede ser ocupada, se otorga escritura pública de

venta. En este momento se produce la transmisión de la propiedad y, por tanto, se habría de reconocer el ingreso. Sin embargo, en algún caso se ha escriturado una parcela sin que se hayan acabado las obras de todo el sector y, por tanto, se transmite la propiedad pero no se contabiliza la venta. Esto hace que existan parcelas que no son propiedad de la Sociedad pero que figuran en su balance valoradas al coste de las obras de urbanización realizadas hasta el momento.

La Sociedad debería registrar las ventas de las parcelas cuando se produce la transmisión de la propiedad, ya sea en el momento de la escritura o del contrato privado. Paralelamente, se tendría que establecer los procedimientos para calcular el coste individual de las parcelas vendidas y registrar el coste de las ventas correctamente (*Véase Recomendación núm 1*).

- Por lo que respecta a los honorarios de gestión, el ingreso se genera en el momento en que se hacen las obras. Por tanto, no es correcto no registrar el ingreso hasta que no se hayan acabado las obras. La Sociedad tendría que registrar los ingresos por gestión a medida que se hacen las obras de urbanización (*Véase Recomendación n.º 1*).

- Compromisos de venta

A 31 de diciembre de 1995 la Sociedad tenía firmados contratos compromiso de venta por importe de 521,15 MPTA.

### 2.5.2. Intereses financieros y otros ingresos asimilados

El desglose de este epígrafe por conceptos es el siguiente:

	31.12.94	31.12.95
Intereses cuentas corrientes	377	434
Intereses Letras del tesoro	12.876	13.975
Intereses cuentas a plazo	38	0
Bonificación de impuestos	201	120
Intereses aplazados Boet II	12.650	3.019
Intereses aplazados El Rengle	0	4.023
Regularización de cuentas	4	0
Total	26.146	21.571

(Cifras en miles de pta)

### 2.5.3. Ingresos y beneficios de otros ejercicios

Este epígrafe tiene el desglose siguiente:

	31.12.94	31.12.95
Camí de la Serra (véase 2.5.3.)	0	60.699
Retrocesión amortización	0	328
Ingresos y beneficios de ejercic. anteriores	1.494	0
Total	1.494	61.027

(Cifras en miles de pta)

## 2.6. GASTOS

### 2.6.1. Aprovisionamientos

Véase 2.3.2.

### 2.6.2. Gastos de personal

El desglose de este epígrafe a 31 de diciembre de 1995 y de 1994 es el siguiente:

	31.12.94	31.12.95
Sueldos administración	19.870	22.795
Sueldos limpieza	205	0
Seguridad Social a cargo de la empresa	4.318	5.223
Total	24.393	28.018

(Cifras en miles PTA)

La Sociedad tiene una reducida estructura compuesta por un gerente, un jefe de administración y tres administrativos. Todo el personal técnico es externo y su coste está contabilizado dentro de los Servicios de profesionales independientes (véase 2.6.3).

### 2.6.3. Servicios exteriores

	Saldo a 31.12.94	Saldo a 31.12.95
Reparaciones y conservación	8	808
Servicios de profesionales independientes	122.017	113.897
Seguros	0	384
Servicios bancarios y similares	411	182
Publicidad, propaganda y relaciones públic.	1.242	6.874
Suministros	515	221
Otros servicios	12.981	8.157
Arrendamientos y cánones	882	0
Total	138.056	130.523

(Cifras en miles de pta)

• Servicios de profesionales independientes

Su desglose es el siguiente:

	Saldo a 31.12.94	Saldo a 31.12.95
Asesoría-Auditoría	3.992	5.990
Gestoría	179	273
Notarios	847	503
Abogados	8.060	6.885
Registro de la Propiedad	3.692	37.741
Registro Mercantil	7	39
Valoraciones inmobiliarias	180	60
Arquitectos	14.672	13.986
Aparejadores	1.042	1.772
Ingenieros	65.665	27.397
Arqueólogos	2.490	8.003
Programa Control de calidad	5.708	10.798
Jardineros	450	450
Topógrafos	475	0
Estudios inmobiliarios	14.558	0
<b>Total</b>	<b>122.017</b>	<b>113.897</b>

(Cifras en miles de pta)

Del total de gastos de profesionales, 111,81 MPTA han sido activados como a más coste de las existencias (véase 2.3.2.).

**2.6.4. Tributos**

El desglose de este epígrafe es el siguiente:

	Saldo a 31.12.94	Saldo a 31.12.95
I.A.E.	74	144
IVA no deducible	0	20
Licencia de obras	105	322
Impuesto sobre transmis. patrimoniales	0	2.550
IBI	414	117
Otros impuestos	10	10
<b>Total</b>	<b>603</b>	<b>3.163</b>

(Cifras en miles de pta)

• Impuesto sobre transmisiones patrimoniales

PUMSA no paga ITP por la adquisición de fincas mediante expediente expropiatorio al Sector del Can Soleret, en aplicación de la exención prevista en el artículo 59 del Reglamento del impuesto. No obstante, una interpretación diferente de la normativa podría dar lugar a contingencias fiscales.

