

Informe 4/2003-A

**Promoció Local d'Habitatge, SA
(PROLHASA)**

Des de 1991 fins al 21
de novembre de 2001



**Sindicatura de Comptes
de Catalunya**



Sindicatura de Comptes
de Catalunya

El secretari general

RAFAEL MORALES i ROSALES, secretari general en funcions de la
Sindicatura de Comptes de Catalunya,

C E R T I F I C O:

Que a Barcelona, el dia 4 de març de 2003, reunit el Ple de la Sindicatura de Comptes, sota la presidència del síndic major, Il·ltre. Sr. Marià Nicolàs i Ros, amb l'assistència dels síndics Sr. Manuel Barrado i Palmer, Sra. Montserrat de Vehí i Torra, Sr. Xavier Vela i Parés, Sr. Josep M. Carreras i Puigdemongas i Sr. Jacint Ros i Hombravella, actuant-hi com a secretari el secretari general en funcions de la Sindicatura, Sr. Rafael Morales i Rosales, i com a ponent el síndic Sr. Jacint Ros i Hombravella, amb deliberació prèvia s'acordà aprovar l'informe de fiscalització 4/2003-A relatiu a Promoció Local d'Habitatge, SA (PROLHASA), des de 1991 fins al 21 de novembre de 2001.

Addicionalment, atès que les al·legacions presentades incorporen uns annexos d'informació molt voluminosos i en format divers, s'acordà enviar al Parlament una còpia de tota aquesta informació i guardar l'original a Secretaria General.

I, perquè així consti i tingui els efectes que corresponguin, signo aquest certificat, amb el vistiplau del síndic major.

Barcelona, 7 de març de 2003

Rafael Morales

Vist i plau,
El síndic major

Marià Nicolàs i Ros



Jaume I, 2-4
08002 Barcelona
Telèfon 93 270 11 61
Fax 93 270 15 70

ÍNDIX

ABREVIACIONS	7
1. INTRODUCCIÓ.....	9
1.1. INTRODUCCIÓ A L'INFORME	9
1.1.1. Objecte i abast	9
1.1.2. Metodologia.....	9
1.2. INTRODUCCIÓ A L'ENS FISCALITZAT	10
1.2.1. Introducció i naturalesa jurídica	10
1.2.2. Objecte social	11
1.2.3. Activitat	11
1.2.4. Òrgans rectors	12
2. FISCALITZACIÓ	15
2.1. INFORME D'AUDITORIA. CONTROL FINANCER	15
2.1.1. Informe d'auditoria	15
2.1.2. Control financer	17
2.1.3. Informes de la Sindicatura de Comptes	19
2.2. ESTATS FINANCERS	22
2.3. ACTIU.....	25
2.3.1. Immobilitzat material.....	25
2.3.2. Immobilitzat financer.....	26
2.3.3. Existències	30
2.3.4. Deutors	40
2.3.5. Tresoreria	43
2.4. PASSIU.....	44
2.4.1. Fons propis.....	44
2.4.2. Provisions per a riscos i despeses	45
2.4.3. Deutes amb entitats de crèdit	51
2.4.4. Deutes amb empreses del grup	53
2.4.5. Creditors comercials	53
2.5. COMPTE DE PÈRDUES I GUANYES	55
2.5.1. Compte de pèrdues i guanys analític	55
2.5.2. Ingressos.....	58
2.5.3. Despeses.....	66
2.6. ANÀLISI DEL MARGE DE LES PROMOCIONS	71
2.7. CONTRACTACIÓ	73
2.8. PRESSUPOSTOS I PAIF.....	76
2.9. FETS POSTERiors	80

3. CONCLUSIONS.....	82
4. TRÀMIT D'AL·LEGACIONS.....	85
5. ANNEXOS.....	101
5.1. DISTRIBUCIÓ GEOGRÀFICA DE LES ACTUACIONS REALITZADES	101
5.2. DETALL DE LES PROMOCIONS DE GESTIÓ DIRECTA I MIXTA.....	102
5.2.1. Promocions de gestió directa	102
5.2.2. Promocions de gestió mixta	103
5.3. COST DE LES PROMOCIONS DIRECTES PER CONCEPTES	105
5.4. INFORMACIÓ ECONÒMICA RELATIVA A LES PROMOCIONS DE GESTIÓ MIXTA ...	109

ABREVIACIONS

AIE	Agrupació d'interès econòmic
HDP	Habitatges declarats protegits
HPO	Habitatges de protecció oficial
HPT	Habitatges de preu taxat
mPTA	Milers de pessetes
MPTA	Milions de pessetes
PAIF	Programa d'actuacions, inversió i finançament
PROELSA	Promocions Econòmiques Locals, societat de capital risc, SA
SMH	Societat Municipal d'Habitatge
SMHT	Societat Municipal d'Habitatge de Terrassa, SA

1. INTRODUCCIÓ

1.1. INTRODUCCIÓ A L'INFORME

1.1.1. Objecte i abast

El present informe s'emet en compliment de la Resolució 1118/VI, de 19 de febrer de 2002, del Parlament de Catalunya, per la qual s'encomana a la Sindicatura un informe de fiscalització de l'activitat econòmicofinancera de Promoció Local d'Habitatge, SA (PROLHASA), des de la seva constitució, l'any 1991, fins al 30 de novembre de 2001.

S'ha de tenir en compte que la Sindicatura va fiscalitzar l'activitat econòmicofinancera de la Societat de l'exercici 1997 (Informe 25/1998-A).

Atès que la Junta General de la Societat en sessió de 21 de novembre de 2001 va acordar la dissolució i liquidació de la Societat i que el 18 de març de 2002 es va presentar el Balanç final de la Societat, el nostre informe inclou la fiscalització dels estats financers de PROLHASA tancats el 21 de novembre de 2001 i la revisió dels fets posteriors ocorreguts fins a la formulació del Balanç final de la Societat.

1.1.2. Metodologia

El treball realitzat ha consistit en una fiscalització de regularitat dels exercicis tancats entre el 31 de desembre de 1991 i el 21 de novembre de 2001.

El treball s'ha realitzat a partir de proves substantives, ja que la dissolució de la Societat fa que no sigui possible ni tingui sentit la realització de proves d'altre tipus.

L'abast de la fiscalització comprèn els estats financers i les operacions realitzades per PROLHASA. Les societats participades no han estat fiscalitzades, encara que en alguns casos s'han realitzat proves puntuals que hem considerat necessàries per a la fiscalització de PROLHASA.

Mitjançant carta de 2 d'abril de 2002 es va sol·licitar a la Diputació de Barcelona un conjunt de documentació necessària per portar a terme el treball de fiscalització.

En una carta de 5 d'abril de 2002 el president de la Diputació exposava el següent: "Vist el detall de la informació requerida, es considera necessari un període de temps per ordenar i en alguns casos elaborar de la manera que se'ns

demana determinades informacions; creiem que pot estar bàsicament disponible la primera setmana del mes de juliol”.

Durant el mes de juliol de 2002 es va iniciar el treball de camp, que va quedar interromput perquè es pogués completar la preparació de la documentació, i es va reiniciar al mes d'octubre de 2002. El treball de camp es va completar al desembre de 2002.

En el desenvolupament del treball han existit un conjunt de limitacions que considerem important assenyalar:

- L'equip gestor de PROLHASA va cessar entre l'abril de 2000 i la data de la liquidació, per la qual cosa no ha estat possible obtenir informació dels gestors sobre determinades actuacions, acords, operacions, etc.
- La documentació relativa als exercicis fiscalitzats és en alguns casos molt limitada i ha estat difícil de trobar, com per exemple en el cas dels expedients de contractació o els pressupostos de les obres.
- No s'ha trobat documentació sobre el seguiment dels contractes amb els contractistes i industrials de les obres, per la qual cosa no ha estat possible l'anàlisi de desviacions entre pressupost, contracte i import pagat de forma sistemàtica, encara que en alguns casos s'ha pogut fer un seguiment aproximat.

1.2. INTRODUCCIÓ A L'ENS FISCALITZAT

1.2.1. Introducció i naturalesa jurídica

PROLHASA va ser creada per la Diputació de Barcelona, per Promocions Econòmiques Locals, Societat de Capital Risc, SA (PROELSA), i per la Fundació Pública Casa de la Caritat, el 17 de desembre de 1991 en compliment dels acords del Ple de la Diputació de 24 de juliol de 1991; del Consell d'Administració de PROELSA de 24 d'octubre de 1991, i de la Junta del Patronat de la Fundació de 8 de novembre de 1991, respectivament.

La participació inicial de cada un dels socis va ser d'un 51,2%, d'un 44,8% i d'un 4%, respectivament.

El 24 de gener de 1996 la Diputació va adquirir la participació de la Fundació Casa de la Caritat i el 17 d'octubre de 1996 va adquirir la de PROELSA. El 22 de maig de 1997 es va atorgar escriptura de declaració d'unipersonalitat de la Societat.

La Junta General de la Societat en sessió de 21 de novembre de 2001 va acordar la dissolució de la Societat i el nomenament del liquidador.

La Junta General en sessió de 20 de març 2002 va acordar la cessió global de l'actiu i el passiu de la Societat a la Diputació de Barcelona i l'aprovació del Balanç final de data 18 de març de 2002, d'acord amb l'article 274 de la Llei de societats anònimes.

1.2.2. Objecte social

D'acord amb els seus estatuts l'objecte social de la Societat era "la compravenda, urbanització, arrendament, parcel·lació, administració, construcció i qualsevol altra forma d'explotació de tota classe de finques rústiques i urbanes, inclús en règim de propietat horitzontal i, en general, totes les operacions previstes al tràfic immobiliari".

1.2.3. Activitat

L'activitat de PROLHASA ha consistit en la promoció d'habitatges, majoritàriament de protecció pública, en diversos municipis de la província de Barcelona. En l'annex 1 es presenta un mapa on figuren els municipis en què ha actuat PROLHASA.

Les actuacions de PROLHASA es portaven a terme per mitjà de tres sistemes:

- Gestió directa, en què PROLHASA actuava com a promotor.
- Gestió mixta, en què se signava un conveni de col·laboració entre PROLHASA i l'ajuntament del municipi on s'actuava i es constituïa una societat mixta entre l'ajuntament i PROLHASA amb participació majoritària de l'ajuntament. En moltes ocasions l'ajuntament hi aportava el terreny sobre el qual s'havia de construir la promoció. PROLHASA actuava com a gestor de la promoció, encarregant-se del projecte, construcció i comercialització i percebia uns honoraris de gestió que, en general, s'establien com un percentatge de les vendes o del cost total de la promoció.
- Gestió indirecta, en què PROLHASA actuava com un gestor d'obra i percebia uns honoraris per la seva gestió. Aquesta forma ha estat minoritària.

En l'annex 5.2 es mostra el detall de les promocions de gestió directa i mixta.

1.2.4. Òrgans rectors

Des del seu inici fins al 17 d'octubre de 1996, els òrgans rectors de la Societat eren la Junta General i el Consell d'Administració; des d'aquesta data ho era, a més, el Gerent.

1.2.4.1. *La Junta General*

D'acord amb els estatuts inicials, la representació en la Junta General dels socis que fossin persones jurídiques corresponia a la persona designada per l'entitat respectiva. N'eren President i Secretari els qui ho fossin del Consell d'Administració.

D'acord amb els estatuts vigents des del 17 d'octubre de 1996, la Junta General estava composta per tants diputats provincials com grups polítics integraven la Diputació de Barcelona i corresponien a cada membre de la Junta General tants vots com diputats corresponguessin al grup polític representat. N'eren President i Secretari els qui ho fossin de la Diputació de Barcelona, excepte que la Junta general decidís una altra cosa.

Des del 30 de setembre de 1999 fins al moment de la dissolució de la Societat, la Junta General estava formada pels membres següents:

Nom	Grup polític	Vots
Excm. Sr. Manuel Royes Vila	PSC	30
Il·lm. Sr. Xavier Pérez Llorca	CiU	13
Il·lm. Sr. Xavier Garcia Albiol	PP	4
Il·lm. Sr. Josep Pérez Moya	IC-V	3
Il·lm. Sr. Jesús Maestro García	ERC	1

Font: Actes de la Junta General de la Societat.

1.2.4.2. *El Consell d'Administració*

D'acord amb els estatuts inicials, el Consell d'Administració estava compost per un nombre d'entre cinc i quinze consellers, que podien exercir el càrec per un termini màxim de cinc anys i ser reelegits sense limitació. El Consell podia nomenar un o més consellers delegats.

Els estatuts vigents des del 17 d'octubre de 1996 mantenen l'anterior, amb l'única modificació que els consellers que ostentaven la condició de diputats provincials havien de cessar en el moment que perdessin aquesta condició.

El quadre següent mostra els consellers de la Societat i el període en què han estat membres del Consell d'Administració de PROLHASA.

Nom	Data inici	Data finalització
Manuel Royes Vila	17.12.91	21.11.01
Jaume Bertran Carbonell	17.12.91	08.11.95
Manuel Moreno Yera	17.12.91	22.06.00
José Sánchez Pérez	17.12.91	08.11.95
Josep Rojo Carbellido	17.12.91	03.11.92
Jaume Armenteras Soteras	17.12.91	15.11.99
Joan Rangel Tarrés	17.12.91	21.11.01
Emilio Álvarez Pérez	17.12.91	08.11.95
Josep Montilla Aguilera	17.12.91	15.11.99
Carles Kinder Espinosa	17.12.91	19.11.97
Rafael Pujol Marigot	17.12.91	21.11.01
Lluís Albareda Costa	17.12.91	05.02.96
Joan Echániz Sans	17.12.91	15.11.99
	22.06.00	23.03.01
Armando Villaplana Masnou	03.11.92	15.11.99
Joan Serret Boada	08.11.95	15.11.99
Jaume Bosch Mestres	08.11.95	15.11.99
Francesc Sutrias Grau	08.11.95	05.02.96
Ramon Riera Macià	08.11.95	15.11.99
Carlos Loré Barraguer	05.02.96	19.03.97
Enric Maynés Miracle	05.02.96	15.11.99
Rafael Arcas Sánchez	19.03.97	22.06.00
Josep Ma Prochazka Aguiló	19.11.97	22.06.00
Rafael Roig Milà	15.11.99	21.11.01
Antoni Gómez Aliaga	15.11.99	21.11.01
Xavier Pérez Llorca	15.11.99	21.11.01
Josep Pérez Moya	15.11.99	21.11.01
Xavier García Albiol	15.11.99	21.11.01
Jesús Maestro García	15.11.99	21.11.01
Montserrat Poblet Sales	15.11.99	21.11.01
Martí Domènech Montagut	15.11.99	21.11.01
Leandre Mayola Tresserras	22.06.00	21.11.01
Jordi Bertran Castellví	22.06.00	21.11.01
Daniel Font Cardona	13.06.01	21.11.01

Font: Elaboració pròpia.

Al llarg de la seva vida la Societat va tenir un o més consellers delegats, els quals tenien tots els poders delegables del Consell d'Administració. Tanmateix, la direcció de la Societat i la presa de decisions corresponia en la realitat de forma majoritària al conseller delegat fins el 15 de novembre de 1999, Sr. Moreno, el qual ostentava també el càrec de gerent fins al març de 2000.

Aquesta delegació de funcions en els consellers delegats va fer que el Consell d'Administració no decidís en alguns aspectes importants de la vida de la Societat. Així, per exemple, no figura en les actes del Consell cap aprovació de

pressupostos de les obres, cap adjudicació de contractes, cap aprovació de preus de venda de promocions de renda lliure o de locals comercials i aparcaments no vinculats en el cas d'habitatges protegits. Tampoc no hi ha cap acord relatiu a l'aprovació de portar a terme algunes promocions, com per exemple La Pobla de Claramunt (fases 1, 2 i 3), Grípià, Olesa (2, 3, 4 i 5). En altres casos, els acords del Consell no es corresponen amb la realització posterior: sobre la promoció de Sant Just 1 les actes diuen que "el Consell es dóna per assabentat del projecte de promoció d'habitatges i autoritza la constitució d'una entitat mercantil, preferentment una AIE, amb PROELSA"; en la realitat, PROLHASA va adquirir a PROELSA un terreny, va portar a terme la urbanització i va vendre les parcel·les resultants. A Sant Joan de Vilatorrada el Consell autoritza una promoció d'habitatges de protecció oficial (HPO) unifamiliars i la constitució d'una societat amb una participació de PROLHASA de 5 MPTA. En realitat, aquesta promoció es va portar a terme mitjançant gestió directa i es van construir habitatges plurifamiliars de protecció oficial de règim especial. A la promoció de Granollers 2 el Consell va autoritzar "una promoció a realitzar amb PROELSA, que serà la titular de la promoció, essent PROLHASA la gestora". Posteriorment es van subscriure diferents acords entre PROELSA i PROLHASA, PROELSA es va liquidar i PROLHASA va fer la promoció mitjançant gestió directa.

1.2.4.3. *El gerent*

D'acord amb els estatuts (tant els inicials com els refosos) el gerent era nomenat pel Consell d'Administració, el seu contracte estava regulat pel Reial decret 1382/85, de contracte laboral especial d'alta direcció i no podia tenir una durada superior a quatre anys, sense perjudici de les possibles pròrrogues (vegeu apartat 2.5.3.1).

El Consell d'Administració, en sessió de 29 de gener de 1992, va nomenar el Sr. Manuel Moreno i Yera com a gerent de la Societat.

La Junta General, en sessió de 15 de novembre de 1999, va nomenar el Sr. Manuel Moreno i Yera com a gerent de la Societat amb efectes des del 2 de gener de 2000, i fins al 31 de desembre de 2003.

El 17 d'abril de 2000 el Sr. Moreno va presentar la seva dimissió com a gerent de la Societat.

La Junta General, en sessió de 22 de juny de 2000 va nomenar la Sra. Amparo Lasa Aso com a gerent de la Societat fins al 22 de juny de 2004.

2. FISCALITZACIÓ

2.1. INFORME D'AUDITORIA. CONTROL FINANCER

2.1.1. Informe d'auditoria

El Consell d'Administració, en sessió celebrada el 29 d'abril de 1992, va acordar encarregar l'auditoria de la Societat a l'empresa Assistant Group, SL. L'1 d'abril de 1993 es va formalitzar un contracte d'auditoria amb l'auditor Sr. Josep Poch i Villamayor. El canvi d'auditors no consta en les actes del Consell d'Administració. L'empresa Assistant Group, SA va prestar els serveis d'assessorament comptable a la Societat des de 1993 fins a 2000.

La Junta General, en sessió de 10 de juny de 1998, va acordar nomenar auditor de la Societat per un període de cinc anys (1998-2003) l'auditor Sr. Josep Poch i Villamayor, el qual va renunciar al càrec amb data 22 de desembre de 2000.

La Junta General, en sessió de 29 de desembre de 2000, va acordar nomenar auditor de comptes, per un període de tres anys (2000-2002), la firma BFO Auditors, SL.

Els informes d'auditoria dels diferents anys presenten els resultats següents:

- Exercici 1992: opinió amb dues excepcions:
 - "L'empresa ha activat el cost total d'un estudi de mercat (despeses a distribuir en diversos exercicis) l'amortització del qual s'estima en dos anys. No havent-se afectat al compte de resultats aquesta incidència disminuiria els resultats de l'exercici en 429.167 pta."
 - "L'empresa posseeix participacions en altres empreses. Sols una d'aquestes ha tingut activitat, no havent-se auditat, no podem opinar sobre la valoració real de les esmentades accions."
- Exercici 1993: opinió amb una excepció per canvi de criteri i dues limitacions a l'abast:
 - "S'ha produït un canvi de criteri en la valoració de les existències en dos sentits: s'han incorporat les despeses financeres de deutes expressos per a cada una de les promocions; s'han incorporat una part de les despeses generals en funció de l'estat d'execució de la promoció i del grau de dedicació."
 - "A la data d'emissió d'aquest informe no hem rebut confirmació d'alguns proveïdors i creditors circularitzats amb els quals treballa la Societat, la

qual cosa vol dir que podríem haver deixat de rebre informació que modifiqués els termes en què es presenten els comptes anuals adjunts.”

- “L’empresa posseeix participacions en altres empreses. En no haver estat auditades, en la data d’emissió d’aquest informe, no podem opinar sobre la valoració real d’aquestes accions.”
- Exercicis 1994 i 1995: opinió amb excepció per valoració de les participacions en altres societats en els mateixos termes de l’any 1993.
- Exercicis 1996 a 1999: opinió favorable.
- Exercici 2000: opinió amb excepcions que inclou les següents incerteses i limitacions a l’abast:
 - “Les notes (...) de la memòria indiquen que durant l’exercici 2000, la Societat ha modificat, respecte dels anys anteriors, criteris comptables de valoració i comptabilització, de les inversions en empreses associades, de les existències, de les provisions per a insolvències i per a responsabilitats, així com al determinar els consums d’explotació. Més que modificar-los, el que, des del punt de vista tècnic, ha fet la Societat en l’exercici 2000, ha estat aplicar correctament els principis i criteris emprats per a valorar comptablement les partides esmentades.”
 - “Com a conseqüència d’haver passat a aplicar correctament principis comptables generalment acceptats, s’han registrat en l’exercici 2000 provisions per valor total de 816 milions de pessetes. Al no haver pogut verificar els saldos inicials de l’exercici, no hem pogut determinar quina part d’aquestes provisions corresponen a exercicis anteriors.”
 - “La Societat es troba en les circumstàncies previstes en el número 4 de l’article 260 de la Llei de societats anònimes, previstes també en l’article 226 del Reglament d’Obres, Activitats i Serveis dels ens locals. El Consell d’Administració, data 29 de març de 2001, ha adoptat els acords, i propostes d’acords a la Junta, escaients per a resoldre aquesta situació. El Soci únic ha adoptat, també en data 29 de març de 2001, els acords necessaris per a recolzar plenament les mesures proposades pel Consell. Està previst que en la pròpia Junta General a la que s’han de sotmetre els Comptes anuals objecte de la nostra auditoria, es materialitzin els acords necessaris per a restablir l’equilibri patrimonial. Aquesta informació, resol la incertesa sobre la continuïtat de l’empresa, és fonamental per a una correcta comprensió de la situació de l’empresa, constitueix fets posteriors al tancament i no figura desglossada a la memòria.”

- “El nostre nomenament fou realitzat el 29 de desembre de 2000. Per aquesta raó no varem poder assistir als inventaris físics de data 31 de desembre de 1999. Tampoc hem pogut satisfer-nos per altres procediments alternatius de la situació de les existències inicials de l'exercici, ni com a conseqüència, de les partides de variació d'existències del Compte de pèrdues i guanys.”
- “La Societat, per la naturalesa de la titularitat del seu capital ha d'ajustar les seves contractacions als principis de publicitat i concurrència. Hem observat que, en contractacions d'exercicis anteriors però vigents i amb efectes encara a l'any 2000, no s'havien seguit els esmentats principis.”

2.1.2. Control financer

La Llei 39/1988, de 28 de desembre, reguladora de les hisendes locals, estableix en els articles 194 a 204 els aspectes definidors dels controls de legalitat, financer, d'eficàcia i el control intern i extern. D'acord amb els esmenats articles corresponia a la Intervenció de la Diputació de Barcelona l'exercici del control financer de la Societat.

En l'informe corresponent a l'any 1996, l'interventor posa de manifest la importància de les existències i de les despeses financeres i conclou que els resultats futurs i la viabilitat de l'empresa depenien de la realització de les existències.

En l'informe corresponent a l'exercici 1997, l'interventor recomana que “per evitar que en propers exercicis els resultats es tornin negatius seria convenient un detingut examen de les despeses d'administració, dels períodes de rotació de les existències i dels marges de les vendes respecte als costos”.

En l'informe corresponent a l'exercici 1998 es diu que “Malgrat que per part d'aquesta Intervenció no s'ha efectuat un control de legalitat, sembla que en determinats casos no s'han complert estrictament els principis de publicitat i concurrència. La Sindicatura de Comptes ha examinat els comptes de PROLHASA relatius a l'exercici 1997. Si bé no s'ha rebut encara l'informe oficial, sembla que a conseqüència de les observacions dels auditors de la Sindicatura, PROLHASA ha aprovat un plec de clàusules per a la contractació d'obres. En principi s'ha de considerar aquest plec correcte i que el seu compliment garantiria els esmentats principis de publicitat i concurrència.” També recomana que s'extremi al màxim les mesures per complir els principis de publicitat i concurrència.

En l'informe corresponent a l'exercici 1999 les conclusions principals són les següents:

- La Societat manté el seu equilibri patrimonial, l'efectivitat del qual depèn, sobretot, de la realitat del valor comptable de les existències activades, el qual es presumeix com a cert ja que els criteris de valoració són raonables i l'auditor no ha formulat cap reserva al respecte.
- Els beneficis són molt reduïts a causa de les importants despeses financeres i del fet que els ingressos per participacions en societats i el benefici d'explotació són reduïts.

En aquest informe es fan les recomanacions següents:

- S'hauria de procurar reduir les despeses financeres (augmentant l'import de les entregues a compte, accelerant el cicle de construcció, accelerant les vendes de locals i aparcaments lliures, etc.).
- S'hauria de procurar que existís un marge positiu suficient entre els preus de venda i els costos (inclosos els financers). Això pot ser especialment difícil en el cas dels habitatges socials, ja que el seu preu està taxat.
- Potser seria convenient replantejar-se el sistema de col·laboració amb els ajuntaments per a la construcció d'habitatges socials, que actualment consisteix en la majoria de casos en la participació conjunta en societats mercantils. Un possible sistema alternatiu seria que tots els ingressos i despeses de la promoció d'habitatges anessin a càrrec dels ajuntaments, organismes autònoms o societats municipals, i PROLHASA es limités a concertar amb ells la prestació de determinats serveis (de gestió, tècnic, etc.), percebent la retribució pactada.
- S'haurien d'extremar les mesures per complir els principis de concurrència i publicitat.

En l'informe corresponent a l'exercici 2000 les principals conclusions són les següents:

- Els augments de provisions s'han comptabilitzat com a pèrdues ordinàries del 2000, si bé les causes que han provocat les provisions es van generar en exercicis anteriors. Però fins i tot excloent les provisions, els resultats del 2000 serien negatius.
- Donada la importància de les existències, que la comptabilitat doni una imatge fidel de l'empresa depèn en gran part de la correcció dels criteris per activar les existències i calcular les corresponents provisions.

- La necessitat d'efectuar importants provisions d'existències demostra que els costos excedeixen els ingressos (en la seva major part provinents de preus de venda taxats). S'hauria d'extremar el control dels costos.
- Sembla que PROLHASA ha assumit uns riscos com a promotor que lògicament haurien de correspondre a les societats municipals constituïdes per a la construcció d'habitatges socials.
- S'haurien d'extremar les actuacions per fer efectius els crèdits provisionats com de dubtós cobrament.
- S'haurien d'extremar les mesures per complir els principis de publicitat i concurrència en la contractació.

2.1.3. Informes de la Sindicatura de Comptes

La Sindicatura va fiscalitzar els comptes de PROLHASA corresponents a l'exercici 1997. Les observacions i recomanacions que es posen de manifest en aquell informe són les següents:

"Des del punt de vista organitzatiu la Societat es caracteritza per una direcció molt personalista en què el conseller delegat i gerent té tots els poders delegables del Consell d'Administració, el que fa que el poder decisor del Consell sigui molt reduït.

Al llarg de la fiscalització s'han observat diversos aspectes susceptibles de millora que en aquestes conclusions s'assenyalen en forma resumida.

- Actes de recepció de les obres i retorn dels imports retinguts als contractistes

S'ha observat que en moltes ocasions no s'han fet actes de recepció i també s'ha observat que en alguns casos s'han retornat els imports retinguts en concepte de garantia abans que hagués transcorregut un any des de l'acabament de l'obra.

Recomanació núm. 1:

Per a evitar possibles problemes de reparacions en obres acabades, fóra convenient que es fessin actes de recepció de forma sistemàtica i s'establís un període de garantia (que podria ser l'habitual d'un any) transcorregut el qual, i no abans, es tornés la garantia.

- Gestió d'obres d'altres empreses

PROLHASA gestiona obres promogudes per altres societats, i percep uns honoraris de gestió. Tanmateix, s'ha observat que en alguns casos

no existeix un contracte de gestió d'obra o de prestació de serveis entre PROLHASA i l'altra societat; en altres casos els honoraris facturats no es corresponen amb el que estableix el contracte.

Recomanació núm. 2:

Caldria que en tots els casos de col·laboració amb altres empreses se signés un contracte o conveni que definís clarament els serveis a prestar i els honoraris a percebre per PROLHASA.

- Contracte de lloguer

La Societat té les seves dependències en un edifici propietat de la Diputació, sense que existeixi un contracte de lloguer ni hi hagi cap despesa per aquest concepte.

Recomanació núm. 3:

Caldria que es formalitzés un contracte de lloguer entre la Diputació i PROLHASA.

- Depreciació de cartera

PROLHASA té participacions en diferents societats per un valor de cost total de 76,75 MPTA. El valor teòric de la participació en dotze entitats a 31 de desembre de 1997 era inferior al seu valor de cost per import de 13,1 MPTA.

A més, en el cas de Residencial Roc Blanc, AIE, PROLHASA respon de forma personal, solidària i subsidiària dels deutes de l'AIE. Les pèrdues que generaran les promocions en curs i que ja eren conegudes a 31 de desembre de 1997 fan que el patrimoni ajustat de l'AIE sigui negatiu. Per tant, PROLHASA ha de registrar una provisió per riscos per aquestes pèrdues, proporcional a la seva participació.

Recomanació núm. 4:

En aplicació de la norma de valoració 8 del PGC, PROLHASA hauria d'haver registrat una provisió per depreciació d'inversions financeres per import de 13,1 MPTA. A més, en aplicació del principi de prudència, PROLHASA hauria d'haver registrat una provisió per riscos per l'import dels fons que haurà d'aportar a l'AIE.

- Valoració d'existències

La Societat valora les seves existències pel preu d'adquisició o pel cost de producció incloent-hi les despeses financeres hagudes durant el període de construcció però no hi inclou les despeses indirectes, cosa que feia fins a l'exercici 1996.

Recomanació núm. 5:

Perquè les existències estiguin valorades pel seu cost total s'haurien d'incloure les despeses indirectes imputables calculades sobre una base homogènia i raonable.

- Tresoreria

S'ha observat que la Societat avança els imports de despeses de l'empresa al personal encarregat de dur-les a terme sense que s'utilitzin vals de caixa signats com a comprovant; que els saldos de caixa són a vegades elevats, i que l'única signatura autoritzada en els comptes bancaris és la del conseller delegat i gerent, Sr. Moreno.

Recomanació núm. 6:

Caldria millorar el procediment administratiu i de control de caixa. També seria convenient que, per a major seguretat, existís alguna altra signatura autoritzada de forma mancomunada.

- Aprovació de les retribucions del personal

El contracte del Sr. Moreno com a gerent de la Societat estableix que en cas d'augment salarials superiors a l'IPC aquests hauran de ser aprovats pel Consell d'Administració de la Societat. Tanmateix, s'ha observat que aquesta clàusula no s'ha complert.

D'altra banda, no hi ha aprovació escrita expressa de les revisions salarials i canvis de categoria dels treballadors de la Societat.

Recomanació núm. 7:

Cal que es prenguin les mesures oportunes per a regularitzar els aspectes esmentats.

- Publicitat i RRPP: Comercialització Grípia

La Societat té subscrit amb una empresa de serveis immobiliaris un contracte de comercialització per a la venda de sis habitatges i sis places d'aparcament a la promoció anomenada Grípia situada a Terrassa, amb un cost mensual de 300.000 PTA. Durant l'any 1997 no se'n va vendre cap.

Recomanació núm. 8:

La Societat hauria de reconsiderar la relació cost/benefici de l'esmentat contracte de comercialització i prendre les mesures adients.

- Contractació

La Societat ha de seguir els principis de publicitat i concurrència en la seva activitat contractual, d'acord amb el que estableix en la Disposició addicional sisena de la Llei 13/1995, de contractes de les administracions públiques. S'han observat nombrosos incompliments dels principis esmentats.

Recomanació núm. 9:

Cal que la Societat estableixi i apliqui uns procediments de contractació que permetin garantir el compliment dels principis de publicitat i concurrència i la transparència en els procediments de contractació i que les irregularitats observades no es tornin a produir.

- Control de despeses de reparació de Granollers 1

La Societat va abonar 25 MPTA a les comunitats de propietaris de la promoció esmentada perquè fessin front a un conjunt de reparacions. Les comunitats havien de justificar a PROLHASA, abans del 15.6.97, les despeses realitzades, cosa que no s'ha fet.

Recomanació núm. 10:

Cal que PROLHASA exigeixi a les comunitats de propietaris els justificants de les despeses realitzades, d'acord amb allò que preveu el conveni signat per ambdues parts.

- Programa d'Actuació, Inversions i Finançament (PAIF)

El PAIF elaborat per la Societat no compleix amb el que estableix l'article 114 del RD 500/1990, de 20 d'abril.

Recomanació núm. 11:

Cal que en el futur PROLHASA faci el seu PAIF incloent-hi tots els documents exigits per la normativa esmentada.

2.2. ESTATS FINANCERS

A continuació es presenten els balanços i comptes de pèrdues i guanys de PROLHASA des de l'exercici 1991 fins al 21 de novembre de 2001.