En el año 1993 el Ayuntamiento vendió a PUMSA 3 parcelas a los sectores del Pla d'en Boet II y El Rengle por un importe de 125,06 MPTA. De acuerdo con la consulta a la DGT de 6 de abril de 1994, esta venta únicamente estaría sujeta a IVA si las fincas vendidas estuvieran afectas al ejercicio de una actividad empresarial o profesional sujeta a este impuesto. En este caso, según información facilitada por la Sociedad, las fincas transmitidas, escrituradas y registradas no estaban sujetas a ninguna actividad empresarial. Por tanto, esta compraventa no estaba sujeta a IVA, pero sí a ITP. Asimismo, la Sociedad no ha realizado la liquidación de este impuesto, aunque tiene registrada una provisión por este concepto (*Véase Recomendación n.º 3*).

### 2.6.5. Dotación al fondo de reversión

Como ya se ha explicado en el apartado 2.4.2 en el caso de PUMSA no procede la dotación al Fondo de reversión. Por tanto, este gasto se tendría que anular (*Véase Recomendación n.º 4*).

### 2.6.6. Gastos financieros y asimilados

	Saldo a 31.12.94	Saldo a 31.12.95
Intereses pólizas de crédito	4.299	5.987
Otros intereses	821	11
Otros gastos bancarios	0	2.538
Total	5.120	8.536

(Cifras en miles de pta)

La cuenta "Otros gastos bancarios" incluye, básicamente, comisiones de apertura de pólizas y otros gastos. De acuerdo con el PGC estos gastos se deben incluir dentro del epígrafe Servicios Exteriores (gastos de explotación) y no dentro de Gastos Financieros.

### 2.6.7. Gastos extraordinarios

	Saldo a 31.12.94	Saldo a 31.12.95
Dotación provisión restaurac.Patrim.arquitectónico (véase 2.4.2.)	7.000	3.100
Gastos y pérdidas de ejercicios anteriores	0	72.379
Otros	0	3
Total	7.000	75.482

(Cifras en miles de pta)

En la cuenta de "Gastos y pérdidas de ejercicios anteriores" hay 60,7 MPTA

correspondientes a la diferencia en la liquidación del Camí de la Serra; la Junta de compensación facturó a PUMSA por venta de parcelas 745,93 MPTA en vez de los 694,93 MPTA que se habían previsto. PUMSA facturó a la Junta 60,7 MPTA por mayor coste de las obras de urbanización, con lo que queda compensada la diferencia. Este importe se encuentra dentro de Ingresos extraordinarios (Véase 2.5.3.).

Dentro de esta misma cuenta hay 5,38 MPTA de obras del Camí de la Serra y 6,2 MPTA de obras del Pla d'en Boet II. Estos importes los tenía que pagar el Ayuntamiento. El 28 de noviembre de 1995 el presidente de la Comisión Municipal Informativa de Servicios Territoriales dictó un decreto en el que se dispone que las obras de referencia deberían correr a cargo de los propietarios y, en caso que no fuese posible por haberse cerrado las cuentas con los propietarios, tendrán que ser asumidas por PUMSA.

### 2.6.8. Impuesto sobre sociedades

La Sociedad calculó el importe a pagar por este impuesto separando la parte de base imponible correspondiente a actividades de competencia municipal de la correspondiente a actividades de no competencia municipal. A los rendimientos derivados de las primeras les aplica un tipo impositivo del 25% y una bonificación del 99%, mientras que a los otros les aplica un tipo del 35% sin bonificación.

Sin embargo, del análisis de los artículos 4, 5 y 23 de la Ley 61/1978 y de los artículos 13, 29, 30 y 171 del RIS, se desprende que todas las actividades realizadas por una sociedad anónima están sujetas al tipo impositivo general del 35%. Por tratarse de una sociedad íntegramente participada por una corporación local, los rendimientos derivados de las actividades de competencia municipal gozaran de la bonificación del 99% sobre la cuota íntegra, prevista en el artículo 25 de la Ley 61/1978 y el artículo 177 del RIS, mientras que el resto de rendimientos no están bonificados.

Si se hubiera calculado correctamente el impuesto de sociedades de los ejercicios 1994 y 1995 las diferencias serían las siguientes:

	1994		1995	
	Importes/ PUMSA	Importe correcto	Importes/PUMSA	Importe correcto
Gasto del impuesto	955	1.047	2.002	0
Cuota a pagar	851	1.047	1.553	(449)

Importes en miles de PTA

El 24 de abril de 1996 la Sociedad recibió de la Agencia Tributaria una propuesta de liquidación provisional del impuesto sobre sociedades del ejercicio 1994 en la cual se fija un cuota a pagar de 1,05 MPTA, que PUMSA pagó en julio de 1996. A pesar de haber calculado incorrectamente el gasto del impuesto para

## SINDICATURA DE CUENTAS DE CATALUÑA – INFORME 22/96-A

el ejercicio 1995, la Sociedad presentó la declaración correctamente hecha en julio de 1996. Las diferencias resultantes se registrarán en el ejercicio 1996.

### 2.7. CUADRO DE FINANCIACIÓN

A continuación se presenta el cuadro de financiación de los ejercicios 1994 y 1995.

Aplicaciones	1994	1995	Orígenes	1994	1995
1. Recursos aplicados en las operac.	697.454	172.280	5. Enajenación del inmovilizado		
3. Adquisición del inmovilizado			b) Inmovilizado material		2.096
a) Inmovilizado inmaterial	800	275	c) Otras invers. financieras	160	0
b) Inmovilizado material	49.701	1613			
<b>Total aplicaciones</b>	<b>747.955</b>	<b>174.168</b>	<b>Total orígenes</b>	<b>160</b>	<b>2.096</b>
			Disminución cap. circulante	747.795	172.072
<b>TOTALES</b>	<b>747.955</b>	<b>174.168</b>		<b>747.955</b>	<b>174.168</b>

Variaciones del Capital Circulante	Aumentos 1994	Disminuciones 1994	Aumentos 1995	Disminuciones 1995
2. Existencias	77.679	0	397.587	0
3. Deudores	0	648.897	0	441.918
4. Acreedores	334.401	0	371.964	0
5. Inversiones financieras temporales	0	411.690	0	0
7. Tesorería	91.153	0	547.064	0
8. Ajustes por periodificación	0	190.441	262	1.047.031
<b>Totales</b>	<b>503.233</b>	<b>1.251.028</b>	<b>1.316.877</b>	<b>1.488.949</b>
Disminuciones del Capital Circulante	747.795	0	172.072	0

(importes en miles de pta)

CONCILIAC. DEL RESULT. CONTABLE DE LOS EJERCICIOS CON LOS RECURSOS APLICADOS EN LOS MISMOS		
	1994	1995
Pérdidas y ganancias	265.070	(2.598)
+ Dotaciones a amortizaciones	6.709	15.013
+ Dotaciones a provisiones por riesgos y gastos	10.107	5.874
+ Gastos anticipados en 1993	166.746	0
+ Pérdidas de enajenación del inmovilizado	1.543	0
- Beneficios en la enajenación del inmovilizado	0	128
- Ingresos anticipados ejercicio anterior	1.147.627	190.441
<b>RECURSOS APLICADOS EN LAS OPERACIONES</b>	<b>697.454</b>	<b>172.280</b>

(importes en miles de pta)

## **2.8. CONTRATACIÓN**

La Sociedad ha seguido los principios de publicidad y concurrencia en la contratación de todas las obras de urbanización de los años 1994 y 1995.

En el resto de las obras hay que señalar los aspectos siguientes:

- En las obras del edificio de Vidre (1993) no se siguió el principio de publicidad, pero sí el de concurrencia, según información de la Sociedad.
- En el edificio del Forn del Vidre se convocó un concurso restringido para cooperativas.
- En las obras de construcción de las perreras para los cazadores se adjudicaron de forma directa el 21 de septiembre de 1995 por un importe de 16,28 MPTA.
- Únicamente en las obras de Vía Europa y Sector C-1 se siguieron los principios de publicidad y concurrencia en la contratación de la dirección de obras y del control de calidad. En ambos casos se hizo la adjudicación a la oferta más favorable económicamente.
- Adjudicación directa de obras al Pla d'en Boet II por un importe de 7,9 MPTA el 18 de julio de 1995.
- Adjudicación directa de obras de ajardinamiento del Camí de la Serra por un importe de 6,96 MPTA el 21 de septiembre de 1995.

Hay que destacar que la Sociedad también ha convocado concursos para la venta de muchas de las parcelas de su propiedad, que han sido adjudicadas a la mejor oferta económica.

## **2.9. PRESUPUESTOS**

El Presupuesto de la Sociedad y el PAIF para los ejercicios 1994, 1995 y 1996 fueron aprobados por el Pleno del Ayuntamiento, junto con los del resto de la corporación local, el 10 de marzo de 1994, el 24 de febrero de 1995 y el 11 de enero de 1996, respectivamente.