Balanç de situació (1991-2001)

ACTIU	31.12.91	31.12.92	31.12.93	31.12.94	31.12.95	31.12.96	31.12.97	31.12.98	31.12.99	31.12.00	21.11.01
IMMOBILITZAT	378.027	140.325.937	263.980.715	183.190.101	171.405.622	168.406.609	92.353.276	99.110.801	615.341.553	563.884.366	574.464.975
- Despeses d'establiment	378.027	6.365.415	5.154.353	6.027.028	7.895.011	4.622.386	2.147.685	0	0	0	0
- Immobilitzat immaterial	0	2.664.880	2.338.754	1.466.839	1.770.034	1.478.827	2.057.494	1.931.355	2.217.985	2.047.976	1.327.923
- Immobilitzat material	0	85.751.536	177.335.499	84.570.478	86.910.191	87.187.662	7.026.988	9.096.721	512.520.843	506.425.590	498.696.538
- Immobilitzat financer	0	45.544.106	79.152.109	91.125.756	74.830.386	75.117.734	81.121.109	88.082.725	100.602.725	55.410.800	74.440.514
DESP. DIST. DIV. EXERC.	0	17.065.746	606.933	715.625	1.072.460	869.851	0	0	0	0	0
ACTIU CIRCULANT	24.882.224	236.013.626	466.103.245	774.172.153	1.221.095.589	2.157.791.665	2.447.581.848	2.402.863.287	2.159.185.991	1.913.656.415	1.348.717.478
Existències	0	82.299.065	337.982.621	555.984.590	1.024.318.072	1.866.513.834	2.248.050.997	2.206.263.175	1.899.873.625	1.698.181.329	934.067.485
- Existències, cost	0	82.299.065	337.982.621	637.799.889	1.108.862.429	1.938.219.358	2.306.798.260	2.263.675.932	2.028.518.919	2.129.056.603	1.360.096.228
- Provisions	0	0	0	(81.815.299)	(84.544.357)	(71.705.524)	(58.747.263)	(57.412.757)	(128.645.294)	(430.875.274)	(426.028.743)
Deutors	246.633	62.662.901	77.857.757	133.555.271	114.822.607	198.727.588	144.806.784	133.673.084	172.822.339	173.019.426	226.017.046
Inv. financ. temporals	120.647	12.848.099	28.655.694	11.610.889	2.718.826	8.896.292	4.922.602	31.772.361	13.520.214	0	2.816.736
Tresoreria	24.514.944	78.203.561	21.607.173	73.021.403	79.236.084	83.653.951	49.801.465	31.154.667	72.969.813	42.455.660	185.816.211
TOTAL GENERAL	25.260.251	393.405.309	730.690.893	958.077.879	1.393.573.671	2.327.068.125	2.539.935.124	2.501.974.088	2.774.527.544	2.477.540.781	1.923.182.453

PASSIU	31.12.91	31.12.92	31.12.93	31.12.94	31.12.95	31.12.96	31.12.97	31.12.98	31.12.99	31.12.00	21.11.01
FONS PROPIS	25.023.773	310.508.332	311.442.384	509.736.440	1.010.595.242	1.011.412.036	1.019.721.212	1.020.875.637	1.030.236.886	81.367.280	193.723.482
Capital subscrit	25.000.000	307.500.000	307.500.000	500.000.000	1.000.000.000	1.000.000.000	1.000.000.000	1.000.000.000	1.000.000.000	1.000.000.000	678.330.764
Reserves	0	23.773	3.008.332	3.942.384	9.736.440	10.595.242	11.412.036	19.721.212	20.875.637	30.236.886	3.037.280
Pèrdues i guanys	23.773	2.984.559	934.052	5.794.056	858.802	816.794	8.309.176	1.154.425	9.361.249	(948.869.606)	(487.644.562)
ING. DISTRIB DIV. EXERC.	0	0	0	7.200.000	0	5.850.000	0	0	0	0	0
PROV. RISCS I DESPESES	0	0	0	0	0	0	0	72.000.000	122.000.000	283.098.531	124.741.601
CREDITORS LLARG TERM.	0	1.005.000	82.180.393	87.724.520	81.713.565	704.362.607	868.404.507	490.930.299	614.576.357	1.022.708.579	722.063.314
CREDITORS CURT TERM.	236.478	81.891.977	337.068.116	353.416.919	301.264.864	605.443.482	651.809.405	918.168.152	1.007.714.301	1.090.366.391	882.654.056
Deutes entitats de crèdit	0	64.566.947	131.865.671	127.751.389	105.009.536	3.935.394	15.220.230	171.138.840	113.779.685	121.627.304	53.812.584
Deutes empreses del grup	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	265.000.000
Creditors comercials	217.150	7.722.949	147.518.012	214.753.934	183.858.802	588.272.155	623.109.157	735.178.903	883.206.340	944.211.176	511.650.043
Altres deutes no comerc.	19.328	9.602.081	57.684.433	10.911.596	12.396.526	13.235.933	13.480.018	11.850.409	10.728.276	24.527.911	52.191.429
TOTAL GENERAL	25.260.251	393.405.309	730.690.893	958.077.879	1.393.573.671	2.327.068.125	2.539.935.124	2.501.974.088	2.774.527.544	2.477.540.781	1.923.182.453

Imports en pessetes.

Font: Comptes anuals de la Societat i Balanç tancat el 21 de novembre de 2001.

Compte de pèrdues i guanys (1991-2001)

	31.12.91	31.12.92	31.12.93	31.12.94	31.12.95	31.12.96	31.12.97	31.12.98	31.12.99	31.12.00	21.11.01	TOTAL
Ingressos d'explotació	0	46.097.956	45.713.144	480.652.469	579.367.291	239.278.995	922.493.154	1.287.227.100	1.717.020.301	995.708.592	1.639.640.044	7.953.199.046
Import net xifra de negocis	0	43.097.956	45.713.144	480.652.469	554.367.291	225.012.264	917.024.377	1.287.227.100	1.209.647.120	995.708.592	1.639.640.044	7.398.090.357
Altres ingressos d'explotació	0	3.000.000	0	0	25.000.000	14.266.731	5.468.777	0	507.373.181	0	0	555.108.689
Despeses d'explotació	(124.289)	(47.827.393)	(40.629.670)	(447.484.609)	(559.384.966)	(197.655.906)	(856.548.160)	(1.157.169.271)	(1.604.911.088)	(1.975.932.627)	(2.086.292.477)	(8.973.960.456)
Consums d'explotació	0	17.974.531	58.017.514	(237.384.417)	(350.921.443)	636.297	(640.001.301)	(879.139.930)	(1.261.829.748)	(937.620.840)	(1.847.123.931)	(6.077.393.268)
Despeses de personal	0	(28.171.569)	(60.778.067)	(60.030.391)	(72.676.157)	(82.591.647)	(88.995.838)	(102.934.919)	(104.793.937)	(120.377.882)	(111.421.763)	(832.772.170)
Dotació per amort. d'immob.	(3.133)	(2.497.431)	(2.698.885)	(3.301.679)	(6.487.378)	(5.321.288)	(4.879.053)	(4.935.501)	(6.909.337)	(10.546.585)	(15.943.428)	(63.523.698)
Variac. prov. tràfic i pèrdues	0	0	0	(81.815.299)	(2.729.058)	12.838.833	12.958.261	1.334.506	(71.232.537)	(834.383.227)	(4.501.801)	(967.530.322)
Altres despeses d'explotació	(121.156)	(35.132.924)	(35.170.232)	(64.952.823)	(126.570.930)	(123.218.101)	(135.630.229)	(171.493.427)	(160.145.529)	(73.004.093)	(107.301.554)	(1.032.740.998)
I.- RESULTAT D'EXPLOT.	(124.289)	(1.729.437)	5.083.474	33.167.860	19.982.325	41.623.089	65.944.994	130.057.829	112.109.213	(980.224.035)	(446.652.433)	(1.020.761.410)
Ingressos financers	160.863	9.494.840	8.928.502	3.983.836	1.877.086	4.390.637	6.486.157	6.049.992	1.530.637	4.071.563	495.585	47.469.698
Ingressos financers	160.863	9.494.840	8.928.502	3.983.836	1.877.086	4.390.637	6.486.157	6.049.992	1.530.637	4.071.563	495.585	47.469.698
Despeses financeres	0	(3.611.308)	(12.363.920)	(28.814.612)	(27.424.376)	(45.824.846)	(69.805.352)	(129.991.035)	(100.770.588)	(47.773.981)	(38.562.656)	(504.942.674)
Desp. financ. i assimilades	0	(3.611.308)	(12.363.920)	(28.814.612)	(27.424.376)	(45.824.846)	(69.805.352)	(49.991.035)	(45.770.588)	(6.580.056)	(10.611.848)	(300.797.941)
Variacions prov. inv. financ.	0	0	0	0	0	0	0	(80.000.000)	(55.000.000)	(41.193.925)	(27.950.808)	(204.144.733)
II.- RESULTAT FINANCER	160.863	5.883.532	(3.435.418)	(24.830.776)	(25.547.290)	(41.434.209)	(63.319.195)	(123.941.043)	(99.239.951)	(43.702.418)	(38.067.071)	(457.472.976)
III.- RESULT. ACTIV. ORDIN.	36.574	4.154.095	1.648.056	8.337.084	(5.564.965)	188.880	2.625.799	6.116.786	12.869.262	(1.023.926.453)	(484.719.504)	(1.478.234.386)
Ingressos extraordinaris	0	60.000	0	807.198	7.200.001	1.023.562	6.012.562	899.570	2.502.520	22.394.509	194.526	41.094.448
Despeses extraordinàries	0	(900.000)	0	(40.216)	0	(130.588)	(300.000)	(5.857.876)	(5.978.135)	52.662.338	(3.119.584)	36.335.939
IV.- RESULT. EXTRAORD.	0	(840.000)	0	766.982	7.200.001	892.974	5.712.562	(4.958.306)	(3.475.615)	75.056.847	(2.925.058)	77.430.387
V.- RES. ABANS IMPOSTOS	36.574	3.314.095	1.648.056	9.104.066	1.635.036	1.081.854	8.338.361	1.158.480	9.393.647	(948.869.606)	(487.644.562)	(1.400.803.999)
Impostos	(12.801)	(329.536)	(714.004)	(3.310.010)	(776.234)	(265.060)	(29.185)	(4.055)	(32.398)	0	0	(5.473.283)
VI.- RESULT. DE L'EXERCICI	23.773	2.984.559	934.052	5.794.056	858.802	816.794	8.309.176	1.154.425	9.361.249	(948.869.606)	(487.644.562)	(1.406.277.282)

Imports en pessetes.

Font: Elaboració pròpia a partir dels Comptes anuals de la Societat i Compte de pèrdues i guanys a 21 de novembre de 2001.

2.3. ACTIU

2.3.1. Immobilitzat material

L'evolució dels diferents comptes que formen l'immobilitzat material ha estat la següent:

Descripció	31.12.92	31.12.93	31.12.94	31.12.95	31.12.96
Edificis i construccions	0	0	0	0	0
Terrenys	82.500.000	173.431.425	79.778.455	79.778.455	79.778.455
Altres instal·lacions	0	0	385.894	1.596.919	1.644.519
Mobiliari	2.794.704	3.807.813	4.248.650	5.103.755	5.521.875
Equips processos informació	591.997	727.597	1.508.572	5.432.608	6.809.558
Amortització acumulada	(135.165)	(631.336)	(1.351.093)	(5.001.546)	(6.566.745)
Total	85.751.536	177.335.499	84.570.478	86.910.191	87.187.662

Descripció	31.12.97	31.12.98	31.12.99	31.12.00	21.11.01
Edificis i construccions	0	0	507.373.181	507.373.181	507.373.181
Terrenys	0	0	0	0	0
Altres instal·lacions	1.644.519	1.644.519	1.644.519	1.644.519	1.644.519
Mobiliari	5.942.075	8.125.100	10.254.589	10.450.589	10.655.189
Equips processos informació	7.794.658	9.807.143	10.050.843	12.887.169	13.495.169
Amortització acumulada	(8.354.264)	(10.480.041)	(16.802.289)	(25.929.868)	(34.471.520)
Total	7.026.988	9.096.721	512.520.843	506.425.590	498.696.538

Imports en pessetes.

Font: Elaboració pròpia a partir dels balanços de sumes i saldos de la Societat.

Nota: No s'ha inclòs la columna corresponent a 31.12.1991 per ser tot zero.

Els moviments més rellevants en relació amb l'immobilitzat material han estat els següents:

- En l'any 1992 la Diputació va fer una aportació de capital d'uns terrenys al sector de Can Candeler al municipi de Sant Just Desvern valorats en 82,5 MPTA. En 1993 PROHASA va adquirir a PROELSA uns terrenys en el mateix sector per un preu de 93 MPTA. Sobre aquests terrenys es van portar a terme dues promocions de parcel·les en els anys 1994 i 1997 (Sant Just 1 i Sant Just 2). El terrenys es van traspasar a existències quan es van iniciar les promocions.
- En 1999 es va donar d'alta com a immobilitzat la part destinada a lloguer de l'edifici del Parc Mòbil a Barcelona (Vegeu 2.4.3). La valoració es desglossa en 169,4 MPTA de terreny i 337,9 MPTA de cost de construcció. Tanmateix, el valor de l'immobilitzat inclou la part de les oficines, però no la part de places d'aparcament. Donat que el contracte de lloguer (vegeu apartat 2.5.2.3) inclou la totalitat de l'edifici, s'hauria d'haver traspassat a Immobilitzat també la part corresponent al cost dels aparcaments. A 21 de novembre de 2001 això significaria un increment de l'Immobilitzat i una

disminució de les existències per 144 MPTA i un augment de l'amortització acumulada i una disminució dels fons propis de 5,7 MPTA.

- Una valoració externa d'aquest edifici a 31 d'octubre de 2001 li atorga un valor de 1.225 MPTA.
- L'amortització de l'immobilitzat es realitzava seguint el mètode lineal, en funció de la vida útil estimada, que en general es considerava que era de cinquanta anys per als edificis i de deu anys per a les instal·lacions, mobiliari i equips informàtics.

2.3.2. Immobilitzat financer

El detall de l'Immobilitzat financer des de la constitució de la Societat fins al 21 de novembre de 2001 és el següent:

	31.12.92	31.12.93	31.12.94	31.12.95	31.12.96
Immobilitzat financer					
- Participacions empreses associades	20.000.000	49.750.000	59.750.000	70.750.000	70.750.000
- Crèdits empreses associades	25.449.468	29.307.471	31.281.118	4.000.002	4.000.000
- Fiances i dipòsits	94.638	94.638	94.638	80.384	367.734
- Provisions participacions	--	--	--	--	--
Total	45.544.106	79.152.109	91.125.756	74.830.386	75.117.734

	31.12.97	31.12.98	31.12.99	31.12.00	21.11.01
Immobilitzat financer					
- Participacions empreses associades	76.750.000	91.750.000	113.250.000	109.250.000	134.848.484
- Crèdits empreses associades	4.000.000	4.000.000	--	--	--
- Fiances i dipòsits	426.178	387.794	407.794	409.794	409.794
- Provisions participacions	(55.069)	(8.055.069)	(13.055.069)	(54.248.994)	(60.817.764)
Total	81.121.109	88.082.725	100.602.725	55.410.800	74.440.514

Imports en pessetes.

Font: Comptes anuals de la Societat i Balanç a 21 de novembre de 2001.

Nota: No s'ha inclòs la columna corresponent a 31.12.1991 per ser tot zero.

2.3.2.1. Participacions en empreses associades

El detall de les Participacions en empreses associades es presenta en el quadre següent:

Immobilitzat financer PROLHASA (1991-2001) – Participacions de PROLHASA en empreses associades

Descripció	31.12.92	31.12.93	31.12.94	31.12.95	31.12.96	31.12.97	31.12.98	31.12.99	31.12.00	21.11.01
Grípià, SA	10.000.000	10.000.000	10.000.000	0	0	0	0	0	0	0
Habit. Caldes Montbui, SL	5.000.000	5.000.000	5.000.000	5.000.000	5.000.000	5.000.000	5.000.000	5.000.000	5.000.000	5.000.000
Prom. Vivendes Sau, SL	5.000.000	5.000.000	5.000.000	5.000.000	5.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000
SMH Lliçà Amunt, SL	0	5.000.000	5.000.000	5.000.000	5.000.000	5.000.000	5.000.000	5.000.000	5.000.000	5.000.000
SMH Pont Vilomara, SL	0	5.000.000	5.000.000	5.000.000	5.000.000	5.000.000	5.000.000	5.000.000	0	0
SMH Alella, SL	0	5.000.000	5.000.000	5.000.000	5.000.000	5.000.000	5.000.000	5.000.000	0	0
SMH Vilafranca, SL	0	5.000.000	5.000.000	5.000.000	5.000.000	5.000.000	5.000.000	5.000.000	0	0
SMH Calaf, SL	0	250.000	250.000	250.000	250.000	250.000	250.000	250.000	250.000	250.000
SMH Sant Hipòlit, SL	0	5.000.000	5.000.000	5.000.000	0	0	0	0	0	0
Ripollet Invest	0	4.500.000	4.500.000	4.500.000	4.500.000	4.500.000	4.500.000	4.500.000	9.000.000	9.000.000
Resid. Roc Blanc, AIE	0	0	5.000.000	5.000.000	5.000.000	5.000.000	5.000.000	5.000.000	5.000.000	5.000.000
SMH Cardona, SL	0	0	5.000.000	5.000.000	5.000.000	5.000.000	5.000.000	5.000.000	5.000.000	5.000.000
SMH Sta. Margarida	0	0	0	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000
SMH Pobla Lillet	0	0	0	5.000.000	5.000.000	5.000.000	5.000.000	5.000.000	5.000.000	5.000.000
SMH St. Vicenç Castellet	0	0	0	5.000.000	5.000.000	5.000.000	5.000.000	5.000.000	5.000.000	0
SMH Palafolls, SL	0	0	0	5.000.000	5.000.000	5.000.000	5.000.000	5.000.000	5.000.000	5.000.000
SMH Avinyó, SL	0	0	0	5.000.000	5.000.000	5.000.000	5.000.000	5.000.000	5.000.000	5.000.000
SMH Vilanova Camí	0	0	0	0	5.000.000	5.000.000	5.000.000	5.000.000	5.000.000	5.000.000
SMH St. Cebrià Vallalta	0	0	0	0	0	5.000.000	5.000.000	5.000.000	5.000.000	5.000.000
SMH Sta. Margar. Montbui	0	0	0	0	0	5.000.000	5.000.000	5.000.000	5.000.000	5.000.000
SMH Parets del Vallès	0	0	0	0	0	0	5.000.000	5.000.000	5.000.000	5.000.000
SMH La Roca del Vallès	0	0	0	0	0	0	5.000.000	5.000.000	5.000.000	5.000.000
SMH Vilassar Dalt	0	0	0	0	0	0	5.000.000	5.000.000	5.000.000	5.000.000
SMH Montesquiu	0	0	0	0	0	0	0	1.500.000	1.500.000	1.500.000
SMH SC. Matadepera	0	0	0	0	0	0	0	5.000.000	5.000.000	5.000.000
SMH Vallbona Anoia	0	0	0	0	0	0	0	5.000.000	5.000.000	5.000.000
SMH Cardedeu, SL	0	0	0	0	0	0	0	5.000.000	5.000.000	5.000.000
SMH Hostalets Pierola	0	0	0	0	0	0	0	5.000.000	5.000.000	5.000.000
SMH Súria, SL	0	0	0	0	0	0	0	0	5.000.000	5.000.000
Prom. Habit. d'Alpens	0	0	0	0	0	0	0	0	1.500.000	1.500.000
Prom. Habit. Puig-reig, SL	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5.000.000
Prom. Loc. Habit. de Castellgalí, SL	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4.999.899
Prom. Habit. Palau-solità i Plegamans	0	0	0	0	0	0	0	0	0	199.663
H. Soc. S. Pere de Ribes, SL	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4.999.899
Prom. Hab. de Rellinars, SL	0	0	0	0	0	0	0	0	0	399.326
Hab. Social d'Olvan, SL	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4.999.899
H. Soc. St. Quirze Besora, SL	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4.999.899
Prom. Hab. .Sta. Eulàlia Ronçana	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4.999.899
Total	20.000.000	49.750.000	59.750.000	70.750.000	70.750.000	76.750.000	91.750.000	113.250.000	109.250.000	134.848.484

Imports en pessetes.

Font: Balanços de sumes i saldos de la Societat.

Nota: No s'ha inclòs la columna corresponent a 31.12.1991 per ser tot zero.

Les empreses participades (excepte Grípia, SA) són empreses mixtes entre PROLHASA i l'ajuntament de la població que li dóna nom constituï des amb la finalitat de portar a terme promocions immobiliàries al municipi. Generalment, a la constitució de la societat, PROLHASA hi aportava 5 MPTA en efectiu i l'ajuntament hi aportava el terreny sobre el que s'havia de construir la promoció. La gestió de la promoció la realitzava PROLHASA.

En el cas de Residencial Roc Blanc, AIE es tracta d'una Agrupació d'interès econòmic constituï da per la SMH de Terrassa (propietat 100% de l'Ajuntament de Terrassa) i PROLHASA.

En l'annex 5.2 figura el detall de les promocions portades a terme per les empreses participades; en l'annex 5.4 s'inclouen les dades econòmiques d'aquestes promocions.

Fins a l'any 1997 la valoració de les participacions es realitzava pel cost d'adquisició. A partir de l'exercici 1998 es va ajustar el valor de la participació al valor teòric comptable. El detall de les provisions per depreciació de cartera és el següent:

Descripció	31.12.97	31.12.98	31.12.99	31.12.00	21.11.01
Prov. deprec. valors negoc. ll/t.	(55.069)	(8.055.069)	(13.055.069)	(13.055.069)	0
Provisió cartera Avinyó	0	0	0	(702.708)	(2.723.473)
Provisió cartera Calaf	0	0	0	(250.000)	(250.000)
Provisió cartera Cardedeu	0	0	0	(2.500.000)	(5.000.000)
Provisió cartera Cardona	0	0	0	(1.653.481)	(1.736.498)
Provisió cartera Hostalets Pierola	0	0	0	(42.734)	0
Provisió cartera La Roca del Vallès	0	0	0	(248.701)	(3.941.304)
Provisió cartera Matadepera	0	0	0	(2.748.271)	(5.000.000)
Provisió cartera Palafolls	0	0	0	(4.253.873)	(4.877.706)
Provisió cartera Parets	0	0	0	(5.000.000)	(5.000.000)
Provisió cartera Ripollet Invest	0	0	0	(5.592.515)	(7.529.904)
Provisió cartera Súria	0	0	0	(5.000.000)	(5.000.000)
Provisió cartera Vallbona d'Anoia	0	0	0	(5.000.000)	(5.000.000)
Provisió cartera Vilanova del Camí	0	0	0	(1.015.151)	0
Provisió cartera Vilassar de Dalt	0	0	0	(3.578.060)	(3.519.378)
Provisió cartera Montesquiu	0	0	0	(1.500.000)	(1.199.016)
Provisió cartera St. Cebrià de Vallalta	0	0	0	(1.887.802)	(2.000.228)
Provisió cartera St. Vicenç Castellet	0	0	0	(220.629)	0
Prov. dep. La Pobla Lillet	0	0	0	0	(3.040.257)
Prov. dep. Roc Blanc	0	0	0	0	(5.000.000)
Total	(55.069)	(8.055.069)	(13.055.069)	(54.248.994)	(60.817.764)

Import en pessetes.

Font: Balanç de sumes i saldos de la Societat.

Nota: No s'han inclòs les columnes corresponents a 31.12.91, 31.12.92, 31.12.93, 31.12.94, 31.12.95 i 31.12.96 per ser tot zero.

D'acord amb els estats financers de les empreses participades a 31 de desembre de 2000 i 2001, el valor dels fons propis d'aquestes i el valor de la participació de PROLHASA eren els que es presenten en el quadre següent:

Societat associada participada	31.12.2000				31.12.2001			
	Valor comptable	% Participació de PROLHASA	Fons propis participada	Valor participació	Valor comptable	% Participació de PROLHASA	Fons propis participada	Valor participació
Habit. Caldes de Montbui, SL	5.000.000	35,71	26.915.000	9.611.347	5.000.000	35,71	25.617.529	9.148.020
Prom. Vivendes Sau, SL	1.000.000	5,26	19.534.000	1.027.488	1.000.000	5,26	19.345.809	1.017.590
SMH Lliça Amunt, SL	5.000.000	24,31	22.015.000	5.351.847	5.000.000	24,31	20.170.515	4.903.452
SMH Calaf, SL	250.000	50,00	(154.689)	(77.345)	250.000	50,00	(313.114)	(156.557)
Ripollet Invest	9.000.000	45,00	8.952.000	4.028.400	9.000.000	45,00	(1.015.236)	(456.856)
R. Roc Blanc, AIE	5.000.000	18,78	(57.803.529)	(10.850.503)	5.000.000	18,78	(62.505.680)	(11.738.567)
SMH Cardona, SL	5.000.000	15,15	22.088.000	3.346.332	5.000.000	15,15	20.513.727	3.107.830
SMH Sta. Margarida	1.000.000	47,62	5.791.000	2.757.674	1.000.000	47,62	5.356.006	2.550.530
SMH Pobla Lillet	5.000.000	20,00	(6.006.805)	(1.201.361)	5.000.000	20,00	14.842.300	2.968.460
SMH Palafolls, SL	5.000.000	23,58	1.043.579	246.076	5.000.000	23,58	(963.002)	(227.076)
SMH Avinyó, SL	5.000.000	50,51	4.439.602	2.242.443	5.000.000	50,51	4.041.396	2.041.309
SMH Vilanova Camí	5.000.000	8,85	60.429.000	5.347.967	5.000.000	8,85	60.294.187	5.336.036
SMH St. Cebrià Vallalta	5.000.000	16,89	18.424.000	3.111.814	5.000.000	16,89	17.762.871	3.000.149
SMH Sta. Margarida Montbui	5.000.000	22,52	29.123.000	6.558.500	5.000.000	22,52	28.857.980	6.498.817
SMH Parets del Vallès	5.000.000	8,85	(43.586.000)	(3.857.361)	5.000.000	8,85	(50.667.155)	(4.484.043)
SMH La Roca del Vallès	5.000.000	9,71	18.038.000	1.751.490	5.000.000	9,71	10.927.343	1.061.045
SMH Vilassar Dalt	5.000.000	15,67	9.072.000	1.421.582	5.000.000	15,67	9.826.398	1.539.797
SMH Montesquiú	1.500.000	40,54	(107.128)	(43.430)	1.500.000	40,54	741.736	300.700
SMH SC. Matadepera	5.000.000	6,25	36.028.000	2.251.750	5.000.000	6,25	(61.889.192)	(3.868.075)
SMH Vallbona Anoia	5.000.000	34,48	(19.611.000)	(6.761.873)	5.000.000	34,48	(11.799.409)	(4.068.436)
SMH Cardedeu, SL	5.000.000	18,32	13.595.000	2.490.604	5.000.000	18,32	(16.260.318)	(2.978.890)
SMH Hostalets Pierola	5.000.000	19,23	25.778.000	4.957.109	5.000.000	19,23	38.104.851	7.327.563
SMH Súria, SL	5.000.000	15,63	(3.939.867)	(615.801)	5.000.000	15,63	(5.876.623)	(918.516)
Promot. d'Hab. d'Alpens	1.500.000	25,00	6.000.000	1.500.000	1.500.000	25,00	5.961.496	1.490.374
SMH St. Vicenç Castellet	5.000.000	22,62	21.126.000	4.778.701	--	--	--	--
Promot. d'Hab. Puig-reig, SL					5.000.000	5,00	106.120.694	5.306.035
Prom. Loc. Habit. Castellgalí, SL					4.999.899	17,86	27.923.168	4.987.078
Prom. Hab. Palau-solità i Plegamans					199.663	39,87	498.317	198.679
Hab. Soc. Sant Pere de Ribes, SL					4.999.899	4,62	108.255.868	5.001.421
Prom. Habit. de Rellinars, SL					399.326	16,64	2.399.002	399.194
Habit. Social d'Olván, SL					4.999.899	14,70	7.061.228	1.038.001
H. S. St. Quirze Besora, SL					4.999.899	27,17	18.397.507	4.998.603
Prom. Habit. Sta. Eulàlia Ronçana					4.999.899	29,41	16.999.072	4.999.427

Imports en pessetes.

Font: Elaboració pròpia a partir dels estats financers no auditats de les societats participades.

Nota: La diferència entre la provisió a 21.11.01 registrada per PROLHASA i la que es desprèn d'aquest quadre és deguda al fet que en aquest quadre s'han considerat els estats financers de les participades a 31.12.01.

Les provisions registrades per la Societat recullen raonablement la depreciació de les seves participacions. Tanmateix, en aquells casos en què el patrimoni de la participada és negatiu, es podrien derivar pèrdues addicionals per a PROLHASA (o per a la Diputació de Barcelona, en el seu cas).

2.3.3. Existències

El detall de la composició de les existències de la Societat al tancament de cada exercici és el següent:

Descripció	31.12.92	31.12.93	31.12.94	31.12.95	31.12.96	31.12.97	31.12.98	31.12.99	31.12.00	21.11.01
Grípià	0	0	0	109.921.141	74.192.035	74.192.035	74.192.035	12.947.348	0	0
Granollers	0	0	236.166.099	237.630.297	167.885.124	126.530.746	118.796.240	96.538.668	89.750.108	50.190.824
La Pobla de Claramunt 1	49.801.862	173.721.772	43.583.334	22.493.349	0	0	0	0	0	0
Castellterçol	6.393.677	9.187.231	9.214.242	9.859.679	47.766.179	31.629.632	25.185.106	25.185.106	12.378.512	0
Sant Feliu Sasserra	4.750.447	73.828.409	56.019.680	9.827.030	0	0	0	0	0	0
Castellet i La Gornal	16.455.368	21.745.518	22.174.518	34.797.678	121.196.836	145.910.271	143.536.979	0	0	0
Vallromanes	3.514.650	8.742.954	37.065.740	0	0	0	0	0	0	0
Sant Just Desvern	1.383.061	11.375.561	66.027.169	0	0	0	0	0	0	0
La Pobla de Claramunt 2	0	35.683.008	94.306.036	0	0	0	0	0	0	0
Santa Maria d'Oló	0	3.698.168	42.185.964	0	0	0	0	0	0	0
Barcelona	0	0	0	564.619.056	818.743.595	1.283.966.701	818.894.996	269.535.725	202.181.173	202.181.173
Olèrdola	0	0	1.264.200	3.484.213	38.686.876	0	0	0	0	0
Piera	0	0	6.708.500	25.536.743	367.613.084	78.282.505	22.844.967	0	0	0
Granollers 2	0	0	23.084.407	24.786.342	24.786.342	79.045.993	161.622.545	0	0	0
Sant Joan Vilatorrada	0	0	0	42.576.769	154.969.298	0	0	0	0	0
Sant Cugat Sesgarrigues	0	0	0	1.727.436	2.450.559	14.473.800	56.643.577	0	0	0
La Pobla de Claramunt 3	0	0	0	21.602.696	75.843.170	154.538.042	0	0	0	0
Sant Just Parcel·les	0	0	0	0	44.086.260	207.585.905	113.070.068	11.136.151	0	0
Sant Just Masia	0	0	0	0	0	65.500.000	10.500.000	2.500.000	2.500.000	2.500.000
Sant Just parc natural	0	0	0	0	0	2.500.000	2.500.000	2.500.000	2.500.000	2.500.000
Malla	0	0	0	0	0	2.500.000	19.012.729	33.046.033	0	0
Olesa Parc	0	0	0	0	0	2.197.748	190.277.353	358.217.082	373.667.527	0
Olesa 2	0	0	0	0	0	7.581.481	127.744.352	294.804.907	492.048.782	127.709.348
Olesa 3	0	0	0	0	0	2.017.337	53.989.235	94.344.253	139.981.344	265.793.098
Olesa 4	0	0	0	0	0	2.286.567	39.800.102	57.940.776	110.848.849	8.670.687
Olesa 5	0	0	0	0	0	5.456.934	96.561.189	186.222.713	247.540.086	475.863.136
Teià	0	0	0	0	0	0	36.371.600	176.765.966	0	0
Caldes d'Estrac	0	0	0	0	0	0	1.000.068	177.670.854	363.953.423	217.062.804
Sta. Maria de Besora	0	0	0	0	0	0	0	0	0	7.625.155
Granollers – plaça	0	0	0	0	0	1.783.420	39.525.237	0	0	0
Sant Just 3	0	0	0	0	0	0	9.435.320	18.540.904	67.656.315	0
Sant Esteve Sesrovires	0	0	0	0	0	0	6.553.747	101.672.782	0	0
Tagamanent	0	0	0	0	0	0	0	6.358.568	3.853.605	0
Altres promocions	0	0	0	0	0	18.819.143	95.618.487	102.591.083	20.196.879	3
Total	82.299.065	337.982.621	637.799.889	1.108.862.429	1.938.219.358	2.306.798.260	2.263.675.932	2.028.518.919	2.129.056.603	1.360.096.228

Import en pessetes.

Font: Balanços de sumes i saldos de la Societat.

Nota: No s'ha inclòs la columna corresponent a 31.12.1991 per ser tot zero.

En l'annex 2 es mostren les característiques de les diferents promocions portades a terme per la Societat de forma directa.

En l'annex 3 es presenta un quadre amb el detall del cost incorregut en cada promoció per conceptes.

El quadre següent mostra la distribució del cost de les promocions en termes percentuals per conceptes:

Concepte	Cost	Percentatge
Tributs	114.086.121	1,38
Assegurances	24.955.753	0,30
Comercialització	7.963.912	0,10
Certificacions	5.509.208.000	66,86
Compra solar	1.638.683.956	19,89
Indemnitzacions	5.917.603	0,07
Despeses comunitat	2.361.268	0,03
Aparelladors	70.749.774	0,86
Arquitectes	218.873.148	2,66
Enginyers	9.613.902	0,12
Topògrafs	1.295.300	0,02
Geotècnic	6.989.139	0,08
Jurídics	91.661.066	1,11
Ser. profes. diversos	31.241.400	0,38
Serveis bancaris	14.032.173	0,17
Escomeses	56.628.909	0,69
Control qualitat	25.909.517	0,31
Interessos	255.221.962	3,10
Altres despeses	154.004.005	1,87
Total	8.239.396.908	100

Imports en pessetes.

Font: Elaboració pròpia.

Notes:

- Per a l'elaboració d'aquest quadre no s'han tingut en compte les despeses de les promocions Grípià i Granollers 1, ja que no van ser construïdes per PROLHASA.
- Per a l'elaboració d'aquest quadre s'han realitzat algunes reclassificacions de les despeses que figuren en l'annex 3.