A continuación se presenta el presupuesto de estos ejercicios juntamente con las cifras reales de 1995:

**SINDICATURA DE CUENTAS DE CATALUÑA – INFORME 22/96-A**

<b>INGRESOS</b>	<b>PRESUPUESTO 94</b>	<b>PRESUPUESTO 95</b>	<b>REAL 95</b>	<b>PRESUPUESTO 96</b>
Importe neto de la cifra de negocios	837.415	2.909.400	496.324	3.759.223
Aumento existencias produc. acabados y curs. fabr.	0	0	397.587	0
Trabajos efectuados por la empresa por el inmoviliz.	0	0	0	19.310
Otros ingresos de explotación	9.700	20.340	0	37.473
Otros intereses y ingresos asimilados	17.607	0	21.571	1.941
<b>RESULTADOS FINANCIEROS NEGATIVOS</b>	0	61.365	0	59.412
Ingresos y beneficios de otros ejercicios	0	0	61.027	34.080
<b>RESULTADOS EXTRAORDINARIOS NEGATIVOS</b>	8.000	7.000	14.455	23.823
<b>PÉRDIDAS ANTES DE IMPUESTOS</b>	0	0	596	0
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO (PÉRDIDAS)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(2.598)</b>	<b>0</b>

<b>GASTOS</b>	<b>PRESUPUESTO 94</b>	<b>PRESUPUESTO 95</b>	<b>REAL 95</b>	<b>PRESUPUESTO 96</b>
Reducción de existencias de produc. acaba. y en curso	39.048	244.524	0	983.651
Aprovisionamientos	538.590	2.347.417	713.078	2.445.166
Gastos de personal	21.349	34.508	28.018	34.508
Dotaciones por amortización del inmovilizado	7.513	13.891	15.336	19.068
Otros gastos de explotación	155.572	200.289	136.655	220.539
<b>BENEFICIOS DE EXPLOTACIÓN</b>	84.953	89.111	824	113.074
Gastos financieros y gastos asimilados	-	61.365	8.536	61.353
<b>RESULTADOS FINANCIEROS POSITIVOS</b>	17.607	0	13.035	0
<b>BENEFICIOS DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS</b>	102.561	27.746	13.859	53.662
Gastos extraordinarios	8.000	7.000	75.482	57.903
<b>BENEFICIOS ANTES DE IMPUESTOS</b>	94.561	20.746	0	29.839
Impuesto sobre sociedades	0	0	2.002	1.938
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO (BENEFICIOS)</b>	<b>94.561</b>	<b>20.746</b>	<b>0</b>	<b>27.901</b>

(IMPORTE EN MILES DE PESETAS)

• **Desviaciones del presupuesto 1995**

La importante desviación en el presupuesto de 1995 es debida al retraso en el inicio de las obras de la Vía Europa. Una parte de las obras las tenía que realizar el antiguo MOPTMA. El retraso de este Ministerio hizo que PUMSA tuviese que esperar para poder empezar las obras de urbanización. Esto hizo que a 31 de diciembre estas obras aún estuviesen en curso, mientras que en el presupuesto

se había previsto su finalización dentro del año 1995.

- Presupuesto 1996

En el presupuesto de 1996 se ha previsto la finalización de las obras de Vía Europa, Sector C-1, Can Soleret, UA Can Boada, UA Puig y Cadafalch (estas últimas desarrolladas el año 1996), la venta de las viviendas del Forn del Vidre y c/ Inmaculada y de la finca del Pla d'en Boet II.

Se prevé que se generen 42,58 MPTA de pérdidas en Can Soleret y 7,24 en Forn del Vidre.

Los ingresos extraordinarios previstos corresponden a diferentes partidas a facturar a la Junta de Compensación y a los propietarios del Camí de la Serra. Los gastos extraordinarios presupuestados corresponden en 22,99 MPTA a obras del Camí de la Serra no asumidas por el Ayuntamiento; en 24,41 MPTA a gastos a repercutir por la Junta de Compensación del Camí de la Serra y que serán compensados con ingresos extraordinarios por el mismo importe; en 7,5 MPTA a la provisión Patrimonio Arquitectónico de la ciudad, y en 3 MPTA a obras a realizar al Forn del Vidre.

- Plazo de presentación del PAIF

De acuerdo con los artículos 210.3 y 225.1 del Reglamento de servicios de los entes locales de 13 de junio de 1995, la Sociedad debería enviar el PAIF del año siguiente al Ayuntamiento antes del 1 de junio del año en curso.

## **2.10. FUTURO DE LA SOCIEDAD**

Según la Dirección de la Sociedad la actividad urbanizadora continuará siendo la principal en los años 1996 y 1997. A partir de entonces las actividades de la Sociedad se tendrán que redefinir. La promoción de viviendas públicas y la rehabilitación del centro histórico son algunas de las actividades previstas.

En lo que a la promoción de vivienda pública se refiere, hasta ahora la ha realizado la iniciativa privada en terrenos, en muchos casos, urbanizados por PUMSA (Camí de la Serra, Vía Europa). PUMSA vende el terreno bajo unas condiciones estrictas, señalando el tipo de vivienda que debe construirse, las condiciones de adjudicación, etc. Esta fórmula de colaboración con el sector privado ha permitido que se cumplan los objetivos del Ayuntamiento en política de vivienda sin tener que aportar financiación y dejando que sea la iniciativa privada la encargada de la comercialización y que asuma el riesgo del negocio (especialmente por lo que respecta a las dificultades en las ventas de aparcamientos y locales comerciales). De esta forma, PUMSA ha cumplido con su objeto social sin necesidad de endeudarse y ha podido generar beneficios, la que le permite iniciar una nueva etapa en condiciones favorables desde el punto de vista financiero-patrimonial.

La promoción de viviendas desde PUMSA exigirá la aportación de recursos financieros para la construcción de los edificios. Hay que evitar correr con el riesgo de que la Sociedad se convierta en propietaria de unas existencias en locales comerciales de difícil realización programando los edificios según las necesidades reales de las zonas donde se construyen. Todo esto supondrá una mayor carga de trabajo que implicará tener que aumentar la estructura. Estos aspectos se deben tener en cuenta antes de tomar una decisión sobre la actividad futura de la Sociedad.

En lo que atañe a la rehabilitación del centro histórico de la ciudad hay que señalar que el coste de una operación de estas características es muy elevado, por lo que hay que definir y valorar el coste de las actuaciones a realizar de forma cuidadosa, así como establecer la forma de financiación. La colaboración con la iniciativa privada puede constituir una alternativa de valor para reducir el coste y ampliar el alcance de la rehabilitación. (*Véase Recomendación n.º 10*).

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

PUMSA es una sociedad anónima creada por el Ayuntamiento de Mataró, que es el único accionista. Su actividad hasta ahora ha sido, básicamente, la urbanización y la promoción del suelo industrial y residencial. La colaboración con los propietarios del suelo y con los promotores ha permitido que en sólo 5 años se hayan urbanizado 700.000 m<sup>2</sup> de suelo industrial y más de 570.000 m<sup>2</sup> de suelo residencial. Además, la Sociedad ha vendido prácticamente la totalidad de las parcelas de su propiedad y tiene compromisos firmes de venta de la mayoría de parcelas situadas en sectores pendientes de urbanizar. Los precios ajustados conseguidos en las obras de urbanización, la rápida realización de sus existencias y la reducida estructura de la Sociedad, le han permitido generar unas reservas acumuladas a 31 de diciembre de 1995 de 227,24 MPTA, después de haberse ampliado el capital con cargo a reservas en el año 1995 por un importe de 112,7 MPTA.

Los estados financieros de PUMSA a 31 de diciembre de 1995 representan, en todos los aspectos significativos y de forma razonable, su situación financiero-patrimonial y los resultados de sus operaciones para el ejercicio 1995, aun teniendo en cuenta los efectos que se pudiesen derivar de las observaciones y recomendaciones recogidas en estas conclusiones finales, las cuales incluyen también los aspectos que se consideran particularmente importantes desde el punto de vista de control interno, de legalidad y de organización de la Sociedad.

- Criterio de reconocimiento de ventas

La Sociedad considera cada polígono donde actúa como única promoción, de modo que hasta que no están acabadas las obras de todo el polígono no se reconoce la venta de las parcelas ni los ingresos por gestión. Ahora bien, en

ciertos casos hay fincas escrituradas y entregadas a los compradores antes que se hayan acabado las obras. Por lo que respecta a los honorarios de gestión, el devengo se produce a medida que se hacen las obras de urbanización.

*Recomendación n.º 1:*

*En relación a las parcelas, sería conveniente que la Sociedad considerase cada finca de su propiedad como objeto de venta separada y reconociese la venta en el momento en que se produce la transmisión de la propiedad. En cuanto a los ingresos por gestión, deberían reconocerse a medida que se hacen las obras de urbanización.*

- Formalización del porcentaje de gestión de las obras de urbanización

La Sociedad aplica en las derramas de las obras de urbanización un recargo en concepto de honorarios de gestión del 2% o del 3%. Sin embargo, este porcentaje no ha sido autorizado por el Ayuntamiento al encargar a PUMSA la gestión de las obras.

*Recomendación n.º 2:*

*Sería conveniente, para evitar posibles problemas de cobro, que el Ayuntamiento, en el acuerdo de encargo de gestión de obras a PUMSA, estableciese el porcentaje de gestión correspondiente.*

- Impuesto sobre sociedades

La Sociedad calculó el gasto por este impuesto aplicando un tipo impositivo del 25% a los rendimientos de actividades propias y del 35% a los derivados de otras actividades.