El quadre següent presenta el cost per metre quadrat construït de les diferents promocions:

SINDICATURA DE COMPTES DE CATALUNYA — INFORME 4/2003-A

Promoció	Superfície ponderada	Cost total	Cost de construcció	Cost per m ² construït	
				Total	Construcció
Grípia	777,76	154.763.968	154.763.968	198.988	198.988
Granollers 1	No disponible	311.373.741	311.373.741		0
Pobla de Claramunt 1	2.287,34	229.561.046	191.678.726	100.362	83.800
Castellterçol	536,48	58.734.634	48.714.147	109.481	90.803
St. Feliu Sasserra	1.531,24	110.377.110	91.675.075	72.084	59.870
Castellet i la Gornal	1.348,72	180.765.692	144.959.294	134.027	107.479
Vallromanes	889,87	84.049.143	74.808.737	94.451	84.067
Pobla de Claramunt 2	647,50	81.327.790	73.006.233	125.603	112.751
Sta. Maria d'Oló	1.461,08	96.160.070	89.007.258	65.814	60.919
Barcelona	9.315,02	1.540.945.706	993.348.814	165.426	106.639
Olèrdola	879,43	73.942.748	66.097.435	84.080	75.159
Piera	5.064,37	402.849.314	367.027.544	79.546	72.472
Granollers 2	2.792,61	307.810.343	245.730.670	110.223	87.993
St. Joan Vilatorrada	2.102,40	157.197.644	143.956.988	74.771	68.473
St. Cugat Sesgarrigues	679,76	82.457.833	73.133.642	121.305	107.588
Pobla de Claramunt 3	1.721,11	163.910.463	144.059.241	95.235	83.701
Sant Just 3	340,45	70.555.121	70.555.121	207.240	207.240
Malla	610,61	104.792.269	97.163.803	171.619	159.126
Olesa 2	6.085,80	802.306.148	650.080.148	131.832	106.819
Olesa 3	2.759,03	388.066.549	320.450.549	140.653	116.146
Olesa 4	1.542,07	194.795.235	156.470.235	126.321	101.468
Olesa 5	4.051,68	518.335.628	417.987.628	127.931	103.164
Teià	2.228,01	263.831.020	198.088.576	118.416	88.908
Caldes d'Estrac	5.301,57	978.169.139	919.593.761	184.505	173.457
St. Esteve Sesrovires	2.834,83	248.410.541	229.817.164	87.628	81.069

Imports en pessetes.

Superfície ponderada en m².

Font: Elaboració pròpia.

Nota: La superfície ponderada s'ha calculat aplicant un coeficient d'1 als habitatges, de 0,6 als aparcaments i als locals comercials, i del 0,8 a les oficines.

El cost de construcció en les promocions Grípia i Granollers 1 inclou el cost d'adquisició i els costos posteriors.

La valoració de les existències es realitzava pel cost d'adquisició o de construcció, incloent-hi les despeses financeres incorregudes durant el període de construcció. La valoració d'existències de productes acabats es feia proporcionalment a la superfície que representaven les unitats pendents de venda sobre la superfície total construïda. De vegades s'incloïa també una imputació de despeses d'estructura com un percentatge sobre les vendes. Tanmateix, l'aplicació d'aquest criteri no va ser uniforme en el temps.

A continuació s'assenyalen alguns aspectes significatius de determinades promocions:

Grípia

La promoció Grípia consisteix en deu habitatges amb aparcaments vinculats que van ser adjudicades per Grípia, SA, a PROLHASA l'any 1995 en pagament per la compra de les accions d'aquesta societat que pertanyien a PROLHASA més altres deutes comercials. Els béns adjudicats es van valorar en 115,2 MPTA; PROLHASA es va subrogar en el préstec hipotecari que els gravava per import

de 69,1 MPTA i va cancel·lar el deute a cobrar de 46,07 MPTA. El cost total d'aquesta promoció per a PROLHASA ha estat de 154,8 MPTA.

Granollers 1

En data 10 de gener de 1990 l'empresa pública PROELSA i l'Ajuntament de Granollers van signar un conveni de cooperació per a la realització de dues promocions immobiliàries en un solar propietat de l'empresa municipal Granollers Promocions, SA. Amb data 19 de novembre de 1990 aquesta societat va atorgar poders especials a PROELSA perquè portés a terme la promoció. El 30 de desembre de 1993 PROELSA va vendre a PROLHASA els drets econòmics que tenia sobre l'esmentada promoció. L'1 d'abril de 1994 PROLHASA va assumir la titularitat econòmica dels drets adquirits, valorats i pagats a PROELSA per 194,87 MPTA, la composició dels quals era la següent:

	Imports
68 places d'aparcament	107.150
10 locals comercials	123.178
Despeses de gestió PROELSA	20.978
Despeses d'urbanització solar	18.704
Total drets	270.010
Deute amb la constructora	(7.651)
Previsió valor sòl a pagar a Granollers Promocions	(67.492)
Total obligacions	(75.143)
Drets nets a 1.4.94	194.867

Imports en milers de pessetes.

Font: Elaboració pròpia.

En data 7 de febrer de 1997 Granollers Promocions, SA i PROLHASA van subscriure un conveni per a la liquidació de l'operació en el qual s'estableix que es liquida la repercussió del sòl de la primera promoció (Granollers 1) per un preu de 74,11 MPTA en lloc dels 67,5 MPTA previstos l'any 1994 i el de la segona promoció (Granollers 2) en 22,85 MPTA. Aquest últim s'havia d'escripturar abans del 31 de desembre de 1997, però es va escripturar el 17 de març de 1999. Pel que fa a la repercussió del sòl de la primera promoció es va considerar que un 82,71% (61,3 MPTA) corresponia a la part ja venuda i un 17,29% (12,81 MPTA) a la part pendent de venda (cinquanta-quatre aparcaments i dos locals), per la qual cosa Granollers Promocions, SA va facturar a PROLHASA 61,3 MPTA. La resta del preu es liquidarà a mesura que es venguin els aparcaments i locals que encara resten per a vendre i que figuren dins el capítol d'existències.

La forma de pagament establerta és de 52,48 MPTA en efectiu i 60 MPTA amb la realització de les obres d'una plaça pública (aquestes quantitats inclouen l'IVA).

Olesa 2, 3, 4 i 5

El Ple de l'Ajuntament d'Olesa de Montserrat en sessió de 31 de juliol de 1997 va acordar la cessió gratuïta a favor d'Olesa Urbana Societat Municipal de Gestió del Sòl, SL de sis parcel·les valorades en 281,8 MPTA per tal que de forma directa o indirecta impulsés la construcció d'habitatges de protecció oficial o d'interès social, i que els beneficis econòmics que s'obtinguessin es reinvertissin en les obres de remodelació i ampliació del Parc municipal.

El 18 d'octubre de 1997 PROLHASA, l'Ajuntament d'Olesa i la societat Olesa Urbana van subscriure un conveni de cooperació les clàusules del qual són les següents:

- 1) PROLHASA, l'Ajuntament i Olesa Urbana formalitzen la seva cooperació per tal de procedir a la promoció immobiliària d'habitatges de protecció oficial o d'interès social en les finques propietat d'Olesa Urbana que havien estat cedides gratuïtament per l'Ajuntament així com a la urbanització del Parc Municipal.
- 2) Els habitatges es destinaran preferentment a la seva adquisició per part de persones vinculades, per la seva continuada residència o pel seu treball, al municipi d'Olesa de Montserrat.
- 3) PROLHASA assumeix la condició de promotor dels habitatges, aparcaments i locals comercials, assumint també l'aixecament de les càregues urbanístiques de les finques i la realització de les obres de remodelació i ampliació del Parc Municipal.

Olesa Urbana permutarà les finques per les obres previstes en els projectes executius de remodelació i ampliació del Parc Municipal, que seran executades per part de PROLHASA, per un import equivalent al valor de les finques rebudes (281.797.910 PTA). PROLHASA executarà les obres del Parc Municipal amb independència del resultat econòmic de la promoció d'habitatges pel qual se li permuten les finques, finançant les esmentades obres de remodelació i ampliació del Parc Municipal amb càrec al seu pressupost.

Que a l'adquirir PROLHASA les finques descrites, se subrogarà en l'obligació de sufragar la seva urbanització íntegra.

- 4) Olesa Urbana assumeix les funcions relatives a la gestió de suport comercial percebent en contraprestació la quantitat resultant d'aplicar un 3% a l'import total de la inversió de la promoció immobiliària. En qualsevol cas la quantitat no serà inferior als 30 MPTA.

- 5) PROLHASA com a promotor dels habitatges, aparcaments i locals comercials, i com a responsable de les obres de remodelació i ampliació descrites del Parc Municipal realitzarà funcions de fase de preconstrucció, fase de construcció i fase de postconstrucció.
- 6) Olesa Urbana també té funcions de fase de preconstrucció, fase de construcció i fase de postconstrucció.
- 7) L'Ajuntament encomana a la societat Olesa Urbana, el control i seguiment de l'execució, de la remodelació i ampliació del Parc Municipal i l'Ajuntament, en l'ús de les seves competències recepcionarà les esmentades obres, en tant que reinversió deguda de l'aportació en cessió gratuïta a la societat municipal de les finques objecte de la promoció.

El 4 de juny de 1999 es va afegir una nova clàusula segons la qual en el cas de que per part de qualsevol administració o entitat, s'atorguessin subvencions a l'Ajuntament amb la finalitat de cobrir la totalitat o part dels costos d'execució del Parc Municipal de Can Manné, les quantitats rebudes es lliurarien a PROLHASA per tal que fossin destinades únicament i exclusivament a finançar les obres de l'esmentat Parc. Per part seva, PROLHASA haurà de lliurar a l'Ajuntament una quantitat igual a l'import de les subvencions rebudes, ja que el conveni ja estableix el finançament de les obres corresponents al Projecte d'Urbanització aprovat.

El 25 de juny de 1998 es va atorgar escriptura de permuta entre Olesa Urbana i PROLHASA en els termes del conveni de 18 d'octubre de 1997.

Ni en les actes del Consell d'Administració de PROLHASA ni en les de la Junta General no apareix cap referència a aquest conveni, el qual va significar un canvi molt important respecte de la cessió inicial de l'Ajuntament a Olesa Urbana: mentre que l'Ajuntament cedia les finques de forma gratuïta a Olesa Urbana i aquesta es comprometia a reinvertir el benefici que es generés en les promocions en obres de remodelació del parc, PROLHASA s'ha de fer càrrec de l'esmentada remodelació sigui quin sigui el resultat de les promocions.

El cost total de les obres efectuades per PROLHASA a l'entorn del Parc ha estat de 408,7 MPTA. El Parc es va inaugurar l'abril de 1999. El 10 de març de 2000 es va aixecar Acta d'Inspecció i el 2 de juliol de 2001 es va signar l'acta de recepció de les obres per part de l'Ajuntament.

De les sis finques adquirides a Olesa Urbana, l'any 1999 PROLHASA en va vendre dues valorades en l'escriptura de permuta en 50,2 MPTA (vegeu 2.5.2.1). Sobre les altres quatre en va fer quatre promocions (Olesa 2, 3, 4 i 5) amb un total de 111 habitatges, aparcaments i locals comercials.

Durant el període de construcció van existir diversos problemes que van fer que l'obra patís un retard important i que el seu cost resultés elevat. Tanmateix, en no existir pressupostos inicials no es pot avaluar en quina mesura els costos reals han estat superiors als previstos. D'una banda, el cost real de les obres del Parc va tenir un cost molt superior al previst segons el conveni amb l'Ajuntament; d'altra banda, va haver-hi problemes amb els industrials, fet que va portar a la rescissió del contracte amb el *consulting* encarregat de la coordinació de l'obra i al canvi d'alguns industrials. També va haver períodes en què l'obra va estar aturada; es van haver-hi de refer partides d'obra que havien estat mal executades. Per últim, després de la rescissió del *consulting* es van contractar alguns treballs "per administració", la qual cosa dificulta l'avaluació de la raonabilitat del cost. Amb data 7 d'agost de 2002 el president de la Diputació de Barcelona va dictar un Decret relatiu a la contractació per a l'assessorament jurídic sobre les possibles accions exercitables per PROLHASA contra l'empresa de *consulting* i/o els seus subcontractistes.

Sant Just 3

PROLHASA i Promocions Municipals Santjustenques, SA (PROMUNSA) van promoure el Pla de compensació de Can Candeler a Sant Just Desvern, el qual va ser aprovat inicialment per l'Ajuntament de Sant Just el 25 de gener de 1996. En data 13 de novembre de 1996 ambdues societats van signar un conveni amb dos dels propietaris minoritaris del sector d'acord amb el qual les aportacions d'aquests propietaris al Pla parcial es valoraven en 30 MPTA. A més, aquests propietaris havien de rebre una indemnització per import de 40 MPTA. En contraprestació, els van ser assignades dues finques amb el sostre corresponent, lliures de càrregues d'urbanització i valorades en 25,6 MPTA. Per la resta PROMUNSA es comprometia a lliurar-los dos habitatges i dues places d'aparcament a construir en la parcel·la plurifamiliar adjudicada a PROMUNSA valorats en 11,4 MPTA. Per la seva part, PROLHASA es comprometia a construir-los dos habitatges unifamiliars de 150 m² edificats cada un sobre les parcel·les adjudicades a aquests propietaris minoritaris. L'aportació de PROLHASA es va valorar en 33 MPTA. Els habitatges s'havien de lliurar claus en mà i lliures de càrregues i gravàmens.

Els dos habitatges unifamiliars construïts per PROLHASA van ser lliurats als propietaris l'any 2000 i van tenir un cost per a PROLHASA de 70,6 MPTA, molt superior a l'establert al conveni. En el moment del lliurament PROLHASA havia d'haver repercutit l'IVA als propietaris dels habitatges, cosa que no es va fer.

Caldes d'Estrac

El 28 de gener de 1998 PROLHASA i la Fundació privada Adolfo Montaña Riera van subscriure un contracte de permuta mitjançant el qual la Fundació es

comprometia a lliurar a PROLHASA un solar sense urbanitzar de 7.293 m² i un sostre edificable de 5.604 m² al municipi de Caldes d'Estrac.

PROLHASA es compromet a lliurar a la Fundació 4,28 habitatges unifamiliars a construir en el solar permutat. Respecte del coeficient de 0,28 s'estableix que la Fundació, en el moment de l'atorgament de l'escriptura pública, podrà optar entre exigir el pagament en el moment del lliurament dels habitatges o adquirir un cinquè habitatge abonant la diferència. El coeficient esmentat es valora en 3,8 MPTA.

El 12 d'abril de 1999 es va atorgar escriptura de permuta. La Fundació va optar per l'adquisició del cinquè habitatge.

PROLHASA assumeix tots els costos que per qualsevol concepte corresponguin a la Fundació. La permuta es va valorar en 58,3 MPTA.

Sobre aquest terreny PROLHASA va construir trenta-set habitatges unifamiliars amb una superfície total construïda de 5.604,8 m². Durant l'obra van existir diversos problemes que van portar a la resolució del contracte amb el *consulting* encarregat de la coordinació i la substitució de diversos industrials. Una part dels industrials que es van contractar amb posterioritat a la resolució del contracte amb el *consulting* inicial van facturar "per administració", és a dir, hores de treball i materials en lloc d'unitats d'obra, el que fa molt difícil avaluar la raonabilitat del cost de l'obra. Dins el cost de l'obra s'inclouen també 8,6 MPTA en concepte d'indemnitzacions als clients pel retard en el lliurament dels habitatges.

El total d'indemnitzacions es compon de 3,7 MPTA de lloguers d'onze mesos pagats a cinc propietaris; 0,8 MPTA a abonar a nou propietaris de cases cantoneres per una finestra no prevista en el projecte i que se n'havien de fer càrrec els propietaris (hi ha pressupostos acceptats pels propietaris), però que finalment va pagar PROLHASA; i 4 MPTA d'indemnitzacions per retard abonats a vint-i-set propietaris que havien signat el contracte de compravenda l'any 1999. Els contractes inicials establien el lliurament dels habitatges en un termini de tres mesos des de l'acabament de l'obra, i no preveïen cap indemnització per retard. La previsió inicial de lliurament, segons informació facilitada per la Societat, era el quart trimestre de l'any 2000. Al febrer de 2001 es va signar amb vint-i-quatre compradors un annex al contracte privat en què es va pactar un nou termini de lliurament: 30 de setembre de 2001. En cas d'incompliment s'establia el pagament d'una indemnització de 20 PTA diàries per cada 100.000 PTA sobre el preu de l'habitatge. La data real de lliurament va ser el 14 de novembre de 2001.

El lliurament a la Fundació es va elevar a escriptura pública el 5 de febrer de 2002.

Amb data 7 d'agost de 2002 el president de la Diputació de Barcelona va dictar un Decret relatiu a la contractació per a l'assessorament jurídic sobre les possibles accions exercitables per PROLHASA contra l'empresa de *consulting* i/o els seus subcontractistes.

2.3.3.1. *Provisió per depreciació d'existències*

El detall per promocions de la provisió per depreciació d'existències al tancament de l'exercici és el següent:

	31.12.94	31.12.95	31.12.96	31.12.97	31.12.98	31.12.99	31.12.00	21.11.01
Granollers 1	81.815.299	84.544.357	55.448.914	35.867.478	28.132.972	30.601.387	39.043.570	14.500.824
Grípia	0	0	16.256.610	16.256.610	16.256.610	1.243.907	0	0
Granollers 2	0	0	0	6.623.175	6.623.175	0	0	0
Castellterçol	0	0	0	0	3.800.000	3.800.000	1.900.000	0
Piera	0	0	0	0	2.600.000	0	0	0
Parc Mòbil	0	0	0	0	0	0	69.151.173	69.151.173
Sant Just	0	0	0	0	0	0	10.529.315	5.000.000
Olesa (2,3,4 i 5)	0	0	0	0	0	63.000.000	217.556.310	203.608.118
Caldes d'Estrac	0	0	0	0	0	30.000.000	86.617.017	135.046.771
Altres promoc.	0	0	0	0	0	0	6.077.889	1.278.143
Total	81.815.299	84.544.357	71.705.524	58.747.263	57.412.757	128.645.294	430.875.274	426.028.743

Imports en pessetes.

Font: Balanços de sumes i saldos de la Societat.

Nota: No s'han inclòs les columnes corresponents a 31.12.1991, 31.12.1992 i 31.12.1993 per ser tot zero.

Les provisions per depreciació d'existències recullen en cada exercici la diferència entre el valor estimat de venda i el cost en què es va incórrer.

La provisió per depreciació d'existències de Parc Mòbil és conseqüència de la no activació com a immobilitzat de les places d'aparcament llogades a l'Ajuntament de Barcelona (vegeu apartat 2.3.1). Això va fer que el valor assignat als locals comercials fos superior al que els corresponia i s'hagués d'ajustar posteriorment.

La documentació disponible no ens ha permès avaluar si les provisions registrades en el període 1993-1996 i en els exercicis 1998 i 1999 eren adequades.

2.3.4. Deutors

El detall dels saldos dels comptes de deutors es presenta en el quadre següent:

Descripció	31.12.91	31.12.92	31.12.93	31.12.94	31.12.95	31.12.96
Clients	200.000	1.582.000	0	25.396.250	420.000	1.418.451
Efectes com. en cartera	0	0	0	32.000.000	2.000.000	3.764.560
Deutors	0	3.433.333	1.521.750	(194.916)	(194.916)	17.118.742
Pag. a compte de tercers	0	41.697.956	51.896.118	76.730.200	112.031.223	138.881.862
Bestretes de remuneracions	0	0	0	0	0	0
Hisenda pública	46.633	15.949.612	24.439.889	(376.263)	566.300	37.543.973
Prov. insolv. tràfic e. assoc.	0	0	0	0	0	0
Altres deutors	0	0	0	0	0	0
Total	246.633	62.662.901	77.857.757	133.555.271	114.822.607	198.727.588

Descripció	31.12.97	31.12.98	31.12.99	31.12.00	21.11.01
Clients	1.418.451	1.638.311	219.860	24.919.734	17.559.670
Efectes com. en cartera	2.964.560	1.214.560	1.214.560	80.939.900	50.466.200
Deutors	29.118.742	64.815.931	21.516.342	12.218.342	3.218.342
Pag. a compte de tercers	107.256.884	60.203.973	147.871.607	349.329.859	599.643.940
Bestretes de remuneracions	0	985.715	0	70.000	0
Hisenda pública	4.048.147	4.814.594	1.999.970	1.257.745	44.556.404
Prov. insolv. tràfic e. assoc.	0	0	0	(311.280.210)	(489.427.510)
Altres deutors	0	0	0	15.564.056	0
Total	144.806.784	133.673.084	172.822.339	173.019.426	226.017.046

Imports en pessetes.

Font: Elaboració pròpia.

En l'exercici 2000 la Societat va posar en marxa una nova aplicació informàtica que, entre altres modificacions, va significar un canvi en la comptabilització de les bestretes de clients. Fins a l'exercici 1999 la Societat registrava al passiu del Balanç, com a bestretes, els imports efectivament rebuts dels clients a compte de la compra a realitzar en el futur. A partir de l'exercici 2000 es registra com a bestretes, en el moment de la signatura del contracte privat, la totalitat de les quantitats a percebre abans de la signatura de l'escriptura pública; es registren com a efectes comercials en cartera les quantitats a rebre dels clients però encara no vençudes. Aquest criteri és l'establert en el Pla general de comptabilitat per a empreses immobiliàries. A 31 de desembre de 2000 i a 21 de novembre de 2001 corresponen principalment a les promocions d'Olesa i de Caldes d'Estrac.

2.3.4.1. Pagaments a compte de tercers

Aquest concepte inclou fonamentalment els saldos a cobrar d'empreses participades. El quadre següent mostra el detall d'aquests saldos:

Societat	31.12.92	31.12.93	31.12.94	31.12.95	31.12.96	31.12.97	31.12.98	31.12.99	31.12.00	21.11.01
Ripollet Invest, SA	27.978.824	17.355.676	13.775.500	25.725.000	31.383.000	15.864.000	(21.000.363)	45.158.933	65.150.535	59.271.214
Promosol	5.135.917	5.160.083	5.304.000	0	0	0	0	0	0	0
Habit. Mpals. Caldes Montbui, SL	1.763.866	1.763.834	9.080.600	10.969.200	3.540.000	1.475.000	0	0	0	0
Proelsa (Granollers 2)	6.068.599	0	0	0	0	73.775	73.775	73.775	0	0
Promoción de Viviendas Sau, SL	750.750	1.296.750	0	227.500	0	0	0	0	0	0
SMH Vilafranca, SL	0	12.639.000	21.831.000	3.830.000	0	0	0	0	0	0
SMH Calaf, SL	0	0	0	0	0	0	0	155.099	155.099	340.299
SMH Alella, SL	0	1.642.275	3.102.100	0	0	0	0	0	(545.609)	(463.629)
SMH Lliça d'Amunt, SL	0	1.848.000	3.752.000	0	0	0	2.268.750	2.268.750	19.375.273	0
SMH Pont de Vilomara, SL	0	940.500	940.500	1.963.500	1.707.000	8.731.640	30.452.641	5.875.810	(38.386)	0
SMH Cardona, SL	0	0	0	5.544.000	2.016.000	0	15.625.000	0	20.500.000	20.500.000
SMH St. Hipòlit, SL	0	0	2.194.500	0	0	0	0	0	0	0
SMH Sta. Margarida Monjos, SL	0	0	0	4.950.000	1.800.000	750.000	1.654.150	0	0	0
SMH Palafròls, SL	0	0	0	3.762.000	3.762.000	2.736.000	1.140.000	21.318.662	21.021.694	22.333.752
Grípia, SA	0	1.000.000	0	1.524.291	483.555	450.782	0	0	0	0
SMH Pobla Lillet	0	0	0	1.472.400	1.972.400	7.300.473	7.626.317	9.761.817	15.461.817	3.322.591
SMH St. Vicenç Castellet, SL	0	0	0	2.777.832	0	0	0	59.772	59.772	59.772
SMH Avinyó, SL	0	0	0	12.160.500	12.160.500	3.276.000	1.365.000	0	163.020	0
SMH Vilanova, SL	0	0	0	9.075.000	13.365.000	8.160.000	3.400.000	71.990	0	0
R. Roc Blanc, AIE	0	8.250.000	16.750.000	28.050.000	47.454.000	30.446.000	(84.807.600)	(84.773.600)	(226.877)	122.812.218
Vivendes d'Odena, SL	0	0	0	0	1.500.907	2.376.000	15.417.074	0	1.000.000	0
SM Gestió Sol, SL-Olesa Urbana	0	0	0	0	4.290.000	4.389.000	4.522.000	0	0	0
SMH Parets, SL	0	0	0	0	3.465.000	3.465.000	8.498.624	2.880.000	0	51.300.000
SMH La Roca del Vallès, SL	0	0	0	0	4.735.500	4.735.500	22.387.105	6.198.058	1.101.098	0
SMH St. Cebrià, SL	0	0	0	0	2.442.000	4.884.000	0	2.566.000	0	0
SMH Sta. Margarida Montbui, SL	0	0	0	0	2.805.000	8.143.714	8.580.000	1.650.000	0	0
SMH Vilassar Dalt	0	0	0	0	0	0	2.145.000	7.898.850	39.821.684	0
SMH Matadepera	0	0	0	0	0	0	15.840.000	5.760.000	2.406.412	149.029.097
SMH Súria, SL	0	0	0	0	0	0	8.500.000	12.100.000	6.022.701	0
SMH Calldetenes	0	0	0	0	0	0	5.940.000	5.940.000	5.940.000	0
SMH Cardedeu, SL	0	0	0	0	0	0	4.702.500	5.454.900	19.140.800	0
SMH Vallbona Anoia	0	0	0	0	0	0	2.145.000	8.618.935	38.091.263	32.531.417
SMH Tagamanent	0	0	0	0	0	0	3.729.000	0	0	0
SMH Montesquiu, SL	0	0	0	0	0	0	0	66.247.553	67.902.423	87.198.364
SMH Hostalets Pierola	0	0	0	0	0	0	0	13.768.880	12.267.587	0
Prom. Habit. Alpens, SL	0	0	0	0	0	0	0	8.817.423	14.559.553	14.784.553
Prom. Loc. Habit. Castellgalí, SL	0	0	0	0	0	0	0	0	0	28.124.463
Prom. Hab. Palau-solitài Plegamans, SL	0	0	0	0	0	0	0	0	0	8.445.309
Periodif. ingressos soc. mixtes	0	0	0	0	0	0	0	0	0	54.520
Total	41.697.956	51.896.118	76.730.200	112.031.223	138.881.862	107.256.884	60.203.973	147.871.607	349.329.859	599.643.940

Imports en pessetes.

Font: Elaboració pròpia d'acord amb els balanços de sumes i saldos de la Societat.

Nota: No s'ha inclòs la columna corresponent a 31.12.1991 per ser tot zero

Els moviments amb empreses vinculades es deuen a facturacions de PROLHASA per prestació de serveis (honoraris de gestió), préstecs, pagaments per compte de les participades, abonaments i cobraments de les empreses vinculades.

PROLHASA seguia el procediment de registrar al tancament de cada exercici com a ingressos i com a deute de les empreses vinculades els honoraris de gestió calculats en funció de l'obra executada per la participada i d'acord amb el percentatge de gestió establert. També s'inclouen les despeses incorregudes per PROLHASA per compte de les societats i pendents de facturar. Tanmateix, la facturació dels honoraris no es feia fins a l'any següent i, en molts casos es produeixen abonaments i anul·lacions d'aquests ingressos. En alguns casos existeix un saldo deutor d'una societat vinculada que encara no havia estat constituïda.

Els préstecs a societats participades no es formalitzaven i no generaven cap tipus d'interès a favor de PROLHASA; tampoc no existia termini de reintegrament, sinó que quan la Societat participada tenia tresoreria es feia un traspàs als comptes de PROLHASA. Cal tenir en compte que l'administració i comptabilitat de les participades la realitzava PROLHASA.

En els anys 2000 i 2001 la Societat va registrar una provisió per insolvències de saldos amb vinculades. El detall d'aquesta provisió és el següent:

	31.12.2000		21.11.2001	
	Saldo deutor	Provisió	Saldo deutor	Provisió
Ajuntament Avinyó	163.020	163.020	0	0
SMH Calaf	155.099	155.099	340.299	340.299
SMH Cardedeu	19.140.800	19.140.800	0	0
SMH Alella	(545.609)	0	(463.629)	0
SMH Lliçà d'Amunt	19.375.273	0	0	0
SMH Pont de Vilomara	(38.386)	0	0	0
SMH Montesquiu	67.902.423	67.902.423	87.198.364	87.198.364
SMH Cardona	20.500.000	20.500.000	20.500.000	20.500.000
SMH Pobla de Lillet	15.461.817	15.461.817	3.322.591	3.322.591
SMH La Roca	1.101.098	1.101.598	0	0
SMH Matadepera	2.406.412	2.406.412	149.029.097	149.029.097
SMH Palafolls	21.021.694	21.021.694	22.333.752	22.333.752
Ripollet Invest	65.150.535	65.150.535	59.271.214	0
SMH Súria	6.022.701	6.022.701	0	0
SMH Hostalets de Pierola	12.267.587	0	0	0
SMH Vallbona	38.091.263	38.091.263	32.531.417	32.531.417
SMH Vilassar de Dalt	39.821.684	39.821.684	0	0
SMH Sant Vicenç de Castellet	59.772	59.772	59.772	59.772
Vivendes d'Òdena	1.000.000	1.000.000	0	0
SMH Calldetenes	5.940.000	5.940.000	0	0
Promotora d'Habitatges d'Alpens	14.559.553	0	14.784.553	0
Roc Blanc AIE	(226.877)	7.341.392	122.812.218	122.812.218
Prom. Loc. Habit. Castellgalí	0	0	28.124.463	0
Prom. Habit. Palau-solità i Plegamans	0	0	8.445.309	0
SMH Parets	0	0	51.300.000	51.300.000
Altres	0	0	54.520	0
Total	349.329.859	311.280.210	599.643.940	489.427.510

Imports en pessetes.

Font: Elaboració pròpia.

El deute de SMH Montesquiu està generat pel pagament per part de PROLHASA de la pràctica totalitat de les despeses d'aquesta Societat i per la compra dels terrenys sobre els quals s'havia de fer una promoció de parcel·les. La promoció ha estat iniciada l'any 2002 i s'espera recuperar el deute, encara que per principi de prudència es va decidir provisionar-lo.

El deute de SMH Matadepera correspon a diferents pagaments a l'empresa constructora de la promoció de vint-i-cinc habitatges unifamiliars. Aquests pagaments inclouen 120 MPTA d'un annex d'11 de maig de 2001 al contracte d'obres inicial signat el gener de 1999 per un import total de 243,7 MPTA, i 42,9 MPTA de dues factures en concepte de pala de mida petita, retroexcavadora petita i retroexcavadora gran. L'elevat cost d'aquesta promoció va fer que la SMH Matadepera no pogués fer front als pagaments i se n'hagués de fer càrrec PROLHASA.

Hem revisat els moviments posteriors dels deutes a 21 de novembre de 2001, sense trobar saldos addicionals que s'haurien d'haver provisionat. En alguns casos, part dels saldos considerats com incobrables han estat recuperats.

2.3.5. Tresoreria

El detall dels saldos dels comptes de Tresoreria és el següent:

Descripció	31.12.91	31.12.92	31.12.93	31.12.94	31.12.95	31.12.96
Compte pont pendent aplicació	0	0	0	0	0	0
Caixa	0	71.260	181.716	103.585	206.559	564.242
Bancs i institucions de crèdit	24.514.944	78.132.301	21.425.457	72.917.818	79.029.525	82.338.485
Comptes d'estalvi	0	0	0	0	0	100.000
Pòlissa de crèdit –CEC- 50 M.	0	0	0	0	0	651.224
Pòlissa de crèdit –CEC- 20 M.	0	0	0	0	0	0
Pòlissa de crèdit –CEC- 40 M.	0	0	0	0	0	0
Total	24.514.944	78.203.561	21.607.173	73.021.403	79.236.084	83.653.951

Descripció	31.12.97	31.12.98	31.12.99	31.12.00	21.11.01
Compte pont pendent aplicació	0	183.093	183.093	0	0
Caixa	247.307	187.924	441.219	46.752	838.285
Bancs i institucions de crèdit	49.496.342	30.783.650	70.053.801	40.117.208	184.977.926
Comptes d'estalvi	0	0	2.291.700	2.291.700	0
Pòlissa de crèdit –CEC- 50 M.	0	0	0	0	0
Pòlissa de crèdit –CEC- 20 M.	1.988	0	0	0	0
Pòlissa de crèdit –CEC- 40 M.	55.828	0	0	0	0
Total	49.801.465	31.154.667	72.969.813	42.455.660	185.816.211

Imports en pessetes.

Font: Elaboració pròpia a partir dels balanços de sumes i saldos de la Societat.

No s'ha trobat documentació relativa a la realització d'arqueigs de caixa. D'altra banda, el saldo a 21 de novembre de 2001 no coincideix amb el que figura en el llibre auxiliar de caixa, que és de 109.034 PTA. La diferència correspon a les despeses del període d'1 de gener a 21 de novembre de 2001, que van ser registrades comptablement al desembre de 2001. El saldo del llibre auxiliar de caixa a 31 de desembre de 1999 difereix del saldo comptable en 373.021 PTA.

La diferència correspon a despeses suportades per PROLHASA per compte de diverses societats i que van ser retornades per aquestes el mateix dia 31 de desembre. Aquests pagaments i el seu retorn no van ser registrats comptablement per PROLHASA.

Les signatures dels comptes bancaris eren en molts casos individuals del gerent i conseller delegat de la Societat o bé indistintes dels dos consellers delegats. Aquesta deficiència ja es va posar de manifest en l'informe de fiscalització de la Sindicatura corresponent a l'exercici 1997. En els exercicis 1998, 1999 i 2000 aquesta situació no va ser corregida. Pel que fa a 21 de novembre de 2001, les respostes rebudes de les entitats financeres no permeten concloure sobre aquest aspecte.

Els saldos dels comptes bancaris han estat correctament conciliats amb la informació bancària.