De acuerdo con los artículos 4, 5, y 23 de la Ley 61/1978, de 27 de diciembre, del impuesto sobre sociedades y con los artículos 13,29,30, y 171 del RIS, la Sociedad debería haber aplicado el tipo impositivo del 35% a la totalidad de sus rendimientos y la bonificación del 99% sobre la cuota íntegra derivada de las actividades de competencia municipal del artículo 25 de la Ley 7/85, prevista en el artículo 25 de la Ley antes mencionada y el artículo 177 del RIS.

No obstante, la Sociedad ha presentado correctamente la liquidación del impuesto del ejercicio 1995 en julio de 1996 y registrará el efecto de la regularización en los estados financieros de 1996.

- Liquidación de impuestos en compra de fincas al Ayuntamiento

La Sociedad compró, escrituró y registró ciertas fincas al Ayuntamiento en el año 1993, en las cuales no le repercutió IVA ni tampoco pagó ITP. La Sociedad tiene registrada una provisión para el importe del ITP.

*Recomendación n.º 3:*

*La Sociedad y el Ayuntamiento tendrían que aclarar cuál de ambos impuestos (IVA o ITP) es aplicable y regularizar la situación fiscal de las fincas adquiridas al Ayuntamiento.*

- Fondo de reversión

La Sociedad tiene creado un Fondo de reversión que dota anualmente para el edificio de las cocheras municipales, que debe revertir al Ayuntamiento en el año 2008. Por tratarse de una sociedad municipal, en el caso de PUMSA no cabe la creación de un Fondo de reversión.

*Recomendación n.º 4:*

*La Sociedad debería cancelar el fondo de reversión creado para el edificio de las cocheras municipales.*

- Provisión de rehabilitación del patrimonio histórico-artístico de la ciudad

En el año 1992 la Sociedad y el Ayuntamiento firmaron un convenio por el cual PUMSA se comprometía a "dotar anualmente un 1% del presupuesto de las grandes obras que promocionaba, con destino a actividades culturales y de rehabilitación del patrimonio cultural de la ciudad", la Sociedad ha realizado la dotación sobre el importe de las obras realizadas por PUMSA y no sobre la totalidad de las obras por entender que en las obras realizadas por terceros no actúa como promotor sino como gestor.

*Recomendación n.º 5:*

*Sería conveniente que la Sociedad y el Ayuntamiento aclaren la forma de dotación del Fondo para la rehabilitación del patrimonio cultural de la ciudad.*

- Deudores venta c/ Méjico

En el año 1994 la Sociedad vendió un piso de su propiedad situado en la c/ Méjico. En el contrato privado de venta se establecía que el precio aplazado debía ser pagado por el comprador antes del 7 de diciembre de 1994, y se fijó

cláusula resolutoria expresa en caso de impago. A pesar de que el deudor no ha pagado la deuda, la Sociedad no ha resuelto el contrato.

*Recomendación n.º 6:*

*Aunque no se haya otorgado la escritura de compraventa y que el piso de referencia figure inscrito a nombre de PUMSA en el Registro de la Propiedad, sería conveniente que se tomasen las medidas adecuadas para regularizar la situación de esta operación.*

- Imputación de gastos indirectos a existencias

La Sociedad imputa una parte de sus gastos de estructura al coste de las promociones. Para 1995 se ha imputado el 60% de estos gastos. Ahora bien, la imputación no se hace siguiendo un criterio preestablecido ni existe un criterio para el reparto entre las diferentes promociones.

*Recomendación n.º 7:*

*Sería conveniente que se estableciera un criterio de imputación de gastos de estructura a existencias así como las bases para su reparto entre las diferentes promociones.*

- Firmas en las cuentas bancarias

La única firma autorizada para las cuentas bancarias de la Sociedad es la del gerente.

*Recomendación n.º 8:*

*Sería conveniente que, para mayor seguridad, existiese alguna otra firma autorizada de forma mancomunada en las cuentas bancarias.*

- Gastos extraordinarios Camí de la Serra

La Sociedad tiene un saldo a cobrar del Ayuntamiento por obras adicionales en Camí de la Serra (promoción acabada en 1993) de 16,84 MPTA. Según Decreto del Ayuntamiento de 28 de noviembre de 1995, estas obras tendrán que ser asumidas por PUMSA. La Sociedad no ha registrado esta pérdida en el año 1995 como correspondería, sino que lo hará en 1996.