2.4. PASSIU

2.4.1. Fons propis

El moviment dels Fons propis de la Societat ha estat el següent:

Concepte	Fons propis				
	Capital	Reserva legal	Reserva voluntària	Resultat de l'exercici	Total
Aportació Capital inicial	25.000.000	-	-		
Saldo a 31-12-91	25.000.000	-	-	23.773	25.023.773
Ampliació de capital 1	200.000.000				
Ampliació de capital 2	82.500.000				
Distribució del Resultat		23.773	-	(23.773)	
Saldo a 31-12-92	307.500.000	23.773		2.984.559	310.508.332
Distribució del resultat		298.456	2.686.103	(2.984.559)	
Saldo a 31-12-93	307.500.000	322.229	2.686.103	934.052	311.442.384
Ampliació de capital	192.500.000				
Distribució del Resultat		93.405	840.647	(934.052)	
Saldo a 31-12-94	500.000.000	415.634	3.526.750	5.794.056	509.736.440
Ampliació de capital	500.000.000				
Distribució del resultat		579.406	5.214.650	(5.794.056)	
Saldo a 31-12-95	1.000.000.000	995.040	8.741.400	858.802	1.010.595.242
Distribució del resultat		85.880	772.922	(858.802)	
Saldo a 31-12-96	1.000.000.000	1.080.920	9.514.322	816.794	1.011.412.036
Distribució del resultat		81.679	735.115	(816.794)	
Saldo a 31-12-97	1.000.000.000	1.162.599	10.249.437	8.309.176	1.019.721.212
Distribució del resultat		830.918	7.478.258	(8.309.176)	
Saldo a 31-12-98	1.000.000.000	1.993.517	17.727.695	1.154.425	1.020.875.637
Distribució del resultat		115.443	1.038.982	(1.154.425)	
Saldo a 31-12-99	1.000.000.000	2.108.960	18.766.677	9.361.249	1.030.236.886
Distribució del resultat		936.125	8.425.124	(9.361.249)	
Saldo a 31-12-00	1.000.000.000	3.045.085	27.191.801	(948.869.606)	81.367.280
Ampliació de capital 1	4.863.000				
Ampliació de capital 2	595.137.764				
Reduc. capital (comp. pèrdues)	(921.670.000)	(7.805)	(27.191.801)	948.869.606	
Saldo a 21-11-01	678.330.764	3.037.280	0	(487.644.562)	193.723.482

Imports en pessetes.

Font: Elaboració pròpia.

L'evolució del capital social ha estat la següent:

Data	Import	Forma aportació	Subscriptors
17.12.91	25.000.000	Dinerària	Socis fundadors
30.03.92	200.000.000	Dinerària	Diputació de Barcelona
15.07.92	82.500.000	Terrenys St. Just Desvern	Diputació de Barcelona
08.04.94	192.500.000	Dinerària	Diputació de Barcelona
19.06.95	500.000.000	Terrenys Parc Mòbil	Diputació de Barcelona
03.10.01	(921.670.000)	Reducció per compensació de pèrdues	Diputació de Barcelona
03.10.01	4.863.000	Dinerària	Diputació de Barcelona
03.10.01	595.137.764	Dinerària	Diputació de Barcelona
Capital a 21.11.2001	678.330.764		

Imports en pessetes.

Font: Elaboració pròpia.

L'evolució de les participacions socials ha estat la següent:

	Diputació de Barcelona	PROELSA	Casa de la Caritat
Constitució	51	45	4
31.12.92	96,03	3,64	0,33
31.12.93	96,03	3,64	0,33
31.12.94	97,56	2,24	0,20
31.12.95	98,78	1,12	0,10
31.12.96 i fins 21.11.2001	100	-	-

Imports en percentatge.

Font: Elaboració pròpia.

2.4.2. Provisions per a riscos i despeses

El detall de la provisió per a riscos i despeses és el següent:

	31.12.1998	31.12.1999	31.12.2000	21.11.2001
Provisió per a responsabilitats	-	-	220.873.037	62.516.107
Provisió Roc Blanc AIE	72.000.000	122.000.000	62.225.494	62.225.494
Total	72.000.000	122.000.000	283.098.531	124.741.601

Imports en pessetes.

Font: Elaboració pròpia.

Nota: No s'han inclòs les columnes de 31.12.1991 fins a 31.12.1997 per ser tot zero.

2.4.2.1. Provisió per a responsabilitats

La Provisió per a responsabilitats recull l'estimació realitzada per la Societat de les pèrdues previsibles en obres en curs al tancament de l'exercici, tenint en compte els costos totals previstos, els preus de venda i el grau d'avançament de l'obra. El detall per promocions a 31 de desembre de 2000 i 21 de novembre de 2001 era el següent:

Promoció	31.12.2000	21.11.2001
Caldes d'Estrac	119.416.037	16.079.875
Olesa 2	11.836.000	3.208.813
Olesa 3	22.735.000	27.119.014
Olesa 4	31.838.000	13.248.544
Olesa 5	35.048.000	2.859.861
Total	220.873.037	62.516.107

Imports en pessetes.

Font: Elaboració pròpia.

Considerem raonable la provisió registrada per la Societat a 31 de desembre de 2000 i a 21 de novembre de 2001. Pel que fa als exercicis anteriors, no hem pogut avaluar si s'haurien d'haver registrar provisions addicionals per pèrdues en promocions en curs.

2.4.2.2. *Provisió Roc Blanc AIE*

La Provisió Roc Blanc AIE recull les pèrdues esperades com a conseqüència de la situació financeropatrimonial de l'AIE, ja que d'acord amb l'article 5 de la Llei 12/1991, de les AIE, els socis responen personal i solidàriament i de forma subsidiària dels deutes de l'Agrupació.

En data 10 de desembre de 1993 es va signar un Conveni de cooperació interadministratiu entre la societat de capital públic de l'Ajuntament de Terrassa, Societat Municipal d'Habitatge de Terrassa, SA (SMHT) i PROLHASA, pel qual es va constituir una agrupació d'interès econòmic per a la prestació de les competències municipals previstes en l'article 63.2 d) de la Llei 8/87 municipal i de règim local de Catalunya i en l'article 25.2 d) de la Llei 7/1985 reguladora de les bases del règim local. Es van establir les següents aportacions de capital social:

- La SMHT va aportar una finca valorada en 271,6 MPTA. No hi ha evidència de la valoració realitzada. El cost d'aquesta finca per a la SMHT era de 235,25 MPTA (vegeu Informe de fiscalització 11/95-A).
- PROLHASA va aportar 30 MPTA (5 MPTA en el moment de la constitució de l'Agrupació i 25 MPTA posteriorment).

El 29 de desembre de 1993 es va atorgar l'escriptura pública de constitució de l'agrupació d'interès econòmic Residencial Roc Blanc, AIE, sotmesa a la Llei 12/1991 de 29 d'abril amb un capital de 276,6 MPTA (271,6 MPTA de la SMHT i 5 MPTA de PROLHASA). No es va arribar a fer ni a escripturar l'aportació de PROLHASA de 25 MPTA que establia el conveni de creació.

Segons l'article 1 de la Llei 12/1991, les AIE tenen personalitat jurídica pròpia i caràcter mercantil i es regeixen pel que s'estableix en aquesta llei i, de manera supletòria, per les normes de la societat col·lectiva que resultin compatibles amb la

seva naturalesa. D'acord amb l'article segon de l'esmentada llei el seu objectiu és facilitar el desenvolupament o millorar els resultats de l'activitat dels seus socis i no té finalitat de lucre per a si mateixa.

D'acord amb l'article segon dels seus Estatuts, l'Agrupació té com a objecte la realització d'un edifici d'habitatges en la finca aportada per la SMHT. Per acord de l'Assemblea de data 30 d'octubre de 1995 es va ampliar l'objecte social a la realització d'un altre edifici de caràcter social en una finca que l'Agrupació va comprar a la SMHT. Per acord de l'Assemblea de data 9 de desembre de 1996 es va tornar a ampliar l'objecte social a la realització d'un conjunt d'edificis de caràcter social en unes altres finques que l'Agrupació va comprar a la SMHT.

D'acord amb l'article tercer de la Llei 12/1991 i l'article 141 del Reglament d'obres, activitats i serveis dels ens locals, l'objecte de les AIE es limitarà exclusivament a una activitat econòmica auxiliar de la que desenvolupin els seus socis. L'objecte social de la SMHT consisteix en la realització de totes aquelles activitats vinculades al camp immobiliari essent l'activitat principal de la Societat des de la seva constitució, el lloguer d'habitatges de promoció social i realització de promocions de construcció d'habitatges. PROLHASA, d'acord amb els seus Estatuts, té per objecte "la compravenda, urbanització, arrendament, parcel·lació, administració, construcció i qualsevol altra forma d'explotació de total classe de finques rústiques i urbanes, inclús en règim de propietat horitzontal i, en general, totes les operacions relatives al tràfic immobiliari".

En aquest cas hi ha coincidències entre l'objecte social de l'Agrupació i els dels seus socis. Per tant, l'objecte social de l'Agrupació no s'adequa a allò que s'estableix en la Llei 12/1991 per a les AIE que les limita a la realització d'activitats econòmiques auxiliars a les realitzades pels socis.

Segons l'article tercer dels Estatuts, l'activitat de l'Agrupació durarà fins a la finalització de les promocions definides en el seu objecte social.

Les promocions realitzades per l'AIE figuren en l'Annex 5.2 i són les de Terrassa 1 i 2 i les de Can Roca 1, 2, 3 i 4 amb un total de 441 habitatges, aparcaments, trasters i 9 locals comercials.

D'acord amb els seus Estatuts, els òrgans rectors de l'Agrupació són l'Assemblea i l'Administrador.

D'acord amb l'article 5 dels Estatuts, l'Agrupació i, per tant, les promocions immobiliàries que són el seu objecte, serà administrada i gestionada per PROLHASA. Per tant, l'Agrupació no disposa d'una estructura pròpia, assumint totalment la gestió i l'administració el personal de PROLHASA. L'article sis dels Estatuts estableix que l'administrador serà retribuït per la seva gestió amb la quantitat que acordi l'Assemblea. L'Assemblea va acordar retribuir l'Administrador amb 25 MPTA

per la promoció de Terrassa 1; 25 MPTA per la promoció de Terrassa 2, i 25 MPTA per la promoció de Can Roca.

El capital social de l'Agrupació i la participació dels socis des de la seva constitució ha sofert les següents variacions:

	Data	Capital	Participació		% Participació	
			SMHT	PROLHASA	SMHT	PROLHASA
Constitució	29.12.93	276.627	271.627	5.000	98,19	1,81
Reducció de capital	28.12.95	(250.000)	(250.000)	-		
Situació a 21.11.01		26.627	21.627	5.000	81,22	18,78

Imports de capital en milers de pessetes.

Participacions en milers de pessetes i en percentatges.

Inicialment, segons l'article tretzè dels Estatuts de l'Agrupació els resultats econòmics de l'Agrupació s'havien d'imputar als seus socis de la forma següent:

- "1.- En primer lloc, i fins a la quantitat de 19.250.000 pessetes, es destinaran íntegrament a la Societat Municipal d'Habitatge de Terrassa, SA per reintegrar-la dels interessos bancaris que ha hagut de fer front en virtut del finançament suportat per a l'adquisició i urbanització de la finca que va aportar inicialment.
- 2.- En segon lloc a recuperar les inversions de capital realitzades per cadascun dels socis.
- 3.- El romanent s'imputarà llavors directament als socis per parts iguals."

L'Assemblea de l'Agrupació en sessió de 29 de desembre de 1998 va acordar aprovar la modificació de l'esmentat article 13, el qual va quedar redactat en la forma següent:

"El resultat de l'AIE s'imputarà fiscalment de la següent forma:

- A.- Els primers 19.250.000 PTA de beneficis, s'imputaran a la Societat Municipal d'Habitatges de Terrassa, SA.
- B.- La resta de beneficis, s'imputaran a la Societat Municipal d'Habitatges de Terrassa i a PROLHASA, a parts iguals.

No obstant, i sempre que la tresoreria de l'entitat ho permeti, els excedents líquids es podran aplicar com segueix:

- A.- En primer lloc a pagar 19.250.000 PTA com a repartiment de dividends a la Societat Municipal d'Habitatges de Terrassa, SA.
- B.- En segon lloc, a retornar el capital en la seva part proporcional o distribuir dividends a les parts que acordi la Junta General en cada moment:

L'aplicabilitat d'aquest acord és a partir del dia 30 d'octubre de 1995, fins al 31 de desembre de 1997. A partir del dia 1 de gener de 1998, la imputació de resultats es produirà de la següent forma:

A.- L'1% a la Societat Municipal d'Habitatges de Terrassa, SA

B.- El 99% a PROLHASA."

A més, l'Assemblea, en la sessió ja esmentada, va ratificar les següents imputacions i repartiments de resultats:

Exercici	Resultat	A SMHT	A PROLHASA
1995	4.942.487	4.942.487	0
1996	19.983.472	17.145.492	2.837.980
1997	9.411.192	4.705.596	4.705.596

Imports en pessetes.

Font: Elaboració pròpia.

Així mateix, l'Assemblea també va ratificar la distribució de dividends de l'exercici 1997 a favor d'SMHT per import de 19.241.965 PTA (a compte dels 19.250.000 PTA).

L'evolució del Balanç i del Compte de pèrdues i guanys de l'AIE des de 31 de desembre de 1996 fins a 31 de desembre de 2001 es presenta en els quadres següents:

SINDICATURA DE COMPTES DE CATALUNYA — INFORME 4/2003-A

Balanç

	ACTIU					
	31.12.96	31.12.97	31.12.98	31.12.99	31.12.00	21.11.01
ACTIU CIRCULANT	811.325.000	1.767.826.712	792.270.201	482.490.870	81.594.888	21.676.281
Existències	678.746.000	1.628.879.321	649.153.111	398.263.677	65.193.783	4.500.000
- Terrenys i solars		471.844.968	189.423.267	51.484.218	65.193.783	4.500.000
- Obres en curs		1.157.034.353	459.729.844	352.779.459	0	0
- Provisions		0	0	(6.000.000)	0	0
Deutors	20.784.000	101.695.479	86.290.629	49.991.820	1.613.059	161.685
- Clients		0		48.600.325	21.188	36.330
- Deutors diversos		0		1.391.495	0	107.789
- Administrac. públiques		101.695.479		0	1.591.871	17.566
Inv. fin. temporals	107.626.000	10.075.679	26.109.372	11.838.982	120.374	0
- Dipòsits i fiances c/t		10.075.679		11.838.982	120.374	0
Tresoreria	4.169.000	27.176.233	30.717.089	22.396.391	13.533.199	15.454.536
Ajustam. periodif.	0	0	0	0	1.134.473	1.560.060
TOTAL ACTIU	811.325.000	1.767.826.712	792.270.201	482.490.870	81.594.888	21.676.281

	PASSIU					
	31.12.96	31.12.97	31.12.98	31.12.99	31.12.00	21.11.01
FONS PROPIS	51.040.000	41.209.086	(30.270.960)	(81.324.234)	(57.803.529)	(62.505.680)
Capital subscrit	26.626.875	26.626.875	26.626.875	26.626.875	26.626.875	26.626.875
Resul. d'exerc. ant.	4.943.125	5.684.487	15.095.679	(55.506.340)	(106.559.614)	(83.038.909)
- Romanent	4.943.125	5.684.487	15.095.679	0	0	0
- Res. negat. ex. anteriors	0	0	0	(55.506.340)	(106.559.614)	(83.038.909)
Pèrdues i guanys	19.984.000	9.411.192	(70.602.019)	(51.053.274)	23.520.705	(4.702.151)
Div. compte lliur. ex.	(514.000)	(513.468)	(1.391.495)	(1.391.495)	(1.391.495)	(1.391.495)
CREDITORS A LL/T	39.790.000	898.015.000	381.034.000	160.118.000	15.662.000	0
Deutes entitats crèdit		898.015.000	381.034.000	160.118.000	15.662.000	0
- Deutes ll/t ent. crèdit		898.015.000	381.034.000	160.118.000	15.662.000	0
CRED. CURT TERM.	720.495.000	828.602.626	441.507.161	403.697.104	123.736.417	84.181.961
Deutes ent. crèdit		131.135.546	86.429.765	73.415.360	91.698.533	9.534.207
- Préstecs i altres deutes		131.135.546	86.429.765	73.415.360	91.698.533	9.534.207
Deut. grup i ass. c/t		0	0	0	0	62.050.826
- Deutes emp. associad.		0	0	0	0	62.050.826
Creditors comercials		697.466.330	347.274.259	328.963.529	30.563.814	4.413.818
- Acomptes rebuts com.		365.668.368	210.820.144	68.344.597	0	0
- Deutes compres o ser.		302.337.081	136.454.115	260.618.932	30.563.814	4.413.818
- Altres creditors		29.460.881	0	0	0	0
Altres deut. no com.		750	7.803.137	1.318.215	1.474.070	8.183.110
- Admin. públiques		750	7.803.137	1.318.215	1.474.070	8.183.110
TOTAL PASSIU	811.325.000	1.767.826.712	792.270.201	482.490.870	81.594.888	21.676.281

Imports en pessetes.

Font: Comptes anuals de l'AIE.

Compte de pèrdues i guanys

	31.12.96	31.12.97	31.12.98	31.12.99	31.12.00	21.11.01
Import net xifra negocis	1.580.012.000	50.600.000	1.688.495.494	1.041.183.481	395.613.300	96.826.000
Aug. ex. prom. curs/ed. adq.	0	776.877.519	0	0	0	0
INGRESSOS EXPLOTACIÓ	1.580.012.000	827.477.519	1.688.495.494	1.041.183.481	395.613.300	96.826.000
Red. ex. prom. curs/ed. adq.	(288.984.000)	0	(697.304.509)	(106.950.385)	(339.069.894)	(60.693.783)
Dotac. per amort. d'im.	(242.000)	0	0	0	0	0
Aprovisionaments	(1.093.704.000)	(725.423.159)	(1.031.906.545)	(881.651.280)	(17.621.428)	(183.728)
Altres despeses explotació	(144.464.000)	(123.412.881)	5.271.340	(71.168.277)	(15.568.056)	(14.321.117)
Variacions prov. de tràfic	0	0	0	(6.000.000)	6.000.000	0
DESPESES D'EXPLOTACIÓ	(1.527.394.000)	(848.836.040)	(1.723.939.714)	(1.065.769.942)	(366.259.378)	(75.198.628)
RESULTAT EXPLOTACIÓ	52.618.000	(21.358.521)	(35.444.220)	(24.586.461)	29.353.922	21.627.372
Ingressos financers	6.497.000	1.786.048	1.352.039	615.904	331.442	91.596
Despeses financeres	(39.421.000)	(39.527.677)	(48.293.225)	(26.681.503)	(7.791.587)	(4.341.018)
RESULTAT FINANCER	(32.924.000)	(37.741.629)	(46.941.186)	(26.065.599)	(7.460.145)	(4.249.422)
Ingressos extraordinaris	290.000	69.437.884	12.509.313	58.287	1.633.648	3.640.265
Despeses extraordinàries	0	(926.542)	(725.926)	(459.501)	(6.720)	(25.720.366)
RESULTAT EXTRAORD.	290.000	68.511.342	11.783.387	(401.214)	1.626.928	(22.080.101)
RESULTAT DE L'EXERCICI	19.984.000	9.411.192	(70.602.019)	(51.053.274)	23.520.705	(4.702.151)

Imports en pessetes.

Font: Comptes anuals de l'AIE.

Tenint en compte l'evolució dels resultats de l'AIE queda palès que l'acord de l'Assemblea de 29 de desembre de 1998 relatiu a la modificació de l'article 13 dels Estatuts va representar un perjudici econòmic per a PROLHASA, que es va haver de fer càrec de les pèrdues de l'AIE pràcticament en la seva totalitat.

Per últim, cal dir que, d'acord amb la resposta dels advocats de PROLHASA de data 4 de febrer de 2003, per part dels compradors d'uns habitatges promoguts per l'AIE, "s'ha comunicat l'existència de vicis constructius en aquests (reclamacions postvenda) que podrien generar l'obligació de reparar-los i/o indemnitzar-los, sens perjudici de les accions que aquesta societat pugui interposar contra els constructors i professionals que van intervenir". Al novembre de 2001 l'AIE va pagar per aquest concepte 13,32 MPTA a diversos propietaris.

2.4.3. Deutes amb entitats de crèdit

El detall dels deutes amb entitats de crèdit és el següent:

Préstec	31.12.92	31.12.93	31.12.94	31.12.95	31.12.96	31.12.97	31.12.98	31.12.99	31.12.00	21.11.01
Leasing Liscat	1.005.000	0	0	529.440	132.360	0	0	0	0	0
La Pobla de Claramunt 1	0	44.695.393	24.096.000	12.048.000	0	0	0	0	0	0
Castellterçol	0	0	0	0	17.671.160	17.283.045	12.986.295	15.239.691	7.248.313	0
Sant Feliu 1	0	37.485.000	0	0	0	0	0	0	0	0
Sant Feliu 2	0	0	17.805.375	5.935.125	0	0	0	0	0	0
Castellet i la Gornal	0	0	0	0	79.302.840	71.779.562	71.779.562	0	0	0
La Pobla de Claramunt 2	0	0	33.000.000	0	0	0	0	0	0	0
Santa Maria d'Oló	0	0	12.823.145	0	0	0	0	0	0	0
Barcelona	0	0	0	0	162.452.357	373.579.587	26.613.304	0	0	0
Barcelona	0	0	0	0	93.750.000	201.000.000	240.000.000	230.985.854	212.381.438	196.376.191
Grípia	0	0	0	63.201.000	42.653.000	41.430.084	39.585.490	6.540.792	0	0
Olèrdola	0	0	0	0	3.000.000	0	0	0	0	0
Piera	0	0	0	0	179.284.155	45.393.139	15.338.728	-30	0	0
Sant Joan de Vilatorrada	0	0	0	0	87.657.125	0	0	0	0	0
Sant Cugat de Sesgarrigues	0	0	0	0	0	0	29.626.920	0	0	0
La Pobla de Claramunt 3	0	0	0	0	38.459.610	117.939.090	0	0	0	0
Malla	0	0	0	0	0	0	0	16.665.080	0	0
Olesa 2	0	0	0	0	0	0	28.000.000	83.000.000	299.693.901	32.232.932
Olesa 3	0	0	0	0	0	0	0	0	104.119.050	137.437.141
Olesa 4	0	0	0	0	0	0	7.000.000	10.000.000	65.255.327	0
Olesa 5	0	0	0	0	0	0	20.000.000	37.000.000	169.610.550	278.851.250
Teià	0	0	0	0	0	0	0	100.000.000	0	0
Caldes d'Estrac	0	0	0	0	0	0	0	76.400.000	164.400.000	77.165.800
Sant Esteve Sesrovires	0	0	0	0	0	0	0	38.744.970	0	0
Subtotal a llarg termini	1.005.000	82.180.393	87.724.520	81.713.565	704.362.307	868.404.507	490.930.299	614.576.357	1.022.708.579	722.063.314
Caixa Catalunya –20 M-	9.381.072	18.482.486	19.830.968	17.648.088	3.528.103	0	0	0	0	0
Caixa Catalunya –40/150 M-	53.772.630	16.504.711	35.459.683	37.039.881	407.291	0	38.138.731	0	80.267.454	54.612.584
Caixa Catalunya –60/75 M-	0	60.192.500	50.087.252	24.333.836	0	15.220.230	41.751.801	40.423.140	0	0
Caixa Manresa -75 M-	0	0	0	0	0	0	60.590.808	70.072.899	0	0
Caixa Manlleu – 65/50 M-	0	0	0	0	0	0	0	488.392	41.359.850	0
CEP-33 m	0	29.994.862	0	0	0	0	0	0	0	0
CEP-25 m	0	0	20.128.306	0	0	0	0	0	0	0
CEM-10 m	0	6.691.112	0	0	0	0	0	0	0	0
Caixa Catalunya -30 M-	0	0	0	25.987.731	0	0	0	0	0	0
Caixa Catalunya -80 M-	0	0	0	0	0	0	30.657.000	0	0	0
Caixa Laietana –20 M-	0	0	0	0	0	0	0	2.795.254	0	0
Interessos	1.413.245	0	2.245.180	0	0	0	0	0	0	0
Subtotal a curt termini	64.566.947	131.865.671	127.751.389	105.009.536	3.935.394	15.220.230	171.138.340	113.779.685	121.627.304	54.612.584
Total deutes entitats crèdit	65.571.947	214.046.064	215.475.909	186.723.101	708.298.001	883.624.737	662.068.639	728.356.042	1.144.335.883	776.675.898

Imports en milers de pessetes.

Font: Balanços de sumes i saldos de la Societat.

Nota: No s'ha inclòs la columna corresponent a 31.12.1991 per ser tot zero.

Els préstecs a llarg termini estan destinats a la construcció dels habitatges i són préstecs hipotecaris a promotor subrogables en el moment del lliurament de les promocions per part dels adquirents amb carència d'amortització de capital durant el període de construcció.

Els tipus d'interès dels préstecs hipotecaris en les promocions acollides als Plans de l'Habitatge eren els establerts pel Ministeri de Foment; en les promocions de renda lliure i en les pòlisses de crèdit, els tipus d'interès eren els de mercat.

2.4.4. Deutes amb empreses del grup

L'epígraf Deutes amb empreses del grup correspon a un deute amb la Diputació de Barcelona per dues bestretes reintegrables atorgades al maig de 2001 per fer front a pagaments urgents a proveïdors i amb un termini màxim de reintegrament d'un any.

2.4.5. Creditors comercials

L'evolució dels saldos que formen l'epígraf Creditors comercials és la següent:

Descripció	31.12.91	31.12.92	31.12.93	31.12.94	31.12.95	31.12.96
Proveïdors	0	0	2.320.757	83.928.012	70.999.204	74.765.684
Prov., retencions per garantia	0	0	0	0	1.709.450	0
Fac. pendents rebre Sant Just	0	0	0	0	0	0
Contractistes	0	0	82.917.821	49.359.349	42.249.406	218.439.685
Contractistes, ret. garantia	0	0	9.098.061	16.224.946	10.024.744	35.887.238
Creditors prestacions serveis	217.150	4.122.949	1.062.314	1.950.893	3.707.365	18.334.153
Cred. prest. serv. fact. pend. rebre	0	600.000	600.000	600.000	944.572	600.000
Creditors operacions en comú	0	0	0	0	0	0
Bestretes de clients	0	3.000.000	51.519.059	62.690.734	54.224.061	240.245.395
Total	217.150	7.722.949	147.518.012	214.753.934	183.858.802	588.272.155

Descripció	31.12.97	31.12.98	31.12.99	31.12.00	21.11.01
Proveïdors	27.213.047	44.064.420	35.209.758	5.583.780	13.770.285
Prov., retencions per garantia	155.913	2.923.780	1.034.731	0	288.583
Fact. pendents rebre Sant Just	65.000.000	65.000.000	65.000.000	65.000.000	0
Contractistes	151.454.002	115.137.944	216.494.783	116.264.927	205.857.288
Contractistes, ret. garantia	65.548.017	45.327.828	41.218.040	78.762.631	79.111.407
Creditors prestacions serveis	3.549.076	4.622.712	8.475.610	11.783.094	10.729.412
Cred. prest. serv. fact. pend. rebre	650.000	650.000	650.000	5.659.530	4.000.000
Creditors operacions en comú	0	281.797.910	281.797.910	281.797.310	0
Bestretes de clients	309.539.102	175.654.309	233.325.508	379.359.304	197.893.068
Total	623.109.157	735.178.903	883.206.340	944.211.176	511.650.043

Imports en pessetes.

Font: Balanços de sumes i saldos de la Societat.

El compte Factures pendents de rebre Sant Just en els exercicis 1997 a 2000 inclou 65 MPTA corresponents a una provisió per factures pendents de rebre de

la promoció de Sant Just 2. Aquesta provisió es va crear en l'any 1997 i incloï a el següent:

Concepte	Import
Certificacions d'obra pendents de rebre	10
Pagament a fer a PROMUNSA segons projecte de compensació de Can Candeler	20
Cobrament pendent d'un propietari	(5)
Cost estimat de les cases a permutar (vegeu 2.3.3)	40
Total	65

Imports en milions de pessetes.

Font: Elaboració pròpia.

Malgrat l'obra es va liquidar en l'any 1998 i el cobrament del deutor es va rebre en l'any 1999, la Societat va mantenir la provisió de 65 MPTA fins al lliurament de les dues cases permutades en l'any 2001. Pel que fa al pagament que PROLHASA havia de fer a PROMUNSA d'acord amb el projecte de compensació, no hi ha evidència que s'hagi produït, si bé se'ns ha manifestat que no hi ha cap deute amb PROMUNSA.

El compte Creditors per operacions en comú en els exercicis 1998 a 2000 incloï a el valor de la permuta del terreny amb l'Ajuntament d'Olesa per import de 281,8 MPTA (vegeu apartat 2.3.3). Aquest import va ser cancel·lat l'any 2001 en fer-se el lliurament del Parc a l'Ajuntament.

Pel que fa als contractistes, catorze proveïdors han facturat el 50% de la despesa acumulada en certificacions d'obra. Dels cinquanta-sis proveïdors amb una facturació acumulada superior a 20 MPTA, dos proveïdors han intervingut en deu obres, dos en sis, set ho han fet en cinc obres i sis en quatre obres.

En general, PROLHASA aplicava als contractistes d'obres una retenció del 5%. En alguns casos s'ha observat l'existència de certificacions sense retenció, que corresponen a extres de pressupost o bé a subministrament de materials, ja que sembla que el criteri que se seguia (no ha pogut ser confirmat) era d'aplicar retenció sobre la totalitat de l'obra quan se certificaven unitats d'obra, però quan se certificava per administració únicament es retenia sobre la part de mà d'obra, però no sobre la de materials; tampoc no es retenia sobre les certificacions que eren extres de pressupost. A més, hem observat que en l'exercici 2001 a tres proveïdors no se'ls va aplicar cap retenció.

D'altra banda, no es realitzaven recepcions d'obra de forma sistemàtica amb els diferents contractistes que intervenien en cada obra. Tampoc no es feien recepcions en les obres gestionades pel *consulting*. En la fiscalització de l'exercici 1997 vam detectar que les devolucions de garantia de vegades es feien abans de transcórrer un any des de l'acabament de l'obra. Pel que fa als retorns de garanties fets en els exercicis 1998 i 1999, la documentació disponible no permet concloure si el retorn de les garanties es va fer

correctament. Les proves realitzades sobre els retorns de garanties dels exercicis 2000 i 2001 han estat satisfactòries.

2.5. COMPTE DE PÈRDUES I GUANYES

2.5.1. Compte de pèrdues i guanys analític

A continuació es presenta un quadre de pèrdues i guanys analític on s'han separat els ingressos i despeses de promocions dels d'estructura. Els ingressos d'estructura són fonamentalment els relatius als honoraris de gestió facturats a altres empreses en concepte de gestió de les seves promocions.

	31.12.92		31.12.93		31.12.94		31.12.95		31.12.96		31.12.97	
	Promoció	Estructura	Promoció	Estructura	Promoció	Estructura	Promoció	Estructura	Promoció	Estructura	Promoció	Estructura
Ingressos d'explotació	3.000.000	43.097.956	0	45.713.144	401.803.993	78.848.476	468.695.679	110.671.612	114.539.023	124.739.972	798.347.084	124.146.070
Import net xifra de negocis	0	43.097.956	0	45.713.144	401.803.993	78.848.476	443.695.679	110.671.612	100.272.292	124.739.972	792.878.307	124.146.070
Altres ingressos d'explotació	3.000.000	0	0	0	0	0	25.000.000	0	14.266.731	0	5.468.777	0
Despeses d'explotació	(24.976)	(47.802.417)	46.962.432	(87.592.102)	(350.203.609)	(97.281.000)	(445.139.097)	(114.245.869)	(84.680.837)	(112.975.069)	(715.894.440)	(140.653.720)
Consums d'explotació	18.754.509	(779.978)	58.160.514	(143.000)	(237.008.797)	(375.620)	(350.626.163)	(295.280)	1.320.947	(684.650)	(634.120.780)	(5.880.521)
Despeses de personal	0	(28.171.569)	0	(60.778.067)	0	(60.030.391)	0	(72.676.157)	0	(82.591.647)	0	(88.995.838)
Dotació per amort. d'immob.	0	(2.497.431)	0	(2.698.885)	0	(3.301.679)	0	(6.487.378)	0	(5.321.288)	0	(4.879.053)
Variacions prov. tràfic i pèrd.	0	0	0	0	(81.815.299)	0	(2.729.058)	0	0	12.838.833	0	12.958.261
Altres despeses d'explotació	(18.779.485)	(16.353.439)	(11.198.082)	(23.972.150)	(31.379.513)	(33.573.310)	(91.783.876)	(34.787.054)	(86.001.784)	(37.216.317)	(81.773.660)	(53.856.569)
I.- RESULTAT D'EXPLOTACIÓ	2.975.024	(4.704.461)	46.962.432	(41.878.958)	51.600.384	(18.432.524)	23.556.582	(3.574.257)	29.858.186	11.764.903	82.452.644	(16.507.650)
Ingressos financers	0	9.494.840	0	8.928.502	0	3.983.836	0	1.877.086	0	4.390.637	0	6.486.157
Ingressos financers												
Despeses financeres	(301.542)	(3.309.766)	(4.780.352)	(7.583.568)	(16.300.261)	(12.514.351)	(16.631.127)	(10.793.249)	(33.916.499)	(11.908.347)	(63.323.705)	(6.481.647)
Despeses financeres i assim.	(301.542)	(3.309.766)	(4.780.352)	(7.583.568)	(16.300.261)	(12.514.351)	(16.631.127)	(10.793.249)	(33.916.499)	(11.908.347)	(63.323.705)	(6.481.647)
Variacions prov. inversió finan.		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
II.- RESULTAT FINANCER	(301.542)	6.185.074	(4.780.352)	1.344.934	(16.300.261)	(8.530.515)	(16.631.127)	(8.916.163)	(33.916.499)	(7.517.710)	(63.323.705)	4.510
III.- RES. ACTIV. ORDINÀRIES	2.673.482	1.480.613	42.182.080	(40.534.024)	35.300.123	(26.963.039)	6.925.455	(12.490.420)	(4.058.313)	4.247.193	19.128.939	(16.503.140)
Ingressos extraordinaris	0	60.000				807.198		7.200.001		1.023.562		6.012.562
Despeses extraordinàries	0	(900.000)	0	0	0	(40.216)	0	0	(55.000)	(75.588)	0	(300.000)
IV.- RES. EXTRAORDINARIS	0	(840.000)	0	0	0	766.982	0	7.200.001	(55.000)	947.974	0	5.712.562
V.- RES. ABANS IMPOSTOS	2.673.482	640.613	42.182.080	(40.534.024)	35.300.123	(26.196.057)	6.925.455	(5.290.419)	(4.113.313)	5.195.167	19.128.939	(10.790.578)
Impostos		(329.536)		(714.004)	0	(3.310.010)	0	(776.234)	0	(265.060)	0	(29.185)
VI.- RESULTAT DE L'EXERCICI	2.673.482	311.077	42.182.080	(41.248.028)	35.300.123	(29.506.067)	6.925.455	(6.066.653)	(4.113.313)	4.930.107	19.128.939	(10.819.763)

	31.12.98		31.12.99		31.12.00		21.11.01	
	Promoció	Estructura	Promoció	Estructura	Promoció	Estructura	Promoció	Estructura
Ingressos d'exploració	1.203.135.843	84.091.257	1.607.728.422	109.291.879	794.737.828	200.970.764	1.611.901.428	27.738.616
Import net xifra de negocis	1.203.135.843	84.091.257	1.100.355.241	109.291.879	794.737.828	200.970.764	1.611.901.428	27.738.616
Altres ingressos d'exploració	0	0	507.373.181	0	0	0	0	0
Despeses d'exploració	(903.291.022)	(253.878.249)	(1.429.357.306)	(175.553.782)	(1.472.284.379)	(503.648.248)	(1.760.077.667)	(326.214.810)
Consums d'exploració	(797.443.016)	(81.696.914)	(1.253.120.065)	(8.709.683)	(937.620.840)	0	(1.847.123.931)	
Despeses de personal	0	(102.934.919)	0	(104.793.937)	0	(120.377.882)	713.553	(112.135.316)
Dotació per amort. d'immob.	0	(4.935.501)	0	(6.909.337)	(15.653)	(10.530.932)	0	(15.943.428)
Variacions prov. tràfic i pèrd.	1.334.506	0	(71.232.537)	0	(523.103.017)	(311.280.210)	163.203.461	(167.705.262)
Altres despeses d'exploració	(107.182.512)	(64.310.915)	(105.004.704)	(55.140.825)	(11.544.869)	(61.459.224)	(76.870.750)	(30.430.804)
I.- RESULTAT D'EXPLOTACIÓ	299.844.821	(169.786.992)	178.371.116	(66.261.903)	(677.546.551)	(302.677.484)	(148.176.239)	(298.476.194)
Ingressos financers	0	6.049.992	0	1.530.637		4.071.563	0	495.585
Ingressos financers							0	
Despeses financeres	(43.047.719)	(86.943.316)	(34.984.992)	(65.785.596)		(47.773.981)	0	(38.562.656)
Despeses financeres i assim.	(43.047.719)	(6.943.316)	(34.984.992)	(10.785.596)		(6.580.056)		(10.611.848)
Variacions prov. inversió finan.	0	(80.000.000)	0	(55.000.000)		(41.193.925)		(27.950.808)
II.- RESULTAT FINANCER	(43.047.719)	(80.893.324)	(34.984.992)	(64.254.959)	0	(43.702.418)	0	(38.067.071)
III.- RES. ACTIV. ORDINÀRIES	256.797.102	(250.680.316)	143.386.124	(130.516.862)	(677.546.551)	(346.379.902)	(148.176.239)	(336.543.265)
Ingressos extraordinaris		899.570		2.502.520	19.270.051	3.124.458		194.526
Despeses extraordinàries	0	(5.857.876)	0	(5.978.135)	52.662.338		(3.195.574)	75.990
IV.- RES. EXTRAORDINARIS	0	(4.958.306)	0	(3.475.615)	71.932.389	3.124.458	(3.195.574)	270.516
V.- RES. ABANS IMPOSTOS	256.797.102	(255.638.622)	143.386.124	(133.992.477)	(605.614.162)	(343.255.444)	(151.371.813)	(336.272.749)
Impostos		(4.055)	0	(32.398)	0	0		
VI.- RESULTAT DE L'EXERCICI	256.797.102	(255.642.677)	143.386.124	(134.024.875)	(605.614.162)	(343.255.444)	(151.371.813)	(336.272.749)

Imports en pessetes.