- Gastos a cargo del Ayuntamiento

La Sociedad derribó, por encargo del Ayuntamiento, un edificio en el año 1993. En el acuerdo de encargo de las obras a PUMSA el Ayuntamiento reconocía una deuda con la Sociedad de 2,4 MPTA. A pesar de esto, esta deuda no ha sido cobrada por la Sociedad y el Ayuntamiento no la reconoce a 31 de diciembre de 1995.

*Recomendación n.º 9:*

*El Ayuntamiento y la Sociedad deberían negociar la cancelación de esta deuda.*

- Plazo de presentación del PAIF

De acuerdo con los artículos 210.3 y 225.1 del Reglamento de servicios de los entes locales de 13 de junio de 1995, la Sociedad debería remitir el PAIF al Ayuntamiento antes del 1 de junio de cada año. Este plazo es aplicable a partir de la entrada en vigor del Reglamento; por tanto, la Sociedad tendría que presentar el PAIF del año 1997 antes del 1 de junio de 1996.

- Futuro de la Sociedad

A lo largo de los años 1996 y 1997 la sociedad completará las actuaciones urbanísticas previstas por el Ayuntamiento y tendrá que redefinir su actividad que, probablemente se orientará hacia la promoción de viviendas y la rehabilitación del centro de la ciudad.

*Recomendación n.º 10:*

*Es necesario que, sean cuales sean las actividades que en el futuro desarrolle PUMSA, se planifiquen de forma adecuada, considerando los diferentes aspectos económicos, financieros y técnicos.*

#### **4. ALEGACIONES**

A los efectos previstos por el artículo 6 de la Ley 6/1984, de 5 de marzo, de la Sindicatura de Cuentas de Cataluña, modificada por la Ley 15/1991, de 4 de julio, este informe se remitió a Promocions Urbanístiques de Mataró, SA (PUMSA) en fecha 26 de septiembre de 1996.

En fecha 11 de octubre de 1996, tuvo entrada en la Sindicatura de Cuentas la respuesta literal de PUMSA, que una vez conocido el contenido del informe, fue el siguiente:

"Sr. Manuel Cardeña Coma  
Síndico  
SINDICATURA DE CUENTAS DE CATALUÑA  
Plaza de Cataluña, 28  
8 882 BARCELONA

Muy Señor mío,

En respuesta a su escrito con fecha 26 de septiembre de 1996 referente al proyecto del informe de fiscalización 22/96-A, de Promocions Urbanístiques de Mataró, S.A.

Adjuntamos a la presente las alegaciones observadas y las recomendaciones incluidas en el mismo.

Atentamente,

Firma: Salvador Milà Solsona  
Presidente del Consejo de Administración

Mataró, 18 de octubre de 1996

**PROMOCIONS URBANÍSTIQUES DE MATARÓ, S.A.**

**ALEGACIONES**

**RECOMENDACIÓN n.º 1**

En relación a las parcelas, sería conveniente que la Sociedad considerase cada finca de su propiedad como objeto de venta separada y reconociese la venta en el momento en que se produce la transmisión de la propiedad. En cuanto a los ingresos por gestión se deberían reconocer a medida que se hacen las obras de urbanización.

***Respuesta:*** *A pesar de que el hecho de reconocer los ingresos por ventas en el momento de la finalización de las obras de todo el sector no altera el resultado*

*en la cuenta de explotación, a partir de ahora se considerará cada finca como objeto de venta por separado, reconociendo la venta en el momento de la transmisión de la propiedad. Por lo que se refiere a los ingresos por gestión, se reconocerán tal como se vayan produciendo las facturas por este concepto.*

#### **RECOMENDACIÓN n.º 2**

Sería conveniente, para evitar posibles problemas de cobro, que el Ayuntamiento, en el acuerdo de encargo de gestión de obras a PUMSA, estableciese el porcentaje de gestión correspondiente.

**Respuesta:** *En los próximos encargos de gestión de obras por parte del Ayuntamiento, se establecerán los porcentajes de gestión que correspondan, incorporándolo en el acuerdo municipal.*

#### **RECOMENDACIÓN n.º 3**

La Sociedad y el Ayuntamiento tendrían que aclarar cuál de ambos impuestos (IVA o ITP) es aplicable y regularizar la situación fiscal de las fincas adquiridas al Ayuntamiento.

**Respuesta:** *Se prevé liquidar las fincas adquiridas al Ayuntamiento, por ITP, durante el actual mes de octubre, existiendo ya la previsión presupuestaria conveniente.*

#### **RECOMENDACIÓN n.º 4**

La Sociedad debería cancelar el fondo de reversión creado para el edificio de las cocheras municipales.

**Respuesta:** *Al cierre del presente ejercicio 1996, se procederá a la subsanación de esta aplicación.*

#### **RECOMENDACIÓN n.º 5**

Sería conveniente que la Sociedad y el Ayuntamiento aclaren la forma de dotación del Fondo para la rehabilitación del patrimonio cultural de la ciudad.