Font: Elaboració pròpia.

Nota: En aquest quadre no s'ha inclòs l'any 1991 per correspondre senceraent a Estructura.

2.5.2. Ingressos

El detall dels Ingressos d'exploració des de 1991 fins al 21 de novembre de 2001 és el següent:

Concepte	31.12.92	31.12.93	31.12.94	31.12.95	31.12.96	31.12.97
Vendes	0	0	401.677.993	443.156.679	99.992.292	792.680.619
Prestació serveis	43.097.956	45.713.144	78.848.476	110.671.612	124.739.972	124.146.070
Arrendaments	0	0	126.000	539.000	280.000	197.688
Import xifra nego.	43.097.956	45.713.144	480.652.469	554.367.291	255.012.264	917.024.377
Altres ing. explot.	3.000.000	0	0	25.000.000	14.266.731	5.468.777
Total	46.097.956	45.713.144	480.652.469	579.367.291	239.278.995	922.493.154

Concepte	31.12.98	31.12.99	31.12.00	21.11.01	Total
Vendes	1.202.172.535	1.062.868.466	731.439.838	1.554.904.811	6.288.893.233
Prestació serveis	84.091.257	109.291.879	200.970.764	27.738.616	949.309.746
Arrendaments	963.308	37.486.775	63.297.990	56.996.617	159.887.378
Import xifra nego.	1.287.227.100	1.209.647.120	995.708.592	1.639.640.044	7.398.090.357
Altres ing. explot.	0	507.373.181	0	0	555.108.689
Total	1.287.227.100	1.717.020.301	995.708.592	1.639.640.044	7.953.199.046

Imports en pessetes.

Font: Balanços de sumes i saldos.

Nota: No s'ha inclòs la columna corresponent a 31.12.1991 per ser tot zero.

2.5.2.1. Vendes

El detall de les vendes de la Societat per promocions i anys és el següent:

Descripció	31.12.94	31.12.95	31.12.96	31.12.97	31.12.98	31.12.99	31.12.00	21.11.01	Total
Vendes La Pobla de Claramunt 1	176.400.000	21.800.000	21.800.000	0	0	0	0	0	220.000.000
Vendes Castellterçol	0	0	0	16.864.113	7.469.747	0	10.872.860	10.525.375	45.732.095
Vendes St. Feliu Sasserra	86.667.993	19.259.554	9.629.777	0	0	0	0	0	115.557.324
Vendes Castellet i La Gornal	0	0	0	13.700.000	0	139.626.170	0	0	153.326.170
Vendes Vallromanes	0	92.900.000	0	0	0	0	0	0	92.900.000
Vendes La Pobla de Claramunt 2	0	72.600.000	0	0	0	0	0	0	72.600.000
Vendes Sta. Maria d'Oló	0	95.675.505	0	0	0	0	0	0	95.675.505
Vendes parc mòbil	0	0	0	0	730.072.300	66.654.400	96.904.000	0	893.630.700
Vendes Grípia	0	8.071.620	28.369.015	0	0	46.167.768	10.093.458	0	92.701.861
Vendes Granollers 1	13.600.000	1.350.000	40.193.500	24.584.750	5.345.000	52.824.139	4.322.500	26.501.724	168.721.613
Vendes Olèrdola	0	0	0	70.108.736	0	0	0	0	70.108.736
Vendes Piera	0	0	0	335.048.811	52.762.372	20.250.200	0	0	408.061.383
Vendes Granollers 2	0	0	0	0	0	303.015.075	0	0	303.015.075
Vendes Vilatorrada	0	0	0	143.712.441	0	0	0	0	143.712.441
Vendes Sant Cugat Sesgarrigues	0	0	0	0	0	64.700.000	0	0	64.700.000
Vendes La Pobla de Claramunt 3	0	0	0	0	177.100.000	0	0	0	177.100.000
Vendes Sant Just 2	0	0	0	188.561.768	218.979.023	313.130.714	31.555.128	0	752.226.633
Vendes Malla	0	0	0	0	0	0	77.830.950	0	77.830.950
Vendes Olesa Parc	0	0	0	0	0	0	0	281.797.910	281.797.910
Vendes Olesa 2	0	0	0	0	0	0	0	535.472.510	535.472.510
Vendes Olesa 4	0	0	0	0	0	0	0	147.576.100	147.576.100
Vendes Olesa terrenys	0	0	0	0	0	56.500.000	0	0	56.500.000
Vendes Teià	0	0	0	0	0	0	240.741.952	0	240.741.952
Vendes Caldes d'Estrac	0	0	0	0	0	0	0	488.031.192	488.031.192
Vendes Sant Esteve Sesrovires	0	0	0	0	0	0	259.118.990	0	259.118.990
Vendes diverses	0	0	0	100.000	0	0	0	0	100.000
Vendes Sant Just Desvern	125.010.000	131.500.000	0	0	0	0	0	0	256.510.000
Vendes millores Barcelona	0	0	0	0	10.444.093	0	0	0	10.444.093
Vendes Sant Just 3	0	0	0	0	0	0	0	65.000.000	65.000.000
Total vendes	401.677.993	443.156.679	99.992.292	792.680.619	1.202.172.535	1.062.868.466	731.439.838	1.554.904.811	6.288.893.233

Imports en pessetes.

Font: Elaboració pròpia.

Nota: No s'han inclòs les columnes a 31.12.1991, 31.12.1992 i 31.12.1993 per ser zero.

Preus de venda

No hem pogut obtenir informació sobre la forma d'establiment dels preus de venda per part de la Societat. En el cas d'habitatges amb algun tipus de protecció els preus màxims són els establerts per la normativa vigent; en alguns casos es va aplicar aquest preu màxim, però en altres el preu aplicat està per sota del màxim, sense que hi hagi acord del Consell d'Administració ni cap documentació al respecte. A continuació es mostra, per a algunes de les promocions, la relació entre el preu real i el preu màxim aplicable segons la normativa:

Promoció	% Preu real s/ preu màxim
Pobla de Claramunt 1	96,22
Pobla de Claramunt 2	94,60
Pobla de Claramunt 3	92
Vallromanes	93,46
Sant Joan de Vilatorrada	100
Castellterçol	100
Olèrdola	100
Piera	100
Granollers 2	79/81
Sant Cugat Sesgarrigues	84
Olesa 2, 4, 5	97 (habitatges) 96 (aparcaments)
Teià	95,72 (habitatges) 83 (aparcaments i trasters)
Sant Esteve Sesrovires	99

Font: Elaboració pròpia.

Pel que fa a les promocions de renda lliure, no hi ha cap acord dels òrgans socials sobre l'establiment dels preus de venda. La informació sobre preus de venda que es presenta a continuació ha estat obtinguda a partir de la informació comercial de la Societat i, en el cas de promocions d'habitatges, els locals, aparcaments i trasters s'han ponderat amb un coeficient de 0,6, de la mateixa forma que s'ha fet en l'apartat 2.3.3.

En el cas de les parcel·les de Sant Just 1 es va fer una taxació per establir els preus de sortida de la subhasta. Tanmateix, en la promoció de Sant Just 1 es van vendre algunes parcel·les per un preu inferior al de sortida. Per a la venda de les parcel·les de Sant Just 2 es van fer tres subhastes en els anys 1997, 1998 i 1999. Les bases per a les tres subhastes van ser diferents: mentre que per a la primera s'establien criteris de preferència per als residents en el municipi, en les altres no; en la primera i segona subhasta un adjudicatari no podia ser-ho de més d'una parcel·la, mentre que en la tercera no va existir aquesta restricció i un únic comprador va adquirir quatre parcel·les. El preu de sortida de les parcel·les de la subhasta de 1997 es va establir a partir d'una

taxació feta per un expert immobiliari, essent inferiors els preus de sortida als preus de taxació entre un 13% i un 20%. Per a les subhastes de 1998 i 1999 la Societat ha manifestat que es va seguir un procediment semblant, però no s'ha trobat l'informe de taxació.

Per a la promoció de Barcelona es va fer una prospecció de mercat en la zona. De l'esmentat estudi es desprèn que els preus que es van aplicar van ser inferiors als de mercat en aproximadament un 15%.

Per a la resta de promocions de renda lliure no es disposa de cap documentació sobre l'establiment de preus. Els preus establerts inicialment en la promoció de Caldes d'Estrac, qualificada com de "preu moderat", resulten ser equivalents al 82% del preu màxim aplicable a habitatges declarats protegits en el mateix municipi i data. En aquesta promoció es van vendre vint-i-set cases al preu inicial (any 1998), cinc a un preu superior resultant d'una anàlisi del mercat de la zona (any 2001) i cinc es van permutar (vegeu apartat 2.3.3) resultant un preu equivalent a un 75% del preu màxim aplicable per habitatges declarats protegits en el mateix municipi i data.

El juliol de 1999 PROLHASA va vendre dues parcel·les a Olesa de Montserrat per un preu de 56,5 MPTA a dues empreses vinculades entre sí (mateixos administradors). Aquestes parcel·les, que formaven part de la permuta amb l'Ajuntament d'Olesa, estaven valorades, segons l'escriptura de permuta, en 50,16 MPTA, i estan subjectes a reversió a l'Ajuntament d'Olesa de Montserrat si no es destinessin a la construcció d'habitatges socials. La venda es va fer de forma directa. No hi ha informació sobre la forma d'establiment del preu de venda. A l'octubre de 1998 hi ha un rebut de 3 MPTA per la bestreta per la venda de les dues parcel·les a una de les dues societats compradores. D'acord amb les inscripcions registrals, en aquestes parcel·les no s'ha fet cap actuació.

Adjudicació dels habitatges, aparcaments, locals i parcel·les

El sistema d'adjudicació dels habitatges ha estat en alguns casos de forma directa i en d'altres s'ha fet sorteig. En el cas dels sorteigs, l'ajuntament era qui normalment establia les condicions de preferència en l'adjudicació així com requisits addicionals als exigits per la normativa, generalment relatius a la residència continuada al municipi i al dret de tempteig i retracte a favor del municipi (en alguns casos també a favor de PROLHASA). En alguns casos el període de presentació de sol·licituds era molt reduït (per exemple, a Piera, del 29 de maig al 3 de juny). No disposem d'informació sobre les formes de publicitat emprades perquè l'oferta arribés al coneixement del màxim nombre de ciutadans, ja que, segons hem estat informats, la difusió de la promoció es deixava a càrrec de l'Ajuntament.

En les promocions de renda lliure generalment no s'exigia cap requisit, i l'adjudicació era de forma directa. En la promoció de Caldes d'Estrac, malgrat ser de renda lliure, es van establir condicions d'accés i es va realitzar un sorteig públic.

En el cas de les promocions d'Olesa, es va fer un sorteig al maig de 1999 per a l'adjudicació dels noranta-un habitatges d'Olesa 2, 4 i 5. A aquest sorteig únicament es van presentar deu sol·licituds. Posteriorment es va fer la venda de forma directa.

La venda de les parcel·les de Sant Just 1 i 2 es va fer per subhasta.

La venda dels habitatges de Barcelona es va fer de forma directa sense exigir cap tipus de requisit (així, dos propietaris van adquirir dos habitatges cada un i alguns habitatges van ser adquirits per empreses).

En l'annex 5.2.1 figura la forma d'adjudicació emprada en cada promoció.

Dret de tempteig i retracte

El dret de tempteig i retracte constitueix una eina per evitar l'especulació per part dels adquirents d'habitatges de caràcter social.

En les vendes d'habitatges finançats pels diferents Plans de l'Habitatge s'inclou la impossibilitat de transmetre o cedir-ne l'ús per un període de cinc anys des de l'atorgament del préstec qualificat, excepte que l'antiga Direcció General d'Arquitectura i Habitatge ho autoritzi i amb la cancel·lació prèvia del préstec qualificat i la devolució, si escau, dels ajuts rebuts més els interessos corresponents.

Adicionalment, en bastants de les promocions s'inclou a en el contracte privat un dret de tempteig a favor de l'Ajuntament i/o de PROLHASA. Tanmateix, en molts casos aquesta clàusula no es recull després en l'escriptura de venda. Així, a la promoció de Sant Cugat Sesgarrigues, en règim de preu taxat, d'acord amb el contracte es reserva un dret de tempteig i retracte a favor de l'Ajuntament i de PROLHASA per un termini de deu anys, però aquest dret no queda recollit a l'escriptura; el mateix passa a Granollers 2, a Teià a Santa Maria d'Oló, Sant Feliu Sasserra, Pobla de Claramunt 1, 2, 3 o Sant Joan de Vilatorrada.

En les promocions d'Olesa de Montserrat s'estableix un dret de tempteig a favor de l'Ajuntament per un període de cinc anys. A més, s'estableix la impossibilitat de desqualificar voluntàriament l'habitatge fins que no hagin transcorregut deu anys des de la data de la qualificació definitiva d'habitatge protegit.

En les promocions de renda lliure, tret de la de Caldes d'Estrac, no s'estableix cap clàusula relativa a la destinació destí de l'habitatge a residència habitual ni cap dret de tempteig per evitar possibles actituds especulatives dels adquirents.

En la promoció de Caldes d'Estrac el contracte privat estableix el compromís del comprador de destinar l'habitatge a residència habitual i permanent. Tanmateix, en l'escriptura pública no figura aquest compromís, encara que hi ha un dret de tempteig a favor de l'ajuntament per un termini de cinc anys.

2.5.2.2. *Prestacions de serveis*

El detall per anys i per conceptes dels ingressos per prestació de serveis és el següent:

Societats vinculades	31.12.92	31.12.93	31.12.94	31.12.95	31.12.96	31.12.97	31.12.98	31.12.99	31.12.00	21.11.01	Total
Ripollet Invest	27.978.824	17.355.676	13.775.500	25.725.000	20.691.000	15.864.000	(10.473.334)	50.000.000	51.095.874	0	212.012.540
Promosol	5.135.917	5.160.083	5.304.000	0	0	0	0	0	0	0	15.600.000
Hab. Mpals. Caldes	1.763.866	1.763.834	9.080.600	6.101.700	3.540.000	8.475.000	0	0	0	0	30.725.000
Proelsa	6.068.599	(6.068.599)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prom. Viviend. Sau	750.750	1.296.750	0	227.500	0	0	400.000	0	0	0	2.675.000
SMH. Vilafranca	0	12.639.000	22.288.033	3.830.000	0	10.000.000	0	0	(22.103.377)	0	26.653.656
SMH. Alella	0	1.527.900	3.102.100	0	0	0	0	0	325.000	0	4.955.000
SMH Lliça d'Amunt	0	1.848.000	3.752.000	800.000	0	0	2.268.750	2.268.750	4.743.523	0	15.681.023
SMH Pont Vilomara	0	940.500	0	1.963.500	1.707.000	285.000	1.054.000	0	0	0	5.950.000
SMH. Cardona	0	0	2.601.743	5.544.000	2.016.000	840.000	0	0	0	0	11.001.743
SMH. St. Hipòlit	0	0	2.194.500	0	0	0	0	0	0	0	2.194.500
SMH Sta. Margarida	0	0	0	6.910.916	1.800.000	750.000	0	0	0	0	9.460.916
SMH Palafofols	0	0	0	3.762.000	3.762.000	2.736.000	1.140.000	0	0	0	11.400.000
Grípia, SA.	0	1.000.000	0	6.107.925	4.585.402	771.705	732.373	0	0	0	13.197.405
SMH Pobla Lillet	0	0	0	5.151.501	1.369.500	1.411.000	1.864.500	(1.864.500)	0	0	7.932.001
SMH Avinyó	0	0	0	7.263.260	4.504.500	3.276.000	1.365.000	0	0	0	16.408.760
SMH Vilanova C.	0	0	0	9.075.000	13.822.570	10.427.116	3.400.000	0	0	0	36.724.686
R. Roc Blanc, AIE	0	8.250.000	16.750.000	28.050.000	47.454.000	30.446.000	(55.950.000)	0	0	0	75.000.000
Vivendes d'Òdena	0	0	0	0	1.188.000	1.188.000	1.224.000	0	0	0	3.600.000
Olesa Urbana	0	0	0	0	4.290.000	4.488.000	4.522.000	0	0	0	13.300.000
SMH Parets V.	0	0	0	0	3.465.000	0	6.833.788	2.880.000	1.318.000	0	14.496.788
SMH la Roca V.	0	0	0	0	4.735.500	0	18.304.025	5.662.059	0	0	28.701.584
SMH St. Cebrià	0	0	0	0	2.442.000	2.442.000	0	2.516.000	0	0	7.400.000
SMH Sta. Marg. Mont.	0	0	0	0	2.805.000	3.465.000	8.580.000	1.650.000	0	0	16.500.000
SMH Vilassar Dalt	0	0	0	0	0	0	2.145.000	4.312.164	(4.290.000)	0	2.167.164
SMH Matadepera	0	0	0	0	0	0	15.840.000	11.779.066	2.406.412	0	30.025.478
SMH Súria	0	0	0	0	0	0	8.500.000	3.600.000	109.158.701	0	121.258.701
SMH Calldetenes	0	0	0	0	0	0	5.940.000	0	0	0	5.940.000
SMH Cardedeu	0	0	0	0	0	0	4.702.500	0	5.685.900	0	10.388.400
SMH Vallbona Anoia	0	0	0	0	0	0	2.145.000	6.851.676	(522.127)	0	8.474.549
SMH Tagamanent	0	0	0	0	0	0	3.729.000	(3.729.000)	0	0	0
SMH d'Alpens	0	0	0	0	0	0	0	0	5.103.000	0	5.103.000
SMH Montesquiu SL	0	0	0	0	0	0	0	3.017.841	0	0	3.017.841
SMH Host. Pierola	0	0	0	0	0	0	0	12.918.207	12.478.587	0	25.396.794
SMH Puig-reig	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6.840.616	6.840.616
SMH Palau-solità	0	0	0	0	0	0	0	0	0	7.179.000	7.179.000
SMH Castellgalí	0	0	0	0	0	0	0	0	0	13.719.000	13.719.000
Altres	1.400.000	0	0	159.310	562.500	27.281.249	55.824.655	7.429.616	35.571.271	0	128.228.601
Total	43.097.956	45.713.144	78.848.476	110.671.612	124.739.972	124.146.070	84.091.257	109.291.879	200.970.764	27.738.616	949.309.746

Imports en pessetes.

Font: Elaboració pròpia a partir dels balanços de sumes i saldos de la Societat.

Nota: No s'ha inclòs la columna corresponent a 31.12.1991 per ser zero.

La major part dels ingressos per prestació de serveis correspon a la imputació d'honoraris de gestió de les promocions administrades per PROLHASA i propietat d'una altra societat, ja fos participada o no per PROLHASA.

Els honoraris de gestió es calculaven com un percentatge de la inversió a realitzar o com un percentatge de les vendes; en el cas de Ripollet Invest, SA es va signar un contracte de prestació de serveis per a cada una de les promocions i es van fixar el honoraris com una quantitat tancada. El percentatge aplicat estava entre un 4 i un 6%, encara que hi havia moltes excepcions segons el resultat de la promoció. En alguns casos els honoraris de gestió quedaven explicitats en el conveni de gestió que subscrivien PROLHASA i l'ajuntament del municipi on es feia la promoció, però en moltes ocasions els honoraris no estaven suportats per cap contracte o conveni, amb la qual cosa es produïen freqüents anul·lacions i correccions en funció del que l'altra part estava disposada a pagar. A més, una part important d'aquests ingressos formen part dels saldos amb vinculades que han estat considerats incobrables per la Societat. En l'any 1998 es van fer uns abonaments a Roc Blanc, AIE, ja que PROLHASA havia facturat honoraris de gestió en funció de les vendes, però l'Acord de l'Assemblea de 29 de desembre de 1998 (vegeu apartat 2.4.2.2) va rebaixar els honoraris a percebre per PROLHASA, establint-los en 25 MPTA per cada promoció, el que equival a un 1,51% sobre la inversió total realitzada i a un 1,55% sobre les vendes totals realitzades.

També s'hi inclouen despeses facturades a altres societats per despeses incorregudes per PROLHASA abans de la constitució de la Societat (normalment despeses de projecte i honoraris tècnics).

En l'any 2000 hi ha un abonament de 22,1 MPTA a SMH Vilafranca del Penedès, SL en compliment de l'acord del Ple de l'Ajuntament d'aquesta localitat de data 10 d'octubre de 2000, segons el qual l'Ajuntament va adquirir a PROLHASA les cinquanta participacions propietat d'aquesta per un preu de 25,42 MPTA (valor determinat per auditor extern) i PROLHASA havia "d'aportar al patrimoni social la quantitat en efectiu de 20,4 MPTA en concepte de devolució d'honoraris de gestió". La venda es va realitzar pel preu pactat i PROLHASA va abonar 22,1 MPTA en lloc de 20,4 MPTA. No hem obtingut documentació sobre aquesta diferència. PROLHASA va registrar un benefici per alienació d'immobilitzat de 20 MPTA i un menys ingrés per prestació de serveis de 20,4 MPTA.

2.5.2.3. Ingressos per arrendaments

El detall dels Ingressos per arrendaments per conceptes i per anys és el següent:

	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	Total
Barcelona- Parc Mòbil						34.055.476	63.297.990	56.996.617	154.350.083
Granollers- pàrquings	126.000	539.000	280.000	197.688	963.308	1.611.299	0	0	3.717.295
Granollers- locals						1.820.000			1.820.000
Total	126.000	539.000	280.000	197.688	963.308	37.486.775	63.297.990	56.996.617	159.887.378

Imports en pessetes.

Font: Elaboració pròpia a partir dels balanços de sumes i saldos de la Societat.

Notes: Els ingressos Parc Mòbil 2001 inclouen els corresponents al període 1 de gener a 21 de novembre.

No s'han inclòs les columnes corresponents a 1991, 1992 i 1993 per ser tot zero.

Els ingressos Barcelona-Parc Mòbil corresponen als derivats del contracte de lloguer de l'edifici d'oficines de l'esmentada promoció subscrit l'any 1999 amb l'Ajuntament de Barcelona per un període de deu anys i una renda anual de 58,4 MPTA, actualitzable d'acord amb l'Índex de Preus al Consum (IPC). Aquest contracte inclou una opció de compra a favor de l'Ajuntament en qualsevol moment a partir de l'1 d'abril de 2004 pel preu fixat al cinquè any de vigència. En cas de formalitzar-se la compra s'aplicarà a compte el 25% dels lloguers abonats per l'arrendatari des de l'inici del sisè any del contracte.

Els ingressos Granollers-pàrquings i Granollers-locales són els produïts pel lloguer de places d'aparcaments i locals de la promoció Granollers-1. Els aparcaments i locals llogats no es van reclassificar com a immobilitzat perquè la seva destinació era la venda; per això es van mantenir registrats com a Existències.

2.5.2.4. Altres ingressos d'explotació

L'epígraf Altres ingressos d'explotació corresponent a l'exercici 1999 inclou l'ingrés derivat de l'activació de l'edifici d'oficines de la promoció Parc Mòbil a Barcelona (vegeu apartat 2.3.1).

2.5.3. Despeses**2.5.3.1. Despesa de personal**

L'evolució de la despesa de personal en el període que va de 31 de desembre de 1991 fins al 21 de novembre de 2001 és la següent:

SINDICATURA DE COMPTES DE CATALUNYA — INFORME 4/2003-A

Descripció	31.12.92	31.12.93	31.12.94	31.12.95	31.12.96	31.12.97
Sous i salaris	22.954.595	49.081.984	48.159.423	60.033.879	67.595.592	74.337.627
Indemnitzacions	6.417	66.167	0	757.899	0	0
SS a càrrec empresa	4.428.153	10.623.691	10.632.519	10.926.879	14.582.855	14.658.211
Mutualitats i similars	224.228	143.259	165.608	169.709	0	0
Desp. loc./man. exc.	327.344	614.911	1.072.841	787.791	413.200	0
Altres despeses soc.	230.832	248.055	0	0	0	0
Total	28.171.569	60.778.067	60.030.391	72.676.157	82.591.647	88.995.838

Descripció	31.12.98	31.12.99	31.12.00	21.11.01	Total
Sous i salaris	85.672.870	86.533.250	83.609.674	78.543.172	656.522.066
Indemnitzacions	0	0	16.329.158	10.188.917	27.348.558
SS a càrrec empresa	17.262.049	18.260.687	20.439.050	20.547.896	142.361.990
Mutualitats i similars	0	0	0	0	702.804
Desp. loc./man. exc.	0	0	0	2.141.778	5.357.865
Altres despeses soc.	0	0	0	0	478.887
Total	102.934.919	104.793.937	120.377.882	111.421.763	832.772.170

Imports en pessetes.

Font: Balanços de sumes i saldos.

Nota: No s'ha inclòs la columna corresponent a 31.12.1991 per ser tot zero.

Per a la realització del treball en l'àrea de Despeses de personal la informació sobre la despesa de personal detallada per mesos i per persones, únicament ens ha pogut ser facilitada a partir de febrer de 1996.

De l'anàlisi realitzada es desprèn que els increments salarials eren diferents per a cada treballador i, en la major part dels casos, superiors a l'IPC o a l'increment fixat per als treballadors al servei de les administracions públiques. D'altra banda, no hi ha taules salarials, autoritzacions de sous, comunicats o informes on s'especifiquin les causes dels canvis de retribucions, etc. Únicament per a l'any 1999, el Consell d'administració va aprovar l'homologació de la plantilla a les categories laborals existents a la Diputació de Barcelona i l'aplicació de l'increment fixat a la llei de pressupostos d'aquell any.

La plantilla mitjana de la Societat ha estat entre 6,25 i 20,33 treballadors.

Contracte del gerent

El 29 de gener de 1992 es va subscriure un contracte de treball d'alta direcció amb el Gerent a l'empara del Reial decret 1382/85 en compliment dels acords del Consell d'administració de la mateixa data. Les clàusules més rellevants de l'esmentat contracte són les següents:

"...la retribució serà actualitzada per a anys successius, per acord del consell d'administració i, com a mínim, en el percentatge d'increment de l'IPC."

"Cas d'acreditar dietes, despeses de locomoció i de desplaçament o similar, seran abonades segons els preus i condicions fixats en la legislació vigent."

“La duració del contracte es fixa en quatre anys. El contracte finalitza, doncs, el dia 2 de gener de 1996, si bé les parts, de mutu acord, el podran prorrogar, sense que pugui produir-se, de conformitat amb la normativa vigent, la seva pròrroga per tàcita reconducció.”

“A la finalització del contracte o d’alguna de les seves pròrroques per expiració del seu termini, sense que continuï la relació laboral, el Gerent tindrà dret a la següent compensació econòmica: per cada mes de relació laboral (o la seva part proporcional), amb un màxim de 48 mesos, l’equivalent a una dècima part del salari mínim interprofessional anyal vigent en el dia de la finalització del contracte o d’alguna de les seves pròrroques.”

“En el supòsit d’extinció anticipada del contracte, llevat quan el contracte de treball s’extingeixi per voluntat de l’alt directiu, a més de la compensació prevista en el paràgraf anterior, l’alt directiu tindrà dret a ser indemnitzat amb la dotzena part del seu salari brut anyal per cada any de servei, o la seva part proporcional.”

L’alt directiu “podrà rescindir el contracte per pròpia voluntat, en el qual cas estarà obligat a cursar notificació de preavís, amb una antelació mínima de tres mesos. L’incompliment d’aquest termini l’obligarà a indemnitzar la companyia amb una quantitat equivalent a les retribucions que hagués percebut durant el període incomplet de preavís.”

El 2 de gener de 2000 es va subscriure un nou contracte la durada del qual s’estableix fins al 31 de desembre de 2003. En aquest contracte es preveu que

“A la finalització del contracte o d’algunes de les seves pròrroques per expiració del seu termini sense que continuï la relació laboral, l’alt directiu rebrà una quantitat igual a la que li correspondria pel concepte de prestació per desocupació, d’acord amb la normativa vigent.” Aquest contracte inclou una clàusula addicional, segons la qual, “Si per causa imputable a qualsevol de les parts, la relació laboral finalitza abans del 31 de desembre de 2000, la compensació econòmica que rebrà el Sr. Moreno s’efectuarà en funció dels següents paràmetres: a) per cada mes de relació laboral o la seva part proporcional, amb un màxim de 48 mesos, l’equivalent a una dècima part del salari mínim interprofessional anyal vigent al dia de finalització del contracte o de les seves pròrroques, b) una dotzena part del seu salari brut anyal per cada any de servei o la seva part proporcional.”

El 17 d’abril de 2000 el gerent va presentar la seva renúncia al càrrec amb efectes immediats i va percebre 14,38 MPTA en concepte d’indemnització especial per cessament. Aquesta indemnització és superior en 2,16 MPTA a la que li corresponia segons el contracte de 2 de gener de 2000.

D'aquesta manera, el contracte de 2 de gener de 2000 va fer possible la dimissió sense preavís i amb dret a indemnització. En aquestes mateixes circumstàncies, d'acord amb el contracte de 2 de gener de 1992, l'alt directiu hauria d'haver indemnitzat la Societat amb una quantitat de 2,98 MPTA.

D'altra banda, en el moment d'expiració del primer contracte (2 de gener de 1996) no es va subscriure cap contracte, incomplint-se la normativa aplicable.

Pel que fa a la retribució anual, en l'any 1992 li corresponia segons contracte una retribució de 7 MPTA, però en va rebre 8,8 MPTA. Per a la resta d'anys, el contracte establia que la retribució seria actualitzada per acord del Consell d'administració i, com a mínim, en l'IPC. Tanmateix, en les actes del Consell d'administració no hi ha cap acord relatiu a l'actualització de la retribució del gerent. De la revisió realitzada dels increments reals, es desprèn que aquests han estat en alguns anys superiors a l'IPC. Així, en l'any 1994 l'increment va ser del 22,19% mentre que l'IPC va ser del 4,3%; en l'any 1997 l'increment va ser del 5,53% i l'IPC del 2%; en l'any 1998 l'increment va ser del 10,98% i l'IPC del 1,4%.

Per últim, únicament en els Comptes anuals corresponents a l'exercici 2000 s'informa sobre les retribucions als membres del Consell d'Administració. En els anys anteriors, d'acord amb els comptes anuals, "no s'ha devengat cap sou, dieta, remuneració o pensió per pertànyer al Consell d'Administració de la societat". El Pla general de comptabilitat estableix que s'haurà d'informar en la Memòria sobre l'import dels sous, dietes i remuneracions de qualsevol classe meritats en el curs de l'exercici pels membres de l'òrgan d'administració, sigui quina sigui la seva causa. Al llarg de la vida de la Societat el gerent i el director general han estat sempre membres del Consell; en els anys 1996 i 1997 ho va ser també la persona que ocupava el càrec de director financer.

2.5.3.2. *Altres despeses d'explotació*

El detall d'Altres despeses d'explotació en el període que va des de 31 de desembre de 1991 fins al 21 de novembre de 2001 és el següent:

SINDICATURA DE COMPTES DE CATALUNYA — INFORME 4/2003-A

Descripció	31.12.91	31.12.92	31.12.93	31.12.94	31.12.95	31.12.96
Investigació	0	0	115.000	0	0	0
Arrendaments	31.300	4.146.600	4.615.000	4.701.600	4.774.016	1.489.252
Reparació/conserv.	0	349.073	467.094	503.814	1.384.584	507.250
Serveis profes.	0	21.301.367	13.891.428	32.952.896	60.295.333	63.862.615
Assegurances	0	29.619	404.268	2.514.685	2.179.689	8.096.825
Serveis bancaris	0	190.425	412.242	237.404	694.021	336.641
Publ./propag./rr.pp.	89.856	1.345.863	1.847.780	8.140.959	5.927.472	12.459.021
Subministraments	0	11.309	19.229	20.123	28.615	36.725
Altres despeses	0	7.686.668	13.302.464	15.339.541	21.365.176	30.693.803
Impostos	0	0	0	0	0	0
Tributs	0	72.000	95.727	300.301	29.892.024	5.726.501
Ajustam. negatius	0	0	0	0	0	0
Indemnitz. clients	0	0	0	241.500	30.000	9.468
Traspassos prom.	0	0	0	0	0	0
Total	121.156	35.132.924	35.170.232	64.952.823	126.570.930	123.218.101

Descripció	31.12.97	31.12.98	31.12.99	31.12.00	21.11.01	Total
Investigació	0	0	0	0	0	115.000
Arrendaments	1.244.100	574.000	0	0	0	21.575.868
Reparació/conserv.	997.864	464.770	177.510	440.402	405.492	5.697.853
Serveis profes.	73.174.238	111.610.526	100.346.557	42.364.831	53.170.394	572.970.185
Assegurances	2.866.301	2.143.299	9.244.012	655.537	1.733.069	29.867.304
Serveis bancaris	287.295	440.386	623.650	527.217	369.429	4.118.710
Publ./propag./rr.pp.	9.056.349	6.164.592	4.966.269	1.525.620	558.430	52.082.211
Subministraments	653.290	380.615	320.802	0	0	1.470.708
Altres despeses	44.857.241	31.712.924	33.473.009	20.970.940	15.681.382	235.083.148
Impostos	0	0	0	0	0	0
Tributs	2.493.551	18.002.315	10.950.392	80.143.038	35.383.358	183.059.207
Ajustam. negatius	0	0	43.328	0	0	43.328
Indemnitz. clients	0	0	0	25.120.000	0	25.400.968
Traspassos prom.	0	0	0	(98.743.492)	0	(98.743.492)
Total	135.630.229	171.493.427	160.145.529	73.004.093	107.301.554	1.032.740.998

Imports en pessetes.

Nota: En els exercicis 2000 i 2001 s'han registrat com a consums d'explotació la totalitat de les despeses relacionades amb les promocions (honoraris professionals, tributs, despeses financeres) que en exercicis anteriors s'havien registrat en altres epígrafs del Compte de pèrdues i guanys (altres despeses d'explotació, despeses financeres).

Dins Altres despeses d'explotació les més significatives són les d'honoraris d'arquitectes i les de tributs, relacionades amb les promocions. El compte de Tributs en l'any 2000 inclou 59 MPTA abonats a l'Ajuntament de Caldes d'Estrac en concepte de quotes d'urbanització i llicència d'obres de la promoció portada a terme en aquell municipi. En moltes promocions els ajuntaments eximien PROHASA del pagament de llicències d'obres en atenció al caràcter social de les promocions.

De les despeses d'estructura les més importants són les despeses de viatges, que inclouen les dietes i vals de menjar del personal. L'evolució d'aquests conceptes és la següent:

Any	Dietes	Vals menjar
1993	2.384.120	0
1994	3.403.663	922.500
1995	3.896.951	1.476.000
1996	5.480.512	2.394.000
1997	6.340.983	2.961.000
1998	7.495.250	2.224.800
1999	6.907.082	2.219.400
2000	3.983.518	2.597.400
2001	0	2.059.200
Total	39.892.079	16.854.300

Imports en pessetes.

Font: Elaboració pròpia.

De les despeses per serveis professionals d'estructura les més importants són les de gestoria i assessorament comptable i jurídic prestats per dues empreses des de l'any 1993 i 1996, respectivament.

A l'exercici 2000 es van abonar 25 MPTA a Societat Municipal d'Habitatges del Pont de Vilomara, SL en concepte d'indemnització pel rescabament de danys i perjudicis de les pèrdues patrimonials ocasionades per les promocions portades a terme per la Societat, en compliment de l'acord del Consell d'administració de la Societat de 29 de novembre de 2000. En aquest acord es fa responsable PROLHASA de les pèrdues generades per la Societat.

La Societat ha tingut les seves oficines, al llarg de la seva vida, en dos immobles propietat de la Diputació de Barcelona, però mai no es va fer cap contracte de lloguer ni es va abonar cap quantitat a la Diputació per aquest concepte.

2.6. ANÀLISI DEL MARGE DE LES PROMOCIONS

A continuació es presenta un quadre amb el marge de les diferents promocions de gestió directa calculat tenint en compte el cost total incorregut.

Promocions	La Pobla de Claramunt 1	Castellterçol	Sant Feliu Sasserra	Castellet i la Gornal	Vallromanes	Sant Just 1	La Pobla de Claramunt 2	Santa Maria d'Oió	Barcelona
Cost de la construcció	209.941.365	53.801.157	103.927.520	150.620.550	83.038.972	132.497.901	79.619.688	95.007.258	1.493.348.814
(Existències finals)	0	0	0	0	0	0	0	0	(269.535.725)
Cost posterior	19.619.681	4.933.477	6.449.590	30.145.142	1.010.171	3.042.715	1.708.102	1.152.812	47.596.892
Traspàs a immobilitzat	0	0	0	0	0	0	0	0	(507.373.181)
Total cost	229.561.046	58.734.634	110.377.110	180.765.692	84.049.143	135.540.616	81.327.790	96.160.070	764.036.800
Total ingressos	220.698.102	48.740.404	116.467.761	153.422.865	102.334.869	257.934.482	73.127.437	96.008.304	930.391.415
Marge de la promoció	(8.862.944)	(9.994.230)	6.090.651	(27.342.827)	18.285.726	122.393.866	(8.200.353)	(151.766)	166.354.615

Promocions	Grípià	Granollers 1	Olèrdola	Piera	Granollers 2	Sant Joan de Vilatorrada	Sant Cugat Sesgarrigues	La Pobla de Claramunt 3	Sant Just 2
Cost de la construcció	154.763.968	311.373.741	72.597.435	398.227.544	303.369.198	153.631.563	79.132.877	159.374.297	437.119.671
(Existències finals)	0	(35.690.000)	0	0	0	0	0	0	0
Cost posterior	0	0	1.345.313	4.621.770	4.441.145	3.566.081	3.324.956	4.536.166	0
Traspàs a immobilitzat	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total cost	154.763.968	275.683.741	73.942.748	402.849.314	314.612.925	157.197.644	82.457.833	163.910.463	437.119.671
Total ingressos	92.701.861	174.820.040	76.899.817	408.737.376	303.015.075	159.342.779	64.706.817	177.100.000	817.226.633
Marge de la promoció	(62.062.107)	(100.863.701)	2.957.069	5.888.062	(11.597.850)	2.145.135	(17.751.016)	13.189.537	380.106.962

Promocions	Malla	Olesa 2	Olesa 3	Olesa 4	Olesa 5	Teià	Caldes d'Estrac	Sant Esteve Sesrovires
Cost de la construcció	99.794.216	802.306.148	388.066.549	194.795.235	518.335.628	254.605.804	978.169.139	243.779.964
(Existències finals)	0	(12.000.000)	0	0	0	0		0
Cost posterior	4.998.053	0	0	0	0	9.225.216	0	4.630.577
Traspàs a immobilitzat	0	0	0	0	0	0	0	0
Total costos vendes	104.792.269	790.306.148	388.066.549	194.795.235	518.335.628	263.831.020	978.169.139	248.410.541
Total vendes	77.858.742	628.600.470	302.173.378	147.576.100	420.134.470	272.558.137	654.195.877	259.122.200
Marge de la promoció	(26.933.527)	(161.705.678)	(85.893.171)	(47.219.135)	(98.201.158)	8.727.117	(323.973.262)	10.711.659

Imports en pessetes.

Notes: "Cost de la construcció" inclou tots els costos imputats comptablement a la promoció durant el període de construcció, incloent-hi despeses financeres i comercials. No inclou despeses indirectes. En les promocions de Granollers 1 i Grípià inclou el cost d'adquisició i posteriors.

"Cost posterior" inclou tots els costos imputats comptablement a la promoció amb posterioritat a la data de lliurament de claus. Inclou principalment reparacions i millores (cost de qualitat) i despeses financeres corresponents a les unitats venudes amb posterioritat a la data de lliurament de la promoció.

Dins els ingressos s'inclouen tant els ingressos per vendes com les subvencions rebudes i altres ingressos financers.

El cost de Sant Just 2 inclou també el cost de Sant Just 3, ja que Sant Just 3 no és una promoció sinó un cost addicional de la promoció de Sant Just 2.

El total vendes inclou, en algunes promocions, vendes no escripturades però ja compromeses.

El quadre següent mostra el percentatge de marge sobre ingressos totals de cada promoció separant les que tenen marge positiu de les que tenen marge negatiu.

Promoció amb marge positiu			Promoció amb marge negatiu		
Promoció	Marge	% s/ingressos	Promoció	Marge	% s/ingressos
Sant Feliu Sasserra	6.091	5,23	Pobla de Claramunt 1	8.863	4,02
Vallromanes	18.286	17,87	Castellterçol	9.994	20,51
Sant Just 1	122.394	47,45	Castellet i la Gornal	27.343	17,82
Barcelona	166.355	17,88	Pobla de Claramunt 2	8.200	11,21
Olèrdola	2.957	3,85	Sta. Maria d'Oló	152	0,16
Piera	5.888	1,44	Grípià	62.062	66,95
Sant Joan Vilatorrada	2.145	1,35	Granollers 1	100.864	57,70
Pobla Claramunt 3	13.189	7,45	Granollers 2	11.598	3,83
Sant Just 2	380.107	46,51	Sant Cugat Sesgarrigues	17.751	27,43
Teià	8.727	3,20	Malla	26.934	34,59
St. Esteve Sesrovires	10.712	4,13	Olesa 2,3,4,5	393.019	26,23
			Caldes d'Estrac	323.973	49,52

Imports monetaris en milers de pessetes.

Font: Elaboració pròpia.

En el quadre anterior es pot observar que les promoció de parcel·les situades a Sant Just han generat un benefici de 502 MPTA i són, juntament amb la promoció de Barcelona, les que han estat més rendibles. Les pèrdues més importants han estat generades per les promoció d'Olesa i Caldes d'Estrac, essent també importants les pèrdues ocasionades pels edificis adquirits a PROELSA (Granollers 1 i Grípià).

2.7. CONTRACTACIÓ

D'acord amb la Disposició addicional sisena de la Llei 13/1995 i del Reial decret legislatiu 2/2000, de contractes de les administracions públiques, PROLHASA havia de respectar els principis de publicitat i concurrència en la seva activitat contractual.

De la revisió feta per la Sindicatura en la fiscalització de l'exercici 1997 de l'activitat contractual realitzada per PROLHASA, tant per a les seves promoció com per a les societats participades, cal destacar els aspectes següents, que es van posar de manifest en l'informe 25/1998-A:

- Hi ha excepcions significatives en l'aplicació del principi de publicitat (obra de Barcelona, obres a Terrassa, Ripollet, Sant Joan de Vilatorrada, Caldes de Montbui).
- A vegades l'anunci de licitació s'ha publicat únicament en un diari d'àmbit comarcal (Olèrdola, Piera, Terrassa, Castellterçol).
- Hi ha algunes excepcions en l'aplicació del principi de concurrència (Barcelona, Sant Joan de Vilatorrada, Terrassa 2, Ripollet 5 i 6). Les obres de Barcelona, Terrassa 2 i Ripollet 5 i 6 s'han encarregat a

l'empresa Consulting Técnico Arquitectura Cota, SL, un dels administradors de la qual és un exconseller de la Societat.

- Existeixen ofertes sense data que no permeten avaluar si han estat presentades dins el termini establert.
- No hi ha acords escrits sobre l'adjudicació realitzada.
- A vegades s'ha fet un anunci per a la construcció d'habitatges, però s'ha adjudicat a una empresa de *consulting* amb la qual s'ha subscrit un contracte de gestió d'obra i s'han subscrit contractes amb diferents industrials proposats directament per l'empresa de *consulting*.
- En la promoció de Vilafranca (vegeu Informe 30/1998-A) el termini per a la presentació d'ofertes acabava el 17.12.93. S'hi van presentar dotze empreses. Posteriorment, segons comentaris de la direcció de PROLHASA, es va demanar una segona oferta, el gener de 1994, que va ser presentada per quatre empreses, dues de les quals no s'havien presentat inicialment. Tanmateix, la gestió de l'obra es va adjudicar a la mateixa empresa de *consulting* abans esmentada que no existia en el moment de l'adjudicació.
- En els casos d'adjudicació a empreses de *consulting* l'empresa adjudicatària és l'única empresa de *consulting* presentada.
- Les obres realitzades amb *consulting* ho han estat majoritàriament per una mateixa empresa (Barcelona, Terrassa 1 i 2, Ripollet 4, 5 i 6, Vilafranca).
- En alguns casos no s'han trobat alguns contractes amb empreses de *consulting* i amb industrials."

En relació al treball de fiscalització al qual es refereix aquest informe cal assenyalar que únicament hem pogut examinar contractes. Pel que fa als expedients de licitació, la informació disponible no és suficient per avaluar si es van complir els principis de publicitat i concurrència.

Per a cada una de les promocions realitzades en forma de gestió directa per PROLHASA s'han identificat els contractistes principals i s'han comparat els imports segons contracte amb els imports facturats (s'ha obtingut un total facturat aproximat, considerant les factures individuals superiors a 5 MPTA i algunes d'import inferior però recurrents en el temps). El 76,91% de l'import facturat ho ha estat a l'empara d'un contracte. Dels cinquanta-cinc proveïdors que han facturat més de 20 MPTA en un total de cent cinquanta-una intervencions, en quaranta-sis intervencions no s'ha formalitzat cap contracte. Hi ha un proveïdor que ha intervingut en cinc obres sense que s'hagi formalitzat cap contracte; hi ha dos proveïdors que han intervingut en cinc obres, però

només en una s'ha fet contracte. A la promoció de Malla no es va fer cap contracte.

En l'obra d'Olesa 2 es va subscriure un contracte al gener de 1999 per a l'execució de partides de sanejament, equipaments i instal·lacions per import de 47,8 MPTA. Posteriorment, aquesta empresa va canviar de nom i es va subscriure un nou contracte amb la nova empresa establint-se el preu per total en 52,5 MPTA. En aquesta mateixa obra es va contractar un proveïdor per a fer reparacions per un termini de dos mesos prorrogables a tres (a partir de novembre de 2000) i un preu obert, sense especificar els preus hora que s'aplicaran. La durada dels treballs va ser de prop d'un any i el total facturat de 60,4 MPTA. Per al subministrament de la fusteria exterior es va fer un contracte amb un proveïdor al maig de 2001 per 27,3MPTA (aquest proveïdor ja n'havia facturat 12 MPTA en el moment de fer-se el contracte); el total facturat va ser de 40,6 MPTA. Amb un industrial del ram de paleta que va facturar un total de 80 MPTA no es va formalitzar contracte.

En l'obra d'Olesa 3 es va formalitzar un contracte a l'abril de 2001 per a l'execució "de les partides pendents del ram de paleta i esmena i reparació de les patologies i de les deficiències existents en l'obra per l'actuació malament executada amb anterioritat per un altre industrial del ram de paleta" per un preu de 29,5 MPTA. L'import total facturat va ser de 52,5 MPTA (38,5 MPTA per reparacions i 14 MPTA per les partides que quedaven per fer). Amb l'industrial anterior, que va facturar 14,7 MPTA, no es va formalitzar contracte ni se li van aplicar retencions. Al novembre de 2001 es va subscriure un contracte amb un industrial per a l'enguixat per un import de 10,9 MPTA. Aquest industrial va facturar, a més, 19,2 MPTA per als quals no existeix cap contracte. Amb un dels industrials que va fer els fonaments i estructura i va facturar 24,2 MPTA no es va fer contracte.

En l'obra d'Olesa 4 es va subscriure un contracte per a l'execució de determinades partides d'Estructura i ram de paleta per import d'1,14 MPTA. El total facturat va ser de 20,8 MPTA.

En l'obra de Caldes d'Estrac es va subscriure al gener de 1999 un contracte de gestió d'obra amb la mateixa empresa de *consulting* que a les promocions d'Olesa de Montserrat per import de 24,56 MPTA. Amb data 7 de setembre de 2000 es va rescindir l'esmentat contracte per incompliment del gestor, al qual s'havien abonat 14,3 MPTA. En data 2 de gener de 2001 es va subscriure un contracte de gestió d'obra amb un altre *consulting* per import de 31,4 MPTA.

En l'obra de Caldes d'Estrac es va subscriure un contracte d'obra per a les partides de moviment de terres i urbanització per import de 33 MPTA. L'import facturat ha estat de 61 MPTA.

Amb data 8 de gener de 2001 es va subscriure un contracte per a l'execució de les partides pendents del ram de paleta i reparació de les patologies existents en l'obra per l'actuació mal executada per un altre industrial amb el qual no es va efectuar contracte i va facturar 35 MPTA. L'import del contracte era de 143 MPTA. L'import realment facturat va ser de 245 MPTA. A més, al juliol de 2001 es va subscriure un contracte amb un altre industrial que va facturar 11,8 MPTA.

Altres desviacions importants en aquesta mateixa obra són les referides a les instal·lacions elèctriques i sanitàries (contracte per 56,4 MPTA i facturat 76 MPTA); revestiments i pintures (contracte de 10 MPTA i facturació de 38 MPTA).

La forma de gestió de les obres utilitzada habitualment per la Societat era la contractació d'un gestor d'obra el qual seleccionava els diferents industrials amb els quals PROLHASA subscribia els contractes d'obra, subministrament i serveis corresponents. La selecció del *consulting* era realitzada majoritàriament de forma directa i no hi ha evidència que PROLHASA participés en la selecció dels industrials. Aquest sistema implica un desconeixement dels industrials i una dificultat de control i de demanda de responsabilitats. De la diferent documentació examinada es desprèn que era habitual la utilització de successius esglaons de subcontractació, fet que encara dificulta més els aspectes de gestió i control esmentats. D'altra banda, no sembla que existís un compromís per part del gestor de garantir la bona execució i compliment de terminis de l'obra.

2.8. PRESSUPOSTOS I PAIF

D'acord amb la normativa de règim local s'integraran en el pressupost de l'entitat local els estats de previsió d'ingressos i despeses de les societats mercantils el capital de les quals pertanyi íntegrament a una corporació local. Aquests estats inclouran el Compte d'explotació, el Compte d'altres resultats, el Compte de pèrdues i guanys i el pressupost de capital, el qual estarà format per l'estat d'inversions reals i financeres a efectuar durant l'exercici i per l'estat de les fonts de finançament de les inversions, amb especial referència a les aportacions a percebre de l'entitat local o dels seus organismes autònoms.

També d'acord amb la normativa de règim local, s'uniran com a annexos els programes anuals d'actuació, inversions i finançament (PAIF) de les societats mercantils el capital social de les quals sigui titular únic o partícip majoritari l'entitat local. El PAIF inclourà l'estat d'inversions reals i financeres a efectuar durant l'exercici; l'estat de les fonts de finançament de les inversions amb especial referència a les aportacions a percebre de l'entitat local o dels seus organismes autònoms; la relació dels objectius a assolir i de les rendes que

s'espera generar, i la memòria d'activitats que s'hagin de realitzar durant l'exercici.

PROLHASA va ser participada majoritàriament per la Diputació de Barcelona fins a l'exercici 1996; a partir de l'exercici 1997, va ser íntegrament participada.

No hem pogut verificar si la Societat va elaborar i presentar el PAIF en els exercicis 1992 a 1996. A partir de l'exercici 1997 els pressupostos de la Societat van ser aprovats juntament amb els de la Diputació de Barcelona. Quant al seu contingut, únicament el pressupost corresponent a l'exercici 2000 inclou una memòria detallada de les activitats a realitzar, de les rendes que s'espera generar i de les fonts de finançament.

A continuació es presenten els comptes de pèrdues i guanys previsionals de la Societat per als exercicis 1999, 2000 i 2001, juntament amb la comparació amb les xifres reals.

Exercici 1999

DEURE	Import	Import	Desviació
Denominació compte	pressupostat	real	
30 Existències inicials	1.300.000.000	2.206.263.175	(906.263.175)
Obres en curs	1.300.000.000	1.341.228.738	(41.228.738)
Solars	0	865.034.437	(865.034.437)
60 Compres	850.000.000	1.026.672.735	(176.672.735)
62 Serveis exteriors	70.000.000	149.151.809	(79.151.809)
63 Tributs	3.000.000	10.993.720	(7.993.720)
64 Despeses de personal	90.000.000	104.793.937	(14.793.937)
66 Despeses financeres	50.000.000	45.770.588	4.229.412
68 Dotacions amortitz.	5.000.000	6.909.337	(1.909.337)
Despeses extraordinàries	0	5.978.135	(5.978.135)
69 Dotacions provisions	0	55.000.000	(55.000.000)
SALDO CREDITOR	27.400.000	9.393.647	18.006.353
TOTAL	2.395.400.000	3.620.927.083	(1.225.527.083)

HAVER	Import	Import	Desviació
Denominació compte	pressupostat	real	
30 Existències finals	1.185.400.000	1.899.873.625	714.473.625
Obres en curs	1.185.400.000	1.340.479.929	155.079.929
Solars	0	559.393.696	559.393.696
70 Vendes immobles	1.100.000.000	1.062.868.466	(37.131.534)
Prestació de serveis	110.000.000	146.778.654	36.778.654
73 Treballs propis	0	507.373.181	507.373.181
74 Subv. a l'exploració	0	0	0
75 Ingressos financers	0	1.530.637	1.530.637
Ingressos extraordinaris	0	2.502.520	2.502.520
79 Excés i aplic. provisions	0	0	0
SALDO DEUTOR	0	0	0
TOTAL	2.395.400.000	3.620.927.083	1.225.527.083

Exercici 2000

DEURE	Import	Import	Desviació
Denominació compte	pressupostat	real	
30 Existències inicials	1.300.000.000	1.899.874.106	(599.874.106)
Obres en curs i solars	1.300.000.000	1.899.874.106	(599.874.106)
60 Compres	1.310.000.000	1.038.158.043	271.841.957
62 Serveis exteriors	105.000.000	73.004.093	31.995.907
63 Tributs	5.000.000	0	5.000.000
64 Despeses de personal	100.000.000	120.377.882	(20.377.882)
66 Despeses financeres	50.000.000	6.580.056	43.419.944
68 Dotacions amortitz.	10.000.000	10.546.585	(546.585)
69 Dotacions provisions	0	698.766.972	(698.766.972)
Despeses extraordinàries	0	(52.662.338)	52.662.338
SALDO CREDITOR	17.000.000	0	17.000.000
TOTAL	2.897.000.000	3.794.645.399	(897.645.399)

HAYER	Import	Import	Desviació
Denominació compte	pressupostat	real	
30 Existències finals	2.257.000.000	1.698.181.329	(558.818.671)
Obres en curs i solars	2.257.000.000	1.698.181.329	(558.818.671)
70 Vendes immobles	500.000.000	731.439.838	231.439.838
Prestació de serveis	140.000.000	264.268.754	124.268.754
73 Treballs propis	0	0	0
74 Subv. a l'explotació	0	0	0
75 Ingressos financers	0	4.071.563	4.071.563
79 Excés i aplic. provisions	0	125.419.800	125.419.800
Ingressos extraordinaris	0	22.394.509	22.394.509
SALDO DEUTOR	0	948.869.606	948.869.606
TOTAL	2.897.000.000	3.772.250.890	875.250.890

Exercici 2001

DESPESES	Import	Import	Desviació
Denominació compte	pressupostat	real	
Consums d'explotació	2.168.520.796	1.847.123.931	321.396.865
Despeses de personal	135.226.417	111.421.763	23.804.654
Altres desp. d'explotació	46.259.106	127.746.783	(81.487.677)
Total despeses explotació	2.350.006.319	2.086.292.477	263.713.842
BENEFICIS D'EXPLOTACIÓ	67.696.170	0	(67.696.170)
Despeses financeres	12.059.644	38.562.656	(26.503.012)
Total despeses financeres	12.059.644	38.562.656	(26.503.012)
RES. FINANC. POSITIUS	0	0	0
BENEFICIS ACT. ORDINÀR.	56.791.922	0	(56.791.922)
Despeses extraordinàries	4.305.140	3.119.584	1.185.556
Total desp. Extraordinàries	4.305.140	3.119.584	1.185.556
RES. EXTRAOR. POSITIUS	0	0	0
RES. EXERCICI (BENEFICIS)	55.170.149	0	(55.170.149)

INGRESSOS	Import	Import	Desviació
Denominació compte	pressupostat	real	
Import net xifra de negocis	2.352.459.055	1.639.640.044	(712.819.011)
Altres ingressos explotació	65.243.434	0	(65.243.434)
Total ingressos explotació	2.417.702.489	1.639.640.044	(778.062.445)
PÈRDUES D'EXPLOTACIÓ	0	446.652.433	(446.652.433)
Ingressos financers	1.155.396	495.585	(659.811)
Total ingressos financers	1.155.396	495.585	(659.811)
RES. FINANCERS NEGAT.	10.904.248	38.067.071	(27.162.823)
PÈRDUES AC. ORDINÀRIES	0	484.719.504	(484.719.504)
Ingressos extraordinaris	2.683.367	194.526	(2.488.841)
Total ing. extraordinaris	2.683.367	194.526	(2.488.841)
RES. EXTRAORD. NEGAT.	1.621.773	2.925.058	(1.303.285)
RES. EXERCICI (PÈRDUES)	0	487.644.562	(487.644.562)

Imports en pessetes.

Font: Elaboració pròpia.

Notes: La columna "Import real" inclou algunes reclassificacions respecte del Compte de pèrdues i guanys per tal de fer comparables les xifres reals amb les pressupostades.

El quadre corresponent a l'exercici 2001 inclou en les xifres reals les acumulades fins a 21 de novembre de 2001.

2.9. FETS POSTERIORIS

La Junta General de PROLHASA, en sessió celebrada el 20 de març de 2002, va adoptar els acords següents:

- Aprovació de l'inventari i balanç de la Societat tancat a 18 de març de 2002.

- Cessió global de l'actiu i el passiu de la Societat a la Diputació de Barcelona, per compte i a càrrec de la qual seran les operacions a partir del 18 de març de 2002.
- Aprovació del balanç final de la Societat.
- Aprovació de la proposta d'adjudicació a l'accionista únic del patrimoni de la Societat en concepte de quota d'actiu resultant per import de 7.174.058,82 euros.
- Aprovació de la gestió de la liquidadora única.

A continuació es presenta un resum de l'inventari final de la Societat a 18 de març de 2002.

BENS I DRETS DE LA SOCIETAT	VALOR		CRITERI	
DESCRIPCIÓ	EUROS	PESSETES	VALORACIÓ	NOTES
Immobilitzacions immaterials				
Aplicacions informàtiques	6.586,91	1.095.970	Valor teòric comptable	
Immobilitzacions materials				
Edifici oficines Parc Mòbil	7.813.157,35	1.299.999.999	Taxació externa	A
5 Habitatges unifamiliars a Matadepera	895.682,85	149.029.087	Dació en pagament	B
Altres immobilitzat	54.539,42	9.074.596	Valor teòric comptable	
	8.763.379,62	1.458.103.681		
Immobilitzacions financeres				
Participacions en empreses associades	471.438,11	78.440.701	Valor teòric comptable	C
Dipòsits i fiances a llarg termini	2.462,91	409.794	Valor teòric comptable	
	473.901,02	78.850.495		
Existències				
Parc Mòbil	799.530,01	133.030.600	Subhasta	D
Granollers 1	190.731,16	31.734.995	Valor comptable	E
Olesa 2	292.778,38	48.714.224	Valor de mercat	F
Olesa 4	30.050,61	5.000.001	Subhasta	1 local
Olesa 5	294.747,54	49.041.864	Valor de mercat	G
Olesa 3	1.816.098,61	302.173.383	Preu de venda	H
Sant Just 2	0,00	0	Valor comptable	I
Sant Quirze de Besora	46.268,50	7.698.431	Valor comptable	J
	3.470.204,81	577.393.498		
Deutors				
Clients	395.611,30	65.824.182	Valor comptable	
Empreses associades deutores	124.327,61	20.686.374	Valor comptable	
Altres deutors	115.357,48	19.193.870	Valor comptable	
	635.296,39	105.704.425		
Inversions financeres temporals				
Dipòsits i fiances a curt termini	29.614,78	4.927.484		
Tresoreria				
Caixa	156,99	26.121		
Bancs	604.049,24	100.505.337		
	604.206,23	100.531.458		
TOTAL BÉNS I DRETS	13.983.189,76	2.326.607.011		

DEUTES DE LA SOCIETAT	VALOR		CRITERI	
DESCRIPCIÓ	EUROS	PESSETES	VALORACIÓ	NOTES
Provisions per a responsabilitats	46.846,65	7.794.627	Valor comptable	K
Creditors a llarg termini	2.724.804,17	453.369.267	Valor comptable	Préstecs hipotecaris
Creditors a curt termini				
Creditors comercials	1.231.858,42	204.963.995	Valor comptable	
Bestretes de clients	529.611,10	88.119.872	Valor comptable	
Retencions per garanties	512.195,14	85.222.101	Valor comptable	
Deutes amb empreses del Grup	1.655.379,88	275.432.037	Valor comptable	L
Hisenda Pública	30.132,87	5.013.688	Valor comptable	
Seguretat Social	25.168,55	4.187.694	Valor comptable	
Remuneracions pendents de pagament	53.134,16	8.840.780	Valor comptable	
	4.037.480,12	671.780.167		
TOTAL DEUTES	6.809.130,94	1.132.944.061		

Notes:

- A. Segons valoració realitzada per Richard Ellis.
- B. El seu valor és el corresponent al preu fixat en la dació en pagament efectuada per la SMH de Matadepera, SL. Situació arrendatícia: pendent de formalització el contracte d'arrendament amb el Patronat Municipal d'Habitatge de Matadepera. El preu assignat a cada casa és de 29,8 MPTA; el preu real de venda de la resta de cases va ser de 16 MPTA. El preu màxim de venda (HDP) era de 16,3 MPTA.
- C. Participacions en 25 societats valorada segons els valor teòric comptable que es desprèn del balanç tancat a 31 de desembre de 2001.
- D. Una plaça d'aparcament valorada a valor teòric comptable i tres locals comercials valorats segons el preu de sortida de la subhasta celebrada en data 4 de juny de 1999.
- E. 25 places d'aparcament
- F. 2 locals comercials valorats segons el preu de sortida de la subhasta celebrada el 19 de novembre de 2001; dos habitatges pendents adjudicats i pendents d'escripturar valorats pel seu preu de venda.
- G. 1 local comercial valorat a preu de sortida de subhasta de data 19 de novembre de 2001. Tres habitatges adjudicats pendents d'escripturar.
- H. Correspon a la totalitat de la promoció (20 habitatges) adjudicats i pendents d'escripturar pendents dels tràmits bancaris i autoritzacions administratives.
- I. Correspon a dues finques rústiques situades dins dels límits del Parc de Collserola que formaven part de les finques sobre les quals es va fer el Pla Parcial de Can Candeler.
- J. Solar adquirit per a la promoció de tres habitatges unifamiliars en aquest municipi.
- K. Roc Blanc, AIE: 20.731,87 euros per respondre del 99% dels deutes de l'AIE
Olesa 3: 26.114,78 euros pels costos pendents d'incórrer.
- L. Diputació de Barcelona pel préstec efectuat per al finançament de les activitats de la Societat: 1.592.682,08 euros.
IVA suportat habitatges de Matadepera a pagar a SMH Matadepera: 62.697,80 euros.

3. CONCLUSIONS

PROLHASA ha estat el principal instrument canalitzador de l'activitat de la Diputació de Barcelona en matèria d'habitatge en el període 1991-2001. Ja sigui directament o per mitjà de diferents societats participades, ha posat en el mercat 2.105 habitatges, 2.200 places d'aparcament, 156 parcel·les, 67 locals comercials, un edifici d'oficines i 6 naus industrials. Les promocions han estat majoritàriament acollides a algun dels règims de promoció pública previstos a la legislació vigent en cada moment. En les promocions de renda lliure, els preus han estat inferiors als del mercat.

El novembre de 2001 la Junta General va acordar la dissolució i liquidació de la Societat a causa de les pèrdues acumulades en l'exercici 2000 i en el període gener-novembre 2001.

El treball realitzat ha abastat l'activitat economicofinancera de PROLHASA en el període comprès des de la constitució de la Societat fins al 21 de novembre de 2001. Ha quedat fora de l'abast material d'aquest informe la fiscalització d'actuacions realitzades a través de societats participades (gestió mixta).

L'objectiu de la fiscalització no ha estat donar una opinió sobre els estats financers de la Societat a 31 de desembre de cada exercici sinó l'anàlisi de l'activitat de la Societat en el període fiscalitzat en el seu conjunt, per la qual cosa, no s'han aplicat els procediments necessaris per a avaluar la correcció del tall d'operacions al tancament de cada exercici. Tanmateix, els procediments aplicats ens permeten concloure que els estats financers de la Societat tancats a 21 de novembre de 2001 representen raonablement la seva situació economicofinancera en aquella data.

A continuació s'exposen les conclusions principals del nostre treball, que es desprenen de la informació continguda al llarg del present informe. En la lectura d'aquestes conclusions s'han de tenir en compte les limitacions que han existit per a la realització del treball i que s'exposen en l'apartat 1.1.2.