**Respuesta:** *La dotación del Fondo se calculará en base a las grandes obras que promoció PUMSA, tanto las propias como las realizadas por terceros, incorporando en el acuerdo de delegación municipal a PUMSA el incremento del 1% por este concepto.*

### RECOMENDACIÓN n.º 6

Aunque no se haya otorgado la escritura de compraventa y que el piso de la calle Méjico figure inscrito a nombre de PUMSA en el Registro de la Propiedad, sería conveniente que se tomaran las medidas adecuadas para regularizar la situación de esta operación.

**Respuesta:** *El pasado mes de agosto se firmó la renuncia del piso de la calle Méjico por parte de las Sras. Dña. Ana Cabezas Pérez y Dña. Yolanda Moreno Cabezas, por tanto el contrato firmado en el año 1994 está anulado y disponemos nuevamente de la mencionada vivienda.*

### RECOMENDACIÓN n.º 7

Sería conveniente que se estableciera un criterio de imputación de gastos de estructura a existencias, así como las bases para su repartimiento entre las diferentes promociones.

**Respuesta:** *Tanto en el año 1994, como en el año 1995 se ha imputado el 60% de los gastos de estructura a existencias.*

*El criterio para imputar el 60% se ha estudiado evaluando aquellos gastos de estructura necesarios para el desarrollo de las promociones en curso.*

*La imputación a las diversas promociones se ha realizado en base al tiempo e inversión dedicados a cada operación, de una forma aproximada debido a la dificultad de evaluar estos conceptos.*

*Estudiaremos la forma de establecer, de forma previa, unos criterios y bases de imputación de gastos de estructura a existencias.*

### RECOMENDACIÓN n.º 8

Sería conveniente que, para mayor seguridad, existiese alguna otra firma autorizada mancomunada en las cuentas bancarias.

**Respuesta:** *Se propondrá la firma mancomunada del Presidente del Consejo de Administración y del gerente de la Sociedad, haciendo las modificaciones correspondientes en todas las cuentas de la Sociedad.*

### RECOMENDACIÓN n.º 9

La Sociedad derribó, por encargo del Ayuntamiento, un edificio en el año 1993.

En el acuerdo de encargo de las obras a PUMSA, el Ayuntamiento reconocía una deuda con la Sociedad de 2,4 MPTA.

A pesar de esto, esta deuda no ha sido cobrada por PUMSA y el Ayuntamiento no la reconoce a 31 de diciembre de 1995. Debería negociarse la cancelación de esta deuda.

**Respuesta:** *Se ha solicitado al Ayuntamiento la cancelación de dicha deuda y estamos a la espera de la respuesta.*

### **RECOMENDACIÓN n.º 10**

Es necesario que, sean cuales sean las actividades que en el futuro desarrolle PUMSA, se planifiquen de forma adecuada, considerando los diferentes aspectos económicos, financieros y técnicos.

**Respuesta:** *Las nuevas actividades en fase de estudio por parte de la Sociedad se basan principalmente en la promoción de viviendas acogidas a los regímenes de protección oficial. Estamos estudiando los diferentes aspectos de las promociones, tanto económicos como técnicos y de viabilidad, para conseguir el objetivo de la empresa que es poner en el mercado viviendas protegidas.*

*La metodología que proponemos para minimizar el riesgo de la construcción de locales comerciales, también indicado en su observación, nos proponemos construir principalmente viviendas de planta baja y plazas de aparcamiento vinculadas a las viviendas, en la medida que lo permitan las ordenanzas municipales.*

*Para la financiación se ha propuesto la ampliación de capital con la aportación de los solares municipales a la sociedad, procediendo a la promoción directa del 50% de éstos y en cuanto al resto se buscará la colaboración con la iniciativa privada, con la venta mediante concurso público de los solares y bajo los criterios preestablecidos por la sociedad municipal.*

*Firmado: Salvador Milà Solsona  
Presidente del Consejo de Administración*



Sindicatura de Comptes  
de Catalunya

El Secretari General

RAMON PLANAS FONT, secretario general de la Sindicatura de Cuentas de Cataluña,

C E R T I F I C O:

Que el presente informe de fiscalización 22/96-A, sobre Promocions Urbanístiques de Mataró, SA (PUMSA), ejercicios 1994 y 1995, es una copia exacta del aprobado por el Pleno de la Sindicatura de Cuentas en la reunión que tuvo lugar el día 5 de noviembre de 1996.

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

Barcelona, 7 de noviembre de 1996.

(Firma)

(Firma)  
Visto Bueno  
EL SÍNDICO MAYOR

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

Elaboración del documento PDF: marzo de 2004

Depósito legal: B-15910-2004