- Sistema de direcció molt personalista del gerent i conseller delegat fins a l'any 1999, el qual exercia tots els poders delegables del Consell d'Administració. Alguns exemples d'aquest sistema de direcció són, per exemple, l'existència de signatures indistintes en els comptes bancaris, increments de sous superiors a l'IPC sense autorització expressa, inexistència de documentació sobre els acords d'adjudicació dels contractes, inexistència d'acords del Consell d'administració sobre l'execució d'algunes promocions, fixació de preus de venda o aprovació de pressupostos de les promocions.
- Utilització en molts casos d'un sistema de construcció basat en la utilització d'una empresa de *consulting* que contractava els industrials, i això feia que hi hagués una insuficiència del control de l'obra per part de PROLHASA.
- Insuficient o inexistent control pressupostari de les obres.
- Manca de documentació dels processos de licitació, contractació i execució de les obres (anuncis, adjudicacions, actes de recepció, retorn de garanties) i incompliments dels principis de publicitat i concurrència en l'activitat contractual.
- Previsions poc acurades del cost de determinades obres.

- Actuacions poc justificades documentalment.
- Diferències importants en les relacions mantingudes amb els ajuntaments que han portat a resultats molt diferents de les promocions; així, mentre alguns ajuntaments aportaven el terreny a un preu reduït, eximien del pagament de tributs locals o atorgaven subvencions per fer possible la promoció d'habitatges socials amb un resultat equilibrat, d'altres no van atorgar cap tipus de compensació.
- Relacions amb les empreses participades escassament formalitzades que han generat importants pèrdues a PROLHASA, ja que la situació financera de les filials no els permetia fer front als seus compromisos. En molts casos, PROLHASA no va poder recuperar els pagaments que havia avançat ni tampoc no va poder cobrar els seus honoraris de gestió. A més, de fet, les pèrdues de les filials han acabat, en bastants casos, essent suportades únicament per PROLHASA. A aquest respecte, són especialment significatius els casos de Roc Blanc AIE i de SMH Matadepera, SL. En el cas de l'AIE és especialment important el canvi estatutari introduït en l'any 1998 segons el qual PROLHASA el repartiment del resultat va passar de ser a parts iguals entre els dos socis, a correspondre en un 99% a PROLHASA i, en un 1% a la Societat municipal d'habitatge de Terrassa.
- Les pèrdues de la Societat que van portar a la seva dissolució i liquidació han estat provocades fonamentalment per les promocions d'Olesa de Montserrat i Caldes d'Estrac i per la insolvència d'algunes de les empreses filials.

4. TRÀMIT D'AL·LEGACIONS

A l'efecte del que preveu l'article 6 de la Llei 6/1984, de 5 de març, de la Sindicatura de Comptes, modificada per la Llei 15/1991, de 4 de juliol, el present informe de fiscalització va ser tramès a la Diputació de Barcelona.

Un cop conegut el contingut de l'informe, la Diputació de Barcelona ha enviat resposta, rebuda a través de l'escrit amb registre d'entrada a la Sindicatura de Comptes número 482, de data 18 de febrer de 2003.

Les al·legacions trameses per la Diputació de Barcelona inclouen cinc annexos:

Annex 1: Resposta dels assessors legals de la Societat de data 4 de febrer de 2003. El contingut d'aquesta resposta ha estat incorporat al cos de l'informe.

Annex 2: Anuncis licitacions anteriors a 1999.
Anuncis licitacions any 1999 i posteriors
Informació sobre les promocions d'Alpens, Castellgalí, Palau-Solità i Plegamans, Puig-Reig, Rellinars i Sant Pere de Ribes.
Bases que han de regir la convocatòria pública per a la confecció d'una relació d'arquitectes per a la redacció i/o direcció de projectes d'edificis d'habitatges.

Annex 3: Decret del president de la Diputació de Barcelona per a la contractació per a l'assessorament jurídic sobre les possibles accions exercitables per PROLHASA contra Levite i/o els seus subcontractistes. Aquesta informació ha estat recollida en l'informe.

Annex 4: Despeses suportades per PROLHASA i retornades per les societats any 1999. El contingut d'aquest apartat ha estat incorporat a l'informe.

Annex 5: Evolució dels preus de l'habitatge de protecció oficial i protegits en relació al seu cost, en el període 1994-2001.

A causa del seu volum i de la impossibilitat de reproducció, en alguns casos (per exemple fotocòpies de diaris), aquests annexos no han estat incorporats com a al·legacions a l'informe i queden dipositats a la Secretaria General de la Sindicatura a disposició de qualsevol persona que hi tingui un interès legítim.

Per a la lectura de les al·legacions s'ha de considerar que l'abast material de la fiscalització ha estat la Societat PROLHASA, però no les seves empreses participades. Com queda palès a l'informe i de forma reiterada a les al·legacions, PROLHASA va engegar les últimes promocions amb anterioritat a setembre de

1999, data a partir de la qual es comencen a introduir canvis en la direcció de la Societat. Per tant les actuacions fiscalitzades ja havien estat iniciades en la data esmentada.

A continuació es transcriu la resposta de la Diputació de Barcelona:

“EL PRESIDENT DE LA DIPUTACIÓ DE BARCELONA

Sr. Jacint Ros Hombravella
Síndic de Comptes
Jaume I, 2-4
08002 BARCELONA

Senyor,

Em plau adjuntar-vos les al·legacions formulades al Projecte d'Informe de Fiscalització número 11/2002-A, efectuat per aquesta Sindicatura i referit a la Societat Promoció Local d'Habitatge, SA (PROLHASA), referent als exercicis des de 1991 fins a 21 de novembre de 2001, en compliment de l'article 6 de la Llei 6/1984, de 5 de març, de la Sindicatura de Comptes de Catalunya, modificada per la Llei 15/1991, de 4 de juliol.

Aprofito l'avinentsa per a saludar-vos molt atentament,

[Signatura, il·legible]

Manuel Royes i Vila
Barcelona, 17 de febrer de 2003

AL·LEGACIONS

Que formula Manuel Royes Vila, president de la Diputació de Barcelona, en nom i representació d'aquesta, al projecte d'informe de fiscalització 11/2002-A, referit a la Societat Promoció Local d'Habitatge, SA (PROLHASA), i que abasta des de 1991 fins al 21 de novembre de 2001, als efectes previstos en l'article 6 de la Llei 6/1984, de 5 de març de la Sindicatura de Comptes de Catalunya, modificada per la Llei 15/1991, de 4 de juliol.

INTRODUCCIÓ A LES AL·LEGACIONS

El projecte d'informe tramès per la Sindicatura de Comptes abasta el període comprès entre l'any 1991 fins al 21 de novembre de 2001, data en la qual es va acordar la dissolució de la Societat i va entrar en fase de liquidació. Per acord de 20 de març de 2002 la Junta General de la Societat va acordar la cessió global del seu actiu i passiu a la Diputació així com l'aprovació del balanç final de data 18 de març de 2002, d'acord amb l'art 274 de la Llei de Societats Anònimes

La fiscalització efectuada per la Sindicatura es defineix com de **regularitat**, es a dir, que inclou l'auditoria de comptes o financera i la de compliment de la legalitat. La primera ha d'expressar, en els aspectes més significatius, la imatge fidel del patrimoni i de la situació financera així com els resultats de gestió i la de compliment de legalitat és la de l'adequació a la normativa vigent en cada moment.

Aquesta Corporació considera el treball formulat per la Sindicatura rigorós i complert ja que abasta pràcticament tots els aspectes en els quals una Societat que té com a finalitat la construcció d'habitatges, en especial de caràcter social, desenvolupa.

En l'informe s'analitzen aspectes relacionats amb l'immobilitzat material i financer de la Societat; existències; deutors; tresoreria; provisions per a riscos i despeses; provisions d'existències; deutes amb entitats de crèdit i del grup; comptes de pèrdues i guanys; contractació, i formula unes conclusions finals com a resum de l'informe. En aquestes, conclusions, a criteri d'aquesta Corporació, s'introdueixen conceptes no derivats directament del cos de l'informe i es formulen judicis de valor no contrastats en l'informe pròpiament dit. La Corporació és conscient que el Parlament de Catalunya encarrega a la Sindicatura la fiscalització de l'activitat economicofinancera de l'empresa des de l'any 1991 i, forçosament, han de sortir dades referents als anys inicials d'activitat de l'empresa, la qual cosa ha provocat que hagin sorgit, en el moment de formular les al·legacions, dificultats per enquadrar-les o relacionar-les amb el projecte d'informe.

En altres ocasions es tracta de defectes de gestió o de procediment que des de l'any 1999 han estat corregits, com més endavant s'explicitarà

En resum, i amb la finalitat de seguir una metodologia en les al·legacions que es formulen, es desglossarà el contingut de les mateixes en els següents apartats:

- 1) **Informe de la Sindicatura de Comptes sobre l'exercici de 1997, rebut en la Societat el mes d'abril de 1999.**
- 2) **Comentaris puntuals que s'estima d'interès formular sobre determinats punts del projecte d'informe formulat per la Sindicatura.**
- 3) **Al·legacions a les conclusions finals de l'informe.**
- 4) **Resum i consideracions generals.**

1) **INFORME DE LA SINDICATURA DE COMPTES SOBRE L'EXERCICI DE 1997, REBUT EN LA SOCIETAT EL MES D'ABRIL DE 1999**

D'entrada podem al·legar que l'any 1999 suposa un punt d'inflexió en la gestió de la Societat, el qual s'inicia en rebre l'informe de la Sindicatura sobre l'exercici de 1997, i que es lliura a PROLHASA en el mes d'abril de 1999.

L'informe de la Sindicatura es va concretar en una sèrie de recomanacions de les quals assenyalarem les més importants:

- a) Les relatives a les retribucions i a l'organització del personal.
- b) Les relatives a la comptabilització de provisions.
- c) Les relatives a la contractació d'obres, en especial per al compliment dels principis de publicitat i concurrència.
- d) Necessitat de reconsideració de la relació cost/benefici.
- e) Necessitat de convenis expressos i concrets de col·laboració de la Societat amb societats municipals d'habitatges.

Com a conseqüència del compliment d'aquestes recomanacions es va produir un canvi i una millora substancial de la gestió de la Societat.

Interessa doncs centrar, en aquest moment, l'abast del projecte d'informe de la Sindicatura per diferenciar clarament dues etapes en l'activitat de la Societat PROLHASA, les quals coincideixen amb el canvi d'òrgans socials i al mateix temps amb el canvi d'orientació de l'activitat de l'empresa, de manera que:

- Fins el setembre de 1999, la Societat actuava indistintament com a promotora i executora de les seves pròpies promocions i com a gestora de les societats municipals en les quals hi participava i el desenvolupament de l'activitat ja fou analitzat en l'informe de la mateixa Sindicatura lliurat a PROLHASA l'abril de 1999 (referit, però, a l'exercici de 1997).
- A partir de setembre de 1999 PROLHASA abandona la seva condició d'únic promotor i dóna compliment als principis de

legalitat, publicitat i concurrència als quals estaven subjectes les societats mercantils de capital íntegrament públic, en el sentit indicat per l'informe de la Sindicatura.

És així, doncs, que cal explicar en una anàlisi retrospectiva de l'activitat empresarial de PROLHASA, que no es pot oblidar la doble actuació de l'empresa en tant que:

- a) Promotora i executora respecte de les promocions que impulsava i executava directament amb responsabilitat única. Aquesta actuació va finalitzar amb els darrers compromisos adquirits per la Societat abans de setembre de 1999. És el cas de MALLA, OLESA i CALDES D'ESTRAC.
- b) Gestora de les promocions i societats en les quals hi participava, habitualment de forma minoritària (societats municipals participades per l'Ajuntament i PROLHASA). Aquesta activitat passa a ser única a partir de les actuacions del nou òrgan social, nomenat al novembre de 1999.

Ambdues funcions les exercia d'acord amb la previsió estatutària descrita en el seu objecte social.

En aquest apartat, i pel que fa referència a canvis d'òrgans, cal fer menció que, en data 15 de novembre de 1999, cessa com a conseller delegat el senyor Manuel Moreno, i queda solament com a gerent fins el 17 d'abril de 2000, i posteriorment cessen els seus col·laboradors més immediats.

En la mateixa data de 15 de novembre de 1999 són nomenats el diputat senyor Rafael Roig vicepresident primer i conseller delegat i la senyora Montserrat Poblet consellera delegada. Posteriorment, en data 20 de juny de 2000, és nomenada gerent la senyora Amparo Lasa.

Abans de formular comentaris puntuals al projecte d'informe, cal insistir a diferenciar les dues etapes en l'activitat de l'empresa PROLHASA.

S'ha de tenir en compte que el procés d'endegar i concloure una promoció immobiliària és, per naturalesa, llarg (una mitjana de 18/24 mesos), i que el nou equip de govern, constituït com a resultat de les eleccions municipals celebrades el 13 de juny de 1999 i l'equip gestor, van haver de finalitzar aquelles promocions ja compromeses anteriorment, qualsevol que fos l'estat de la seva execució. En aquest sentit, les darreres promocions iniciades abans del setembre de 1999 i encara no concloses foren:

- a) PROLHASA, promotora: TEIÀ, ST. ESTEVE SESROVIRE, MALLA, SANT JUST 3, OLESA 2, OLESA 3, OLESA 4, OLESA 5, PARC D'OLESA, CALDES D'ESTRAC.
- b) PROLHASA, gestora: PARETS, LA ROCA, VILASSAR DE DALT, CARDEDEU, MATADEPERA, LLIÇA D'AMUNT 2, SÚRIA,

RIPOLLET 8a, RIPOLLET 8b, HOSTALET DE PIEROLA,
VALLBONA D'ANOIA.

En centrar la Sindicatura el seu informe fonamentalment en l'activitat de PROLHASA com a promotora, no es parla gairebé de l'actuació de la societat com a gestora de totes les societats participades, on la intervenció de PROLHASA ha estat quantitativament tan important com quan actuava de forma unipersonal; i qualitativament millorada en el compliment de les recomanacions de la Sindicatura en el seu informe lliurat l'any 1999.

I, és en aquest context d'al·legacions que ens trobem, que és sol·licita reconduir l'informe provisional de la Sindicatura des de l'òptica d'una visió integral de la Societat, i no solament com a promotora de les diferents construccions.

Deu ser per aquesta raó que s'observa, en l'informe provisional ara lliurat la repetició d'algunes observacions i recomanacions comunicades l'any 1999 (i referides a l'any 1997), en centrar l'anàlisi en un activitat que PROLHASA va deixar de portar a terme, com s'ha dit, l'any 1999.

L'oportunitat de constatar que es va donar compliment a les recomanacions d'aquell informe, només era factible analitzant la intervenció de PROLHASA, com a gestora de les noves promocions de les societats participades ja existents, o de les societats que també es van constituir a partir d'aquell moment, i no com a promotora, perquè ja no va actuar més amb aquesta condició.

En aquesta nova etapa que comença amb les promocions de PUIG-REIG, ALPENS, CASTELLGALÍ, ST. PERE DE RIBES, RELLINARS,... que actualment estan finalitzades o en fase de construcció, els corresponents Consells d'Administració han tingut coneixement explícit dels estudis, dels projectes bàsics, dels pressupostos de les obres, dels Plecs de Clàusules, etc. Així, per exemple, entre d'altres societats, i a banda dels acords d'obligat compliment per la legislació mercantil, es relacionen els procediments seguits en tres promocions: PUIG-REIG, ST. PERE DE RIBES i RELLINARS i igualment es podria fer amb la resta de promocions iniciades a partir de 1999:

- PUIG-REIG:

- a) Acords relatius al procediment:
 - Aprovació de realització de la promoció: Acta del Consell, de 16-7-2001.
 - Aprovació de l'encàrrec de gestió a PROLHASA i de les seves condicions:
Acta del mateix dia.
 - Aprovació de l'estudi econòmic de la promoció: Acta del mateix dia.

- b) Publicitat i concurrència de licitacions:
Plec de clàusules Administratives Particulars per a la redacció del projecte bàsic, projecte d'execució i de l'estudi de seguretat i salut: LA VANGUARDIA i EL PERIÓDICO, de l'11-7-2000, i al Col·legi d'Arquitectes.
Plec de Clàusules Administratives Particulars que regien la contractació de les obres d'urbanització dels terrenys a construir els habitatges: BOP núm. 288, pàg. 127, de 1-12-2001, premsa local i web de la Diputació de Barcelona.
Plec de Clàusules Administratives Particulars per a la construcció de 19 habitatges unifamiliars: BOP núm. 153, pàg. 127, de 27-6-2001, premsa local i web de la Diputació de Barcelona.
- SANT PERE DE RIBES:
 - a) Acords relatius al procediment:
Aprovació de realització de la promoció: Acta del Consell, de 13-7-2001.
Aprovació de l'encàrrec de gestió a PROLHASA i de les seves condicions:
Acta del mateix dia.
Aprovació de l'estudi econòmic de la promoció: Acta del mateix dia.
 - b) Publicitat i concurrència de licitacions:
Plec de clàusules Administratives Particulars per a la redacció del projecte bàsic, projecte d'execució i de l'estudi de seguretat i salut de 64 habitatges: BOP núm. 30, pàg. 94, de 3-2-2001, web de la Diputació i Col·legi d'Arquitectes.
Plec de Clàusules Administratives Particulars per a la contractació de les obres d'execució de 2 edificis plurifamiliars amb 64 habitatges: BOP núm. 35, pàg. 96, de 9-2-2002, premsa local i web de la Diputació de Barcelona.
- RELLINARS:
 - a) Acords relatius al procediment:
Aprovació de realització de la promoció: Acta del Consell, de 12-11-2001.
Aprovació de l'encàrrec de gestió a PROLHASA i de les seves condicions:
Acta del mateix dia.
Aprovació de l'estudi econòmic de la promoció: Acta del mateix dia.
 - b) Publicitat i concurrència de licitacions:
Plec de Clàusules Administratives Particulars per a la redacció del projecte bàsic, projecte d'execució i de l'estudi de seguretat i salut, de data 30-3-2001 procediment negociat sense publicitat per raó de la quantia.
Plec de Clàusules Administratives Particulars per a la construcció de 2 habitatges adossats: BOP núm. 35, pàg. 96, de 9-2-2002, premsa local i web de la Diputació de Barcelona.

**2) COMENTARIS PUNTUALS QUE S'ESTIMA D'INTERÈS FORMULAR
SOBRE DETERMINATS PUNTS DEL PROJECTE D'INFORME
FORMULAT PER LA SINDICATURA.**

Pel que fa referència a punts concrets del projecte d'informe, cal al·legar el següent:

- **Apartat 1.1.2. Limitacions a l'estudi (Pg. 10)**

Es fa esment de les limitacions que s'ha trobat la Sindicatura en el moment de fer el treball:

- a) Impossibilitat d'obtenir informació dels gestors sobre determinades actuacions, acords...
- b) La documentació relativa als exercicis fiscalitzats, és en alguns casos, molt limitada i ha estat difícil de trobar...
- c) No s'ha trobat documentació sobre el seguiment dels contractes amb els contractistes i les obres, per la qual cosa no ha estat possible l'anàlisi de desviacions entre pressupost cobrat i import pagat...

Respecte a les tres limitacions primeres, es consideren contestades amb el que s'ha comentat a l'inici dels punts 1 i 2 d'aquestes al·legacions, és a dir, existeix documentació completa a partir de l'exercici 1999 i d'anys anteriors n'hi ha de forma fragmentada i que s'incorpora com annex núm. 2.

Per altra part, s'hauria de fer esment del que disposa respecte a la prescripció i obligació de conservar llibres, documentació i justificants, tant la Llei General Tributària com el codi de Comerç, que parlen respectivament de 4 i 6 anys. S'ha de tenir present, per altra part, que la Societat PROLHASA va ser auditada per la Sindicatura l'any 1997.

- **Apartat 1.2.4.2. Consell d'Administració (Pg. 13)**

Com s'ha dit en el punt número 1 i a partir de les promocions que s'acorden des de l'exercici 1999, hi ha els corresponents acords del Consell d'Administració, tenint en compte que PROLHASA ja no fa promocions directes, sinó que les promocions les efectuen les societats municipals.

- **Apartat 2.3.3. Promocions d'Olesa de Montserrat i Caldes d'Estrac. (Pg. 35 i següents).**

Cal fer una referència a aquestes dues promocions ja que també han estat objecte de comentari en les conclusions del projecte provisional de la Sindicatura.

La gestió de ambdues promocions va estar condicionada per les circumstàncies següents:

- **Incompliment de terminis**

Adjudicació de la promoció a un Consulting (gestor d'obres) que va retardar en excés l'inici de les promocions, produint un allargament desmesurat en el cronograma de les obres; cosa que va incidir tant en l'increment de despeses financeres, preu dels

materials, i en alguns casos, indemnitzacions als propietaris per incompliment dels contractes.

- Canvi de gestor d'obra

Efectivament l'incompliment dels terminis del gestor de l'obra, va provocar la resolució dels contractes i la seva posterior substitució per uns altres, a partir del mes de setembre de 2000. Els inconvenients que suposa acceptar l'execució d'unes obres ja iniciades, amb deficiències i defectes constructius derivats de la manca d'ordre i planificació del gestor que va calgué de refer, van incidir de forma determinant, en el cost final de l'obra. L'obligada i lògica actualització dels preus per part dels nous industrials contractats en aquesta segona fase, va finalment contribuir a treballar amb uns preus que no tenien cap relació amb els pressupostos inicials. (1997/1998).

L'incompliment que es posa en evidència per part del contractista d'aquestes dues últimes promocions de Caldes d'Estrac i Olesa de Montserrat pel que fa referència a retard en les obres i defectes de construcció, van provocar un perjudici econòmic a la Societat, la qual cosa ha obligat a la Diputació com a successora de l'empresa PROLHASA a iniciar accions judicials contra l'esmentada empresa i altres industrials intervinents.

S'adjunta com annex núm. 3 el Decret acordant la designació de lletrat per iniciar la corresponent demanda per indemnització de danys i perjudicis.

a) OLESA DE MONTSERRAT

Les promocions d'Olesa neixen amb un oferiment per part de la Societat Municipal Olesa Urbana, SA, de 6 parcel·les per a la construcció, vinculada per dret de reversió, d'habitatges de protecció oficial. En contraprestació d'aquesta permuta, PROLHASA s'obliga a la realització de les obres d'ampliació i millora del Parc Can Manné i a l'assumpció de les càrregues urbanístiques derivades del Pla Parcial dels Clossos. El projecte d'execució del Parc es va xifrar inicialment en 280 M PTA, aproximadament.

En el moment de la rescissió dels contractes esmentats, al mes de setembre de 2000, el Parc de Can Manné estava pràcticament finalitzat i no recepcionat per l'Ajuntament, i els habitatges de les promocions en un procés molt retardat.

Es tractava de 4 promocions, amb un total de 111 habitatges.

- Els preus dels habitatges eren de protecció oficial i, en conseqüència, aprovats i fixats per la Generalitat. L'encariment de costos que va suposar la dilació de les obres no va coincidir en cap actualització dels mòduls de protecció oficial (preus venda) per part de la Generalitat i per tant, els habitatges encara no adjudicats en una primera fase, tampoc van poder ser objecte de modificació dels preus.
- El cost de les obres del Parc va resultar substancialment diferents al previst inicialment, a causa de les diferents modificacions requerides per l'Ajuntament abans de recepcionar l'obra,

provocades fonamentalment per la qualitat dels acabats efectuats pel constructor (consulting).

b) CALDES D'ESTRAC:

La promoció de Caldes d'Estrac neix amb un oferiment per part de la Fundació Adolf Montanyà, de sòl de la seva propietat en aquest municipi que calia compensar amb 4,28 habitatges de la nova construcció. Es tracta d'una Fundació de naturalesa privada, sense afany de lucre, domiciliada a Barcelona sense cap relació amb l'Ajuntament de Caldes d'Estrac i que té com a objectiu: *"la asistencia económica a domicilio, de matrimonios sin familia o de personas desvalidas que hayan trabajado, y que sean merecedoras de protección y ayuda, a juicio del Patronato. También podrá prestarse la asistencia en forma de pago de estancias en Clínicas, Hospitales o Asilos"*.

- Permuta de terrenys

En relació a la permuta efectuada amb la Fundació Privada Adolf Montanyà els 4,28 habitatges van ser valorats en aquells moments (a preu de cost previst) en 58,3 MPTA.

Un cop lliurada l'obra, elevada a escriptura pública el 5 de febrer de 2002, i avaluat el resultat final de la permuta, aquesta resulta a un cost de 15.332 PTA per m², en base als costos reals, incorreguts en la promoció.

Aquest preu resultant en cap cas cal considerar-lo com a de favorable per al tercer com es diu a les conclusions i això es pot contrastar amb diferents arguments:

- Els preus de mercat per m² de sòl l'any 1998 superaven com a mitjana les 40.000 PTA per m².
- A més, si tenim en compte que l'evolució del cost del sòl ha provocat uns augments molt importants entre 1998 i el moment del lliurament dels habitatges, cal afirmar que aquestes condicions, en tot cas, van ser molt favorables per a la Societat, i en definitiva per l'adquirent dels habitatges.

- Adjudicació dels habitatges

Tal com s'esmenta en el propi informe de la Sindicatura els habitatges es van adjudicar mitjançant sorteig públic efectuat a l'Ajuntament i van ser ocupats per joves de la localitat amb la finalitat del seu arrelament definitiu a la vila, a part de l'evident funció social que això suposa.

- Preus dels habitatges

D'acord amb les dades oficial de les quals disposem (i que s'adjunten en l'annex núm. 5) els preus dels habitatges protegits publicats oficialment l'any 1998, fou de 141.594 PTA m² i el preu de venda dels mateixos 144.422 PTA m², resultant del preu de venda de 17.330.658 PTA amb una superfície de 120 m², per la qual cosa, en cap cas, van ser inferiors als preus màxims establerts per als habitatges protegits.

- **Apartat 2.3.3.1. Provisió per depreciació d'existència. (Pg. 39).**

A partir del Compte de l'exercici 2000, i coincidint amb el canvi d'auditor, es van variar els criteris sobre provisions, extremant el criteri de prudència, la qual cosa va provocar que afloressin pèrdues comptables.

Si bé en l'auditoria de l'any 2000 l'auditor no s'atreveix a periodificar les provisions, sembla lògic que les provisions anteriors al 2000 eren insuficients. L'augment de provisions suposava reconèixer que els costos excedien del preu de venda.

- **Apartat 2.5.3.1. Indemnitzacions al gerent (pg. 68)**

Evidentment hi ha una discrepància entre la xifra que va calcular la Societat i la que figura en l'informe de la Sindicatura com a conseqüència de la diferent interpretació en el punt b) de la clàusula addicional del Contracte signat el 2 de gener de 2000, subjecte únicament a la voluntat de les parts.

- **Apartat 2.5.3.1. Retribucions dels membres del Consell d'Administració (Pg. 69).**

Es pot afirmar que no van percebre retribucions de cap tipus. La redacció de l'últim paràgraf pot donar lloc a dubtes de si en algun moment els membres del Consell van percebre remuneracions com a tals.

El gerent, el director general i en algun temps el director financer van formar part del Consell però les retribucions que van percebre ho van ser per les relacions laborals amb l'empresa i no com membres del Consell i en tot cas lligades a les pròpies liquidacions en el moment del seu cessament.

- **Apartat 2.5.3.2. Altres despeses d'explotació (Pg. 70)**

Independentment del que s'ha esmentat en l'apartat 2.2.3., en aquest punt es fa menció que algun Ajuntament ha percebut quotes d'urbanització i taxes per llicències d'obres.

Entenem que els Ajuntaments estaven en el seu dret i complien la legalitat vigent, ja que es tractava de promocions que no estaven exemptes de tributs. Els Ajuntaments estan subjectes a complir la legalitat i no podem atorgar exempcions que no estiguin previstes en les Lleis.

- **Apartat 2.7. Contractació (Pg. 73)**

En la sessió del Consell d'Administració de 17/12/98, es va donar compte de l'elaboració d'un model d'expedient de contractació d'obres (així com d'un model de contracte d'obres) el qual, posteriorment, en sessió del Consell de 25/3/99 fou lleugerament rectificat. Igualment en sessió de 17/12/98 es dóna compte de l'elaboració d'un model de subhasta per immobles i terrenys i d'un model d'expedient de convocatòria per a la constitució d'una bossa de tècnics superiors d'arquitectura.

Així mateix des d'aquestes dates es va efectuar la publicitat prèvia de les contractacions d'obres mitjançant anuncis als diaris i BOP (annex núm. 2).

3) AL·LEGACIONS A LES CONCLUSIONS FINALS DE L'INFORME

3.1 Respecte al sistema de direcció molt personalitzada de la Societat

A partir de l'exercici 1999 es va produir un canvi de conseller delegat, i es van separar les seves funcions de les del gerent i es va trencar amb aquest sistema personalista, tal com s'ha indicat a l'apartat núm. 1 d'aquest informe.

3.2 Utilització d'empreses de consulting com a contractistes.

Es va abandonar aquest sistema en les noves promocions a partir de l'exercici 1999.

3.3 Falta de control pressupostari de les obres.

Considerem que no ha existit falta de control sinó que la diferència entre els ingressos i les despeses es va deure en gran part als increments generals de costos de la construcció i que PROLHASA no va poder repercutir en els preus venda.

3.4 Manca de documentació dels processos de licitació, contractació i execució de les obres

Es reitera el que s'ha manifestat en el punt 2.6. d'aquest informe.

3.5. Actuacions poc justificades documentalment

La documentació s'ha de considerar sistematitzada a partir del 1999.

3.6. Diferències importants en les relacions mantingudes amb els Ajuntaments.

Les diferències no es deuen a la pròpia Societat, sinó fonamentalment als Ajuntaments que van seguir criteris diferents d'acord amb la seva política sobre habitatges. Les relacions entre la Societat i els Ajuntaments eren molt variades en quant a cessió de terrenys i exigència de tributs, la qual cosa fa una casuística que s'adaptava a la política d'habitatge de l'Ajuntament.

3.7. Relacions de Societats participades

L'actuació respecte a les societats participades es rectifica a partir de l'any 1999.

En la majoria de casos les pèrdues es van deure a augments de costos que no van poder repercutir en els

ingressos, ja fos per tractar-se de preus taxats de protecció oficial, ja fos com a conseqüència de convenis amb Ajuntaments, ja fos com a conseqüències de contractes signats amb els compradors d'habitatges, ja fos per criteris de política d'habitatge social.

El propi projecte d'informe reconeix que les pèrdues a la comptabilitat de PROLHASA han estat comptablement provisionades de forma correcta.

3.8 Pèrdues relatives a dues promocions

Respecte a les dues promocions citades, ja s'han explicat les causes i les circumstàncies en l'apartat corresponent.

4) RESUM I CONSIDERACIONS GENERALS

4.1 Imatge fidel de l'empresa

En tractar-se d'una auditoria de regularitat, es considera que s'hauria d'assenyalar si la comptabilitat ofereix una imatge fidel de la Societat. Si bé això es pot desprendre del projecte d'informe, sembla que seria convenient que s'explicités en l'informe definitiu.

Per altra part PROLHASA, va complir tots els requisits legals respecte als seus Comptes anuals: formulació i aprovació, auditories (tenint en compte que fins l'exercici 1998 no era obligació efectuar-les), presentació al Registre Mercantil i integració en el Compte General de la Diputació. Els Comptes Generals de la Diputació es van exposar al públic i es van aprovar en la forma legalment preceptuada, i no es va formular cap reclamació, reparament o observació referents a PROLHASA.

En cap dels informes d'auditoria efectuats a la Societat, l'auditor fa salvetats significatives, per la qual cosa els òrgans socials de PROLHASA i la Diputació havien de considerar satisfactòria la marxa de l'empresa.

4.2 Dèficit d'explotació

Respecte a la causa principal, les pèrdues de PROLHASA, s'ha de considerar que es deuen a augments de costos que no van poder ser repercutits en el preu de venda dels habitatges.

L'increment de costos es deu a l'enorme increment del preu del valor dels terrenys i dels costos de construcció.

La impossibilitat de repercutir aquest increment de costos en els preus dels habitatges es deu, en uns casos, perquè es tractava de preus taxats d'habitatges de protecció oficial, ja fos com a conseqüència de convenis amb Ajuntaments, ja fos com a conseqüència de contractes signats amb els compradors d'habitatges, o per criteris de política d'habitatge social.

Respecte als habitatges de protecció oficial s'ha de tenir en compte que la normativa que els regula és insuficient i inadequada i que els preus oficials es van establir l'any 1998 i no han estat revisats.

S'adjunta com a annex núm. 5 corbes representatives dels preus d'habitatges i percentatges relatius a l'evolució dels costos de construcció. És prou significatiu que en el període 1994-2001 els preus de la construcció augmenten un 74,3% (incorporant la repercussió del sòl); els preus de la venda de renda lliure augmenta en un 97%; en canvi els preus dels habitatges de protecció oficial i els declarats protegits augmenten en un 5%.

4.3 Responsabilitat imputables a contractistes

Part de les pèrdues es deuen a incompliments o defectes en la construcció imputables als contractistes. S'estan preparant les corresponents demandes per indemnitzacions per danys i perjudicis, i s'ha designat ja el corresponent lletrat, com s'ha dit en l'apartat 2.2.3.

4.4 Valor liquidatiu de l'actiu

En el moment de la dissolució de la Societat PROLHASA es va calcular el valor liquidatiu de la mateixa, que va quedar fixat, per diferencia entre l'actiu i el passiu, en la quantitat de 7.174.058,82€.

Dins de l'actiu, es troba incorporat l'immoble construït sobre el solar de l'antic Parc Mòbil; aquest edifici està valorat, segons una taxació realitzada en data 31 d'octubre de 2001, en la quantitat de 7.813.157,35€, i així es troba incorporat en el Balanç final de 20 de març de 2002. Aquesta regularització comptable va suposar una revalorització important de l'edifici i ha permès eixugar una bona part dels dèficits d'explotació acumulats.

4.5 Finalitats de PROLHASA

Al respecte, s'ha de tenir en compte que la finalitat de PROLHASA, malgrat el caràcter de Societat Mercantil d'aquesta, no va ser la finalitat de lucre sinó un instrument àgil en la forma de gestió de la política social sobre habitatge. La seva actuació no es pot contemplar únicament des d'un aspecte material en el sentit estricte dels resultats econòmics obtinguts. La Societat va néixer amb la voluntat d'oferir habitatges dignes a col·lectius econòmicament desfavorits, i socialment més desprotegits, qualsevol que fos l'entorn geogràfic on es desenvolupessin en el marc de les competències de la Diputació i de la mà dels Ajuntaments, amb independència del seu volum i capacitat econòmica.

És evident que l'activitat que ha desplegat la Diputació a través de la Societat PROLHASA, en l'exercici de la competència de cooperació amb els Ajuntaments, per executar la seva política d'habitatge i sòl, ha de tenir en primer terme una valoració social no quantificable, tenint en compte que els interessos municipals han anat dirigits al compliment del dret constitucional d'un habitatge digne per a tots els ciutadans, i en particular, per aquells de menys recursos econòmics.

Paral·lelament a aquesta valoració i, en ordre econòmic, s'ha fet especial èmfasi en els elements externs que han incidit en el moviment immobiliari en els darrers anys (força demanda, encariment de preus, interessos baixos, etc.), i que han actuat de forma negativa en els resultats de la Societat, sobretot perquè aquests factors de creixement de preus no s'han vist correspostos amb el consegüent increment dels mòduls dels habitatges.

Aquestes causes han produït un desequilibri en el compte de resultats de la Societat, agreujat pel fet que no s'havia ampliat el capital social des de l'any 1995 fins el 2001. Això va suposar que la Societat amb els seus propis recursos no va poder suportar les seves despeses de funcionament, per l'obligació de fer front a les excepcionals circumstàncies del mercat que, per altra banda, com s'ha dit, ha provocat un encariment pròpiament de l'habitatge protegit, cosa que ha deixat aquest mercat en mans exclusives de promotors públics per atendre les necessitats socials d'habitatge.

Aquests aspectes poden justificar, quant a les deficiències procedimentals denunciades en l'informe provisional, una manca de rigor en la gestió anterior a 1999, però solament a això, reconeguda també pels informes dels últims auditors de la Societat, sense que es pugui parlar d'altres qüestions que puguin derivar en irregulars comportaments de qualsevol ordre.

En definitiva la Diputació a través de PROLHASA, ha intervingut positivament en el camp de l'habitatge –greu problema social i de màxima actualitat– posant en el mercat 2.105 habitatges, 2.200 places d'aparcament, 156 parcel·les, 67 locals comercials, un edifici d'oficines i 6 naus industrials, a uns preus substancialment per sota dels preus de mercat, desenvolupant, conjuntament amb els Ajuntaments, polítiques locals d'habitatges, ateses les mancances existents en aquest àmbit.

Barcelona, 17 de febrer de 2003

[segell de la Diputació de Barcelona]

ANNEXOS

Annex 1: Resposta a la sol·licitud d'informació dels assessors legals

Annex 2: Documentació administrativa

Annex 3: Demanda per danys i perjudicis

Annex 4: Arqueig del llibre auxiliar de caixa

Annex 5: Preus d'habitatges i costos de la construcció"

5. ANNEXOS

5.1. DISTRIBUCIÓ GEOGRÀFICA DE LES ACTUACIONS REALITZADES



5.2. DETALL DE LES PROMOCIONS DE GESTIÓ DIRECTA I MIXTA

5.2.1. Promocions de gestió directa

DADES PROMOCIÓ			UNITATS DE VENDA					DADES D'ADJUDICACIÓ		SORTEIG	NOTES	LLIURAMENT
NOM	RÈGIM	TIPUS	HABITATGES	APARCAMENTS	TRASTERS	LOCALS	ALTRES	PREINSCRIPCIÓ	CONDICIONS			
La Pobla de Claramunt 1	HPT	Unifamiliars	20	20 vinculats	0	0		?	?	?		Maig 1994
La Pobla de Claramunt 2	HPT	Unifamiliars	6	6 vinculats	0	0		?	?	?		Maig 1995
La Pobla de Claramunt 3	HPT	Unifamiliars	14	14 vinculats	0	0		?	?	?		Gener 1998
Sant Joan Vilatorrada	HPO-R. especial	Plurifamiliars	20	20 vinculats	12	2		?	?	?		Gener 1997
Grípià – Terrassa	HPT	Plurifamiliars	10	10 vinculats	0	0		R. Lliure / HPT	Sí	No		Segons escriptura CV
Sant Just Desvern - 1	renda lliure	Parcel·les	0	0	0	0	8	No	No	No	Subhasta	Juny 1994
Sant Just Desvern - 2	renda lliure	Parcel·les	0	0	0	0	22 + 8 + 4	No	No	No	Subhastes	1997/1998/1999
Parc Mòbil - Barcelona	renda. lliure	Plurifamiliars	33	AP:75 + AM:19	0	4	oficines	Des de final 1995	No	No	Adj. directa	Març 1998
Sta. Maria d'Oló	HPO-R. general	Unifamiliars	9 + (1 permuta)	10 vinculats	0	0		?	?	?		Desembre 1995
Castellet i la Gornal	renda lliure	Unifamiliars	11	11 vinculats	0	0		Juliol-Agost 1994	No	No	Adj. directa	Desembre 1997
Olèrdola - Moja	HPO-R. general	Plurifamiliars	10	0	0	0		Gener 1995	Sí			Juliol 1997
Sant Feliu Saserra	HPO-R. general	Unifamiliars	12	12 vinculats	0	0		Juliol 1992		?		Abril 1994
Vallromanes	HPT	Unifamiliars	8	8 vinculats	0	0		Gener 1993	?	?		Juliol 1995
Castellterçol	HPO-R. general	Plurifamiliars	5	5 vinculats	0	0		Juny 1996	Sí	No	Adj. directa	Octubre 1997
Malla	renda lliure	Unifamiliars	5	0	0	0		Octubre 1997	No	Aprox. Nov. 98		Juliol 2000
Sant Cugat Sesgarrigues	HPT	Unifamiliars	5	5 vinculats	5 vinculats	0		Desembre 1994	Sí	No	Adj. directa	Abril 1999
Piera	HPO-R. general	Plurifamiliars	36	36 vinculats	36 vinculats	2		Juny 1995	Sí	Juliol 1995		Maig 1997
Granollers 1	renda lliure	Aparcaments	---	68	---	10		No	No	No	Adj. directa	Segons escriptura CV
Granollers 2	HPT	Plurifamiliars	28	16 vinculats	28 vinculats	0		Des.-97 Gener-98	Sí	Febrer 1998		Setembre 1999
Teià	HPT	Plurifamiliars	18	18 vinculats	18 vinculats	1 (permuta)		Abril-Maig 1998	Sí	Juliol 1998		Juliol 2000
Sant Esteve Sesrovires	HPO-R. general	Plurifamiliars	22	22 vinculats	22 vinculats	2		Juny 1998	Sí	Desembre 1998		Desembre 2000
Olesa 2	HDP	Plurifamiliars	47	47 vinculats	0	3		Febrer 1999	Sí	Maig 1999		Juliol 2001
Olesa 3	HDP	Plurifamiliars	20	20 vinculats	10 vinculats	0		Octubre 2001	Sí	Novembre 2001		Abril 2002
Olesa 4	HDP	Plurifamiliars	12	12 vinculats	0	0		Febrer 1999	Sí	Maig 1999		Octubre 2001
Olesa 5	HDP	Plurifamiliars	32	32 vinculats	0	2		Febrer 1999	Sí	Maig 1999		Febrer 2002
Caldes d'Estrac	renda lliure	Unifamiliars	37	37 vinculats	0	0		Abril 1998	Sí	Juny 1998	2n sorteig/Abril-01	Novembre 2001

Font: Departament comercial de PROLHASA.

?: no es disposa d'informació.

103

SOCIETAT	PROMOCIÓ	RÈGIM	TOTAL UNITATS DE VENDA										UNITATS PENDENTS A 31/12/01										DATA LLIURAMENT	NOTES
			HA	UN	AP	AL	AM	TR	LO	PA	NA	HA	UN	AP	AL	AM	TR	LO	PA	NA				
Hab. Mun. Caldes de Montbui, SL	Caldes-1	HPO General	18		18				1			0		0			0				Octubre 1994			
	Caldes-2	HPO General		8	8			8					0	0		0					Desembre 1995			
	Caldes-3	HPT	22		22	3					0		0	2							Juliol 1997			
	Caldes-4	Lliure									6								0		Juliol 1997	8		
Prom. Viviendas Sau, SL	Sau - 1	Lliure								16								0			Desembre 1993	8		
	Sau - 2	HPO General	6		6							0		0							Octubre 1998			
SMH Lliçà d'Amunt, SL	Lliçà1	HPT		16	16								0	0	0						Juliol 1995			
	Lliçà2	HDP	12		12	7			1			0		0	3						Novembre 2001			
	Lliçà3	Renda lliure	10									Pendent										?		
SMH Pont de Vilomara, SL	Pont Vilomara 1	HPO General	8		8							0		0	0						Desembre 1997			
	Pont Vilomara 2	HPO General	12		12	1						0		0							Novembre 1999			
SMH Alella, SL	Alella	HPO General		12	12								0	0							Octubre 1995			
SMH Vilafranca del Penedès, SL	Vilafranca	HPO General/R. Lliure	154			158			32	8		Cessió societat 22-11-2000										Juliol 1995	8	
SMH Calaf, SL	Calaf	HDP (HPO)	36		36			36				Pendent										?	7	
SMH Sant Hipòlit de Voltregà, SL	St. Hipòlit	Parcel·les								18								0			Setembre 1996	8		
	St. Hipòlit	Parcel·les								3								0			Maig 1995	8		
Ripollet Invest, SA	Ripo 1	HPO General	103		103		14		13			0		0		0		0			Març 1994			
	Ripo 2	HPO General	44		44	14			4			0		0	6			0			Abril 1995			
	Ripo 3	HPO General	30		30			30				0		0			0				Setembre 1995			
	Ripo 4	HPO General	22		22	4						0		0	0						Juny 1998			
	Ripo 5	HPO Especial	45		45			30				0		0			0				Novembre 1998			
	Ripo 6	HPO Especial	45		45		2	25				1		1		2	1				Novembre 1998			
	Ripo 7	Parcel·les								5								0			Març 1996	8		
	Ripo 8a	HDP	46		46			46				46		46			46				Abril 2002	1 + 10		
	Ripo 8b	HDP	42		42			42				42		42			42				Maig 2002	1 + 10		
Residencial Roc Blanc, AIE	Roc Blanc 1	HPO Esp/Gral/Lliure	167		167			167	2			0		0			0	0			Juliol/Nov. 1996			
	Roc Blanc 2	HPO Esp/ Gral/Lliure	164		164		17	164	5			0		0		14	0	0			Juny-Juliol 1998			
	Can Roca-1	Renda lliure		14	14			14					0	0			0				Desembre 1999			
	Can Roca-2	HPO General/Lliure	33		33				1			0		0				0			Octubre 1999			
	Can Roca-3	HPT /Lliure	25		25			10	1			0		0			0	0			Juliol 1999			
	Can Roca-4	HPT	38		38							0		0							Des. 99/Gener 00			
SMH Cardona, SL	Cardona 1	HPT		14	14								0	0							Març 1997			
	Cardona 2	Parcel·les								3									1		Juliol 1996	8		
	Cardona 3	Parcel·les								1									1		Pendent	Terreny gran		
SMH Sta. Marg. i els Monjos, SL	Monjos-1	HPO Esp/Gral/Lliure	17		17				2			0		0				1			Maig 1997			
SMH la Pobla de Lillet, SL	Lillet 1	HPO Gral/Lliure		7	7			6					0	0			0				Juliol 1997	2		
	Lillet 2	HPO (nou pla 02-05)	12									Pendent										?		
	Lillet 3 (parcel·les)	Renda lliure								3									2		Novembre 2001			
SMH S. Vicenç de Castellet, SL	St. V. Castellet	Sense promoció																			sense promoció	3		
SMH Palafoolls, SL	Palafoolls	HPO Especial	44									0									Octubre 1998			

SOCIETAT	PROMOCIÓ	RÈGIM	TOTAL UNITATS DE VENDA										UNITATS PENDENTS A 31/12/01										DATA LLIURAMENT	NOTES
			HA	UN	AP	AL	AM	TR	LO	PA	NA	HA	UN	AP	AL	AM	TR	LO	PA	NA				
SMH d'Avinyó, SL	Avinyó	HPT		20	20								0	0								Març 1998		
SMH Vilanova del Camí, SL	Vilanova del Camí	HPT		46	46								0	0								Abril 1999		
SMH Sant Cebrià de Vallalta, SL	St. Cebrià	HPO General	12		12				2			0		0				0				Setembre 1999		
SMH Sta. Marg. de Montbui, SL	Montbui-1	HPO General	16		16							0		0								Gener 2000		
	Montbui-2	HPT		9	9								0	0								Febrer 2000		
SMH Parets, SL	Parets	HPO Gral / Esp	18		18			18				0		0			0					Desembre 2000		
SMH La Roca del Vallès, SL	La Roca	HPO General	24		24			24				0		0			0					Novembre 2000		
SMH Vilassar de Dalt, SL	Vilassar-plurifamiliars	HDP / Lliure	6					6				1					1					Febrer 2001	4	
	Vilassar-unifamiliars	Renda lliure		4	4								0	0								Febrer 2001		
SMH Montesquiu, SL	Montesquiu parcel·les-1	Renda lliure								35										32		Febrer 2001	8	
	Montesquiu parcel·les-2	Renda lliure								4										4		?	9	
SMH Social de Matadepera, SL	Matadepera	HDP / R. Lliure		25	25								5	5								Maig 2001	5	
SMH Vallbona d'Anoia, SL	Vallbona	Lliure	15		14			15				4		4			4					Març 2001		
SMH Cardedeu, SL	Cardedeu	HPO Gral / HDP	27			27						27			27							Abril 2002	1-6-10	
SM dels Hostalets de Pierola, SL	Hostalets	Renda lliure		20	20								0	0								Juliol 2001		
SMH Súria, SL	Súria 1	Renda lliure		10	10								0	0								Març 2001		
	Súria 2	Renda lliure		9	9			1					9	9			1					Febrer 2002	1 + 10	
Prom. Hab. d'Alpens, SL	Alpens	Renda lliure		5	5							Pendent										?		
Prom. Hab. Puig-Reig, SL	Puig-Reig habitatges	Renda lliure		19	19			19					19	19								?		
	Puig-Reig parcel·les	Renda lliure								26									7			Juliol 2001	8	
Prom. Loc. d'Hab. Castellgalí, SL	Castellgalí	Renda lliure		14	14							Pendent										?		
PH Palau-solità i Plegamans, SL	Palau	HDP (HPO)	29		29			29				Pendent										?	7	
H. Soc. Sant Pere de Ribes, SL	St. Pere	HDP (HPO)	64		64			64				Pendent										?	7	
Prom. Hab. Rellinars, SL	Rellinars	Renda lliure		2	2							Pendent										?		
Habitatge Social d'Olvan, SL	Olvan	HDP	19		19			19	1			Pendent										?	7	
H. Soc. S. Quirze de Besora, SL	St. Quirze	R. lliure o HDP?	15	4	19			19				Pendent										?		
PH. Sta. Eulàia de Ronçana, SL	St. Eulàia	Renda lliure	14		14							Pendent										?		

Notes:

- 1: En data 31/12/01, les unitats es trobaven en estat de venda, es a dir formalitzades mitjançant contracte privat de compravenda, però encara pendents d'atorgament d'escriptura pública de compravenda.
- 2: Inicialment es va construir un grup de 6 unifamiliars de règim general (HA + AP + TR) i posteriorment se'n va construir 1 que es va desqualificar a règim lliure, venut al febrer de l'any 2001.
- 3: Es va constituir la societat, i posteriorment es va vendre a l'Ajuntament, sense haver portat a terme cap promoció.
- 4: De les 6 unitats de venda, construï des amb règim declarat protegit, 2 es van desqualificar per tal de ser venuda com a renda lliure.
- 5: Els 5 habitatges que en data 31/12/01, es troben pendents de venda, en principi eren per l'Ajuntament.
- 6: Hi ha 9 habitatges (plantes baixes) de règim protegit i els 18 habitatges restants són de règim HPO general. En canvi les 27 places d'aparcament són de règim lliure.
- 7: Totes les promocions que es van iniciar com a règim declarat protegit, automàticament han canviat a HPO, segons el pla d'habitatge 2002-2005
- 8: Les promocions que es van lliurar per fases, o les parcel·les, la data de lliurament que consta a aquesta relació correspon a les primeres lliurades.
- 9: Aquestes parcel·les des d'un inici són de la societat, però no van sortir a subhasta (Montesquiu-1)
- 10: La data de lliurament és posterior a l'estat de vendes de 31/12/2001

HA: habitatges plurifamiliars

UN: habitatges unifamiliars

AP: aparcaments vinculats

AL: aparcaments lliures

AM: aparcaments de moto

TR: trasters

LO: locals comercials

PA: parcel·les

NA: naus industrials

HPT: habitatge preu taxat

HPO: habitatge protecció oficial

HDP: habitatges declarats protegits

5.3. COST DE LES PROMOCIONS DIRECTES PER CONCEPTES

Concepte\Promocions	Pobla Claramunt 1	Castellterçol	Sant Feliu Sasserra	Castellet i La Gornal	Vallromanes	Sant Just Desvern 1	Pobla Claramunt 2	Santa Maria d'Oló	Barcelona
Altres tributs	160.551	688.641	28.915	91.770	172.122	754.697	115.758	0	50.906.482
Assegurances	1.097.838	409.573	840.881	231.280	561.745	0	333.178	893.460	7.722.525
Comercialització	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Seguretat i Higiene	0	0	0	0	0	0	0	0	13.699.149
Certificacions	163.462.354	40.608.574	75.840.505	84.919.582	57.538.503	11.638.129	58.196.688	75.390.431	753.705.111
Certificacions Extres	0	0	0	0	0	0	0	0	24.862.462
Certificacions Extres (Plaça)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Certificacions urbanització	0	0	0	24.677.569	0	12.167.499	0	0	0
Certificacions Olesa Font	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Compra solar	18.262.639	5.087.010	12.252.445	5.661.256	8.230.235	98.591.053	6.613.455	6.000.000	0
Compra Promoció	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Compra edifici	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Compra sòl	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Periodificació permuta Masia	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reclassificació solar	0	0	0	0	0	0	0	0	500.000.000
Reclassificació parcel·les	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reclassificació Mas C. Cortes	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reclassificació Parc Natural	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Indemnitzacions	9.468	0	0	155.324	0	0	30.000	0	0
Despeses comunitat		282.393	0	0	0	0	0	0	1.225.996
Publicitat	519.333	44.500	352.940	1.404.350	35.000	447.200	36.600	120.000	434.942
Aparelladors	2.288.121	1.620.499	1.682.241	1.240.996	800.778	0	1.117.294	1.183.382	12.533.107
Arquitectes	9.982.955	2.078.738	3.929.210	11.183.207	2.568.636	3.632.552	3.269.660	3.743.818	34.846.696
Enginyers	0	0	0	120.000	0	1.198.506	0	0	579.645
Topògrafs	0	0	0	0	0	0	0	55.500	63.600
Geotècnic	833.140	126.600	0	380.325	309.940	0	0	160.800	726.694
Serveis Profess. Jurídic	3.922.364	808.291	1.030.868	4.586.590	1.826.562	5.264.244	3.027.028	1.559.929	14.208.941
Serveis Profess. Varis	981.000	0	577.786	311.500	0	1.240.000	726.000	0	0
Serveis bancaris	207.553	79.672	1.932.406	258.789	115.995	13.939	35.789	10.604	4.222.050
Escomeses	3.426.372	497.009	4.836.397	2.731.062	1.248.495	395.790	2.296.896	1.586.141	17.169.686
Control Qualitat	1.186.000	295.126	781.342	162.000	0	0	528.026	597.740	5.137.180
Interessos Prest. Hipot.	17.635.487	5.112.384	5.379.474	22.571.627	1.887.020	0	2.746.891	3.362.375	81.683.182
Diversos	5.585.871	995.624	911.700	20.078.465	8.754.112	197.007	2.254.527	1.495.890	17.218.258
Total promoció	229.561.046	58.734.634	110.377.110	180.765.692	84.049.143	135.540.616	81.327.790	96.160.070	1.540.945.706

Concepte\Promoció	Gripia	Granollers 1	Olèrdola	Piera	Granollers 2	Sant Joan Vilatorrada	Sant Cugat Sesgarrigues	Pobla Claramunt 3	Casa Bloc
Altres tributs	344.902	4.847.397	32.403	399.769	7.429.563	3.000.893	18.934	1.541.764	0
Assegurances	0	2.438.520	579.240	3.049.926	1.714.047	576.577	497.915	1.262.677	0
Comercialització	16.608.937	5.971.825	0	0	0	0	0	0	0
Seguretat i Higiene	0	0	0	5.317.906	125.000	199.088	0	0	0
Certificacions	0	5.175.618	58.494.224	311.868.595	183.809.140	122.615.801	62.889.246	118.867.751	0
Certificacions Extres	0	0	0	0	0	0	0	8.510.140	0
Certificacions Extres (Plaça)	0	0	0	0	34.645.704	0	0	0	0
Certificacions urbanització	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Certificacions Olesa Font	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Compra solar	0	0	6.500.000	31.200.000	22.992.824	9.674.575	5.999.235	15.315.056	0
Compra Promoció	115.173.997	0	0	0	0	0	0	0	0
Compra edifici	0	251.305.836	0	0	0	0	0	0	0
Compra sòl	0	6.623.176	0	0	0	0	0	0	0
Periodificació permuta Masia	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reclassificació solar	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reclassificació parcel·les	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reclassificació Mas C. Cortes	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reclassificació Parc Natural	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Indemnitzacions	0	241.500	0	0	0	0	0	0	0
Despeses comunitat	1.248.650	4.813.499	0	578.000	0	0	0	0	0
Publicitat	0	0	140.200	429.320	248.480	125.000	186.313	192.296	0
Aparelladors	0	582.116	817.308	6.024.982	2.772.098	2.129.765	692.781	1.483.981	0
Arquitectes	0	0	2.622.407	12.384.214	9.008.887	4.987.551	2.160.502	1.718.581	3.972.966
Enginyers	0	0	0	280.000	210.000	230.000	0	237.330	0
Topògrafs	0	0	0	0	0	50.000	0	180.800	0
Geotècnic	0	0	164.200	822.080	229.780	378.960	201.200	0	0
Serveis Profess. Jurídic	154.293	0	1.043.308	2.119.110	5.607.247	1.415.553	1.586.394	1.684.704	0
Serveis Profess. Varis	0	0	0	0	200.000	0	0	0	0
Serveis bancaris	1.030.302	884.486	12.631	31.775	1.884.260	267.950	170.044	0	0
Escomeses	0	0	616.602	5.133.576	1.743.339	1.338.523	444.518	595.280	0
Control Qualitat	0	0	495.734	2.130.266	1.169.978	1.339.680	347.651	831.594	0
Interessos Prest. Hipot.	19.338.224	0	1.179.107	19.611.456	1.757.882	2.557.186	1.414.814	7.264.987	0
Diversos	864.663	28.489.768	1.245.384	1.468.339	25.459.532	6.310.542	5.848.286	4.223.522	272.500
Total promoció	154.763.968	311.373.741	73.942.748	402.849.314	301.007.761	157.197.644	82.457.833	163.910.463	4.245.466

Concepte\Promoció	S. Just Desvern 2 (parcel·les)	S. Just Desvern 2 (permuta)	Malla	Olesa General	Olesa 2	Olesa 3	Olesa 4	Olesa 5
Altres tributs	1.628.827	5.549.644	67.410	629.562	5.604.406	9.991.618	1.052.304	1.522.778
Assegurances	0	63.232	514.096	0	373.786	163.450	94.418	296.999
Comercialització	0	0	0	1.290.687	0	0	0	0
Seguretat i Higiene	0	135.760	0	909	0	0	0	0
Certificacions	8.285.366	58.870.918	55.174.225	0	579.785.396	200.744.901	133.279.891	351.884.444
Certificacions Extres	0	0	31.514.549	0	0	0	0	0
Certificacions Extres (Plaça)	0	0	0	0	0	0	0	0
Certificacions urbanització	217.958.836	0	0	0	0	0	0	0
Certificacions Olesa Font	0	0	0	0	0	0	0	0
Compra solar	0	0	2.630.413	304.211.379	152.226.000	67.616.000	38.325.000	100.348.000
Compra Promoció	0	0	0	0	0	0	0	0
Compra edifici	0	0	0	0	0	0	0	0
Compra sòl	0	0	0	0	0	0	0	0
Periodificació permuta Masia	40.000.000	0	0	0	0	0	0	0
Reclassificació solar	0	0	0	0	0	0	0	0
Reclassificació parcel·les	74.778.455	0	0	0	0	0	0	0
Reclassificació Mas C. Cortes	2.500.000	0	0	0	0	0	0	0
Reclassificació Parc Natural	2.500.000	0	0	0	0	0	0	0
Indemnitzacions	5.354.313	0	0	0	0	0	0	0
Despeses comunitat	0	0	0	0	274.879	0	0	0
Publicitat	575.420	0	38.000	517.000	0	70.000	0	0
Aparelladors	0	1.848.300	350.000	0	7.693.284	1.023.930	2.020.879	3.888.412
Arquitectes	2.569.349	3.390.589	5.083.072	0	19.988.331	14.444.185	5.726.989	14.523.023
Enginyers	4.550.000	0	0	0	575.000	250.000	250.000	325.000
Topògrafs	78.300	0	0	90.000	0	0	0	0
Geotècnic	0	0	193.200	1.050.150	0	0	0	0
Serveis Profess. Jurídic	3.098.977	30.090	1.585.323	35.400	7.578.683	7.752.621	2.213.403	5.120.135
Serveis Profess. Varis	215.517	0	40.000	555.450	0	0	0	0
Serveis bancaris	0	43.425	105.059	134.441	263.733	0	31.775	117.568
Escomeses	0	0	48.625	522.014	0	0	0	0
Control Qualitat	0	0	311.346	0	2.904.060	1.268.766	751.574	2.006.680
Interessos Prest. Hipot.	0	0	738.253	0	21.696.233	7.689.337	5.285.519	16.487.941
Diversos	2.471.190	623.163	6.398.698	6.890.577	3.342.357	2.484.333	3.183.400	2.192.150
Total promoció	366.564.550	70.555.121	104.792.269	315.927.569	802.306.148	313.499.141	192.215.152	498.713.130

Concepte\Promoció	Olesa Parc	Teià	Caldes d'Estrac	Sant Esteve Sesrovires	Tagamanent	Sta. Maria de Besora	Pl. de les Hortes 2	Pl. de les Hortes 3
Altres tributs	0	6.786.670	15.682.200	225.440	0	3.000	0	0
Assegurances	0	1.455.490	546.843	1.676.577	0	0	0	0
Comercialització	0	0	30.800	280.245	0	0	0	0
Seguretat i Higiene	0	3.852.428	0	14.874	0	0	0	0
Certificacions	278.292.722	156.596.551	778.467.237	211.332.582	0	0	2.954.303	3.848.279
Certificacions Extres	0	0	48.827.147	0	0	0	0	0
Certificacions Extres (Plaça)	0	0	0	0	0	0	0	0
Certificacions urbanització	0	35.508.635	0	0	0	0	0	0
Certificacions Olesa Font	47.828.896	0	0	0	0	0	0	0
Compra solar	0	21.008.593	58.575.378	13.962.800	0	7.622.155	0	0
Compra Promoció	0	0	0	0	0	0	0	0
Compra edifici	0	0	0	0	0	0	0	0
Compra sòl	0	0	0	0	0	0	0	0
Periodificació permuta Masia	0	0	0	0	0	0	0	0
Reclassificació solar	0	0	0	0	0	0	0	0
Reclassificació parcel·les	0	0	0	0	0	0	0	0
Reclassificació Mas C. Cortes	0	0	0	0	0	0	0	0
Reclassificació Parc Natural	0	0	0	0	0	0	0	0
Indemnitzacions	368.498	0	0	0	0	0	0	0
Despeses comunitat	0	0	0	0	0	0	0	0
Publicitat	0	37.500	76.000	271.286	60.500	0	0	0
Aparelladors	6.520.799	1.886.532	6.164.001	2.966.304	0	0	0	0
Arquitectes	8.088.710	5.592.484	16.332.298	8.276.143	2.767.395	0	0	0
Enginyers	98.421	300.000	0	410.000	0	0	0	0
Topògrafs	307.600	36.000	318.500	0	115.000	0	0	0
Geotècnic	0	0	484.720	290.240	637.110	0	0	0
Serveis Profess. Jurídic	71.000	1.680.239	11.892.400	911.662	0	0	0	0
Serveis Profess. Varis	26.000.000	29.460	0	364.687	0	0	0	0
Serveis bancaris	0	606.702	2.471.902	1.014.111	0	0	0	0
Escomeses	2.598.176	8.862.636	67.349	470.423	0	0	0	0
Control Qualitat	898.820	1.167.340	551.000	1.047.614	0	0	0	0
Interessos Prest. Hipot.	0	3.896.374	20.871.777	4.392.656	0	0	0	0
Diversos	3.479.648	14.527.386	5.315.047	502.897	273.600	0	0	0
Total promoció	374.553.290	263.831.020	966.674.599	248.410.541	3.853.605	7.625.155	2.954.303	3.848.279

Imports en pessetes.

Font: Elaboració pròpia.

5.4. INFORMACIÓ ECONÒMICA RELATIVA A LES PROMOCIONS DE GESTIÓ MIXTA

Societat	Promoció	Cost	Vendes	Marge
SMH Hostalets de Pierola	Hostalets de Pierola	297.822.318	313.583.660	15.761.342
SMH Vilanova del Camí	Vilanova 1	554.402.964	570.400.000	15.997.036
SMH Alella	Alella	139.216.426	131.708.808	(7.507.618)
SMH Avinyó	Avinyó	225.496.682	228.000.000	2.503.318
Hab. Mun. Caldes Montbui	Caldes 1	150.963.603	169.315.605	18.352.002
	Caldes 2	101.404.182	101.200.000	(204.182)
	Caldes 3	291.204.063	287.150.000	(4.054.063)
	Caldes 4	118.598.437	127.190.300	8.591.863
SMH Cardona	Cardona 1	166.056.084	162.400.000	(3.656.084)
	Cardona 2	N/D	N/D	
SMH Lliçà d'Amunt	Lliçà 1	205.989.403	199.132.065	(6.857.338)
	Lliçà 2	192.942.490	156.938.288	(36.004.202)
SMH Palafolls	Palafolls ⁽¹⁾	344.096.651	334.801.820	(9.294.831)
SMH Pobla de Lillet	Lillet 1	96.322.953	79.490.126	(16.832.827)
	Lillet 2	N/D	N/D	
SMH Pont de Vilomara	Pont 1	94.960.277	70.806.645	(24.153.632)
	Pont 2	130.074.269	127.092.699	(2.981.570)
Ripollet Invest	Ripollet 1	1.016.682.264	1.024.021.439	7.339.175
	Ripollet 2	454.541.019	456.863.836	2.322.817
	Ripollet 3	322.816.561	305.490.693	(17.325.868)
	Ripollet 4	247.237.947	237.244.609	(9.993.338)
	Ripollet 5	464.690.420	418.445.685	(46.244.735)
	Ripollet 6 ⁽²⁾	436.369.653	422.877.892	(13.491.761)
	Ripollet 7	5.106.359	28.500.000	23.393.641
	Ripollet 8A	685.701.480	728.060.211	42.358.731
	Ripollet 8B	637.707.564	654.237.772	16.530.208
SMH La Roca del Vallès	La Roca 1	316.025.859	275.621.685	(40.404.174)
Prom. Vivendes Sau	Sau 1	44.375.276	47.460.443	3.085.167
	Sau 2	48.490.660	48.000.000	(490.660)
SMH St. Cebrià de Vallalta	St. Cebrià	131.285.835	121.489.062	(9.796.773)
SMH Sant Hipòlit Voltregà	St. Hipòlit	--	--	--
SMH Sta. Margarida i Monjos	Monjos	133.645.732	134.392.460	746.728
SMH Sta. Margarida Montbui	Montbui 1	151.183.982	159.084.264	7.900.282
	Montbui 2	112.908.515	116.942.693	4.034.178
SMH Súria	Súria 1	149.888.946	137.435.237	(12.453.709)
	Súria 2	139.874.685	141.354.900	1.480.215
Residencial Roc Blanc, AIE	Roc 1 ^{(1) (3)}	1.675.710.177	1.639.111.976	(36.598.201)
	Roc 2 ^{(1) (3)}	1.847.663.055	1.753.096.874	(94.566.181)
	Can Roca 1 ⁽³⁾	288.361.803	329.039.520	40.677.717
	Can Roca 2 ⁽³⁾	400.357.634	388.826.008	(11.531.626)
	Can Roca 3 ⁽³⁾	275.122.365	296.157.347	21.034.982
	Can Roca 4 ⁽³⁾	471.204.232	433.197.491	(38.006.741)
SMH Social de Matadepera, SL	Matadepera ⁽⁴⁾	544.561.405	469.568.529	(74.992.876)
SMH Parets del Vallès, SL	Parets del Vallès	309.336.553	207.315.613	(102.020.940)
SMH Vilassar de Dalt, SL	Vilassar de Dalt	162.609.979	128.638.773	(33.971.206)
SMH Vallbona d'Anoia, SL	Vallbona d'Anoia	162.794.522	134.285.285	(28.509.237)
SMH Cardedeu, SL	Cardedeu	290.315.326	262.401.687	(27.913.639)
SMH Vilafranca del Penedès	Vilafranca	1.166.978.167	1.228.543.693	61.565.526

Imports en pessetes.

Font: Elaboració pròpia a partir de les dades comptables de les societats.

Notes: Els ingressos i despeses de les promocions que figuren en l'annex 5.2 i no en aquest quadre corresponen a promocions en curs o bé a promocions antigues la informació de les quals no ha estat possible obtenir.

(1) Inclou subvencions.

(2) Queda un habitatge per escripturar.

(3) Inclou despeses fins a 31.12.2001.

(4) Inclou ingressos per 149 MPTA generats per la dació en pagament a PROLHASA (vegeu 2.9).

Sindicatura de Comptes de Catalunya
Jaume I, 2-4
08002 Barcelona
Tel. (+34) 93 270 11 61
Fax (+34) 93 270 15 70
sindicatura@sindicatura.org
www.sindicatura.org

Elaboració del document PDF: març de 2003

Dipòsit legal: B-15382-2003