

Informe 35/1998-A

**Habitatges Municipals de
Caldes de Montbui, SL**

Ejercicio 1997



**Sindicatura de Comptes
de Catalunya**

Este texto en castellano es una traducción no oficial que constituye sólo una herramienta de documentación. No implica, por lo tanto, la responsabilidad de la Sindicatura de Cuentas de Cataluña.



Sindicatura de Comptes
de Catalunya

La secretària general

M. ÀNGELS BARBARÀ FONDEVILA, secretaria general de la Sindicatura de Cuentas de Cataluña,

C E R T I F I C O:

Que el día 23 de marzo de 1999, reunido el Pleno de la Sindicatura de Cuentas, bajo la presidencia del síndico mayor, don Ferran Termes Anglès, con la asistencia de los síndicos don Manuel Cardeña Coma, don Josep M. Carreras Puigdengolas, don Marià Nicolàs Ros, don Jordi Petit Fontserè, don Manuel Barrado Palmer y don Xavier Vela Parés, actuando como secretaria la secretaria general de la Sindicatura, doña M. Àngels Barbarà Fondevila, y como ponente el síndico don Manuel Cardeña Coma, previa deliberación, se acordó aprobar el informe de fiscalización 35/1998-A relativo a Habitatges Municipals de Caldes de Montbui, SL, ejercicio 1997.

Y para que así conste y surta los efectos que correspondan, firmo esta certificación, con el visto bueno del síndico mayor.

Barcelona, 7 de abril de 1999

[Firma]

[Firma]

Vº Bº
EL SÍNDICO MAYOR



ÍNDICE

ABREVIATURAS	6
1. INTRODUCCIÓN	7
1.1. INTRODUCCIÓN AL INFORME.....	7
1.1.1. Objeto y alcance.....	7
1.1.2. Metodología.....	7
1.2. INTRODUCCIÓN AL ENTE FISCALIZADO.....	8
1.2.1. Creación y naturaleza jurídica.....	8
1.2.2. Objeto social.....	8
1.2.3. Actividad.....	9
1.2.4. Órganos rectores.....	9
1.2.5. Normativa aplicable.....	10
2. FISCALIZACIÓN.....	11
2.1. INFORME DE AUDITORÍA. CONTROL FINANCIERO	11
2.1.1. Informe de auditoría.....	11
2.1.2. Control financiero	11
2.2. ESTADOS FINANCIEROS	11
2.3. ACTIVO.....	13
2.3.1. Existencias	13
2.3.2. Deudores.....	14
2.3.3. Tesorería	15
2.4. PASIVO	16
2.4.1. Fondos propios.....	16
2.4.2. Acreedores a largo plazo	16
2.4.3. Acreedores a corto plazo	17
2.5. CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	18
2.5.1. Ingresos	18
2.5.2. Gastos	18
2.6. CONTRATACIÓN.....	20
2.7. PAIF.....	20
2.8. ANÁLISIS DE LOS RESULTADOS DE LAS PROMOCIONES	20
3. CONCLUSIONES: OBSERVACIONES Y RECOMENDACIONES	21
4. TRÁMITE DE ALEGACIONES	24
5. ANEXOS.....	28
5.1. BALANCE DE SITUACIÓN A 31.12.96 Y A 31.12.97	28
5.2. CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS, EJERCICIOS 1996 Y 1997	29

ABREVIATURAS

IVA: Impuesto sobre el valor añadido
PROLHASA: Promoció Local d'Habitatge, SA

1. INTRODUCCIÓN

1.1. INTRODUCCIÓN AL INFORME

1.1.1. Objeto y alcance

1.1.1.1. *Alcance material*

De conformidad con la normativa vigente, esta Sindicatura de Cuentas emite el presente Informe de fiscalización relativo a Habitatges Municipals de Caldes de Montbui, SL (en lo sucesivo la sociedad). En concreto, los aspectos fiscalizados han sido los siguientes:

- a) Análisis de los estados financieros para verificar que representan de una manera fiel y veraz la situación patrimonial y financiera de la sociedad, incluyendo la información necesaria y suficiente para su adecuada comprensión e interpretación.
- b) Evaluación del control interno y de los procedimientos contables seguidos por la sociedad.
- c) Análisis del cumplimiento de la legalidad que es aplicable a la sociedad.

1.1.1.2. *Alcance temporal*

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

1.1.2. Metodología

Las pruebas realizadas, de cumplimiento y sustantivas, han sido aquellas que, de forma selectiva, se han considerado necesarias para obtener evidencia suficiente y adecuada, con el objetivo de conseguir una base razonable que permita manifestar las conclusiones que se desprenden del trabajo realizado sobre la información económico-financiera y los preceptos legales que son de aplicación a la sociedad.

1.2. INTRODUCCIÓN AL ENTE FISCALIZADO

1.2.1. Creación y naturaleza jurídica

El Pleno del Ayuntamiento de Caldes de Montbui del 8 de octubre de 1992 acordó promover la constitución de una sociedad mercantil para la prestación de la competencia municipal prevista en la letra d) artículo 63 de la Ley 8/1987 municipal y de régimen local de Cataluña.

En fecha 19 de noviembre de 1992 se firmó un Convenio de cooperación interadministrativo entre el Ayuntamiento y la sociedad de capital público de la Diputación de Barcelona Promoció Local d'Habitatge, SA (PROLHASA) en cuya virtud se acordó la constitución de una sociedad mercantil de responsabilidad limitada cuyos socios serían dicho municipio y PROLHASA, los cuales realizaron las siguientes aportaciones de capital social:

- El Ayuntamiento aportó una finca de propiedad municipal, valorada en 9 MPTA según informe emitido por el arquitecto municipal.
- PROLHASA aportó la cantidad de 5 MPTA en metálico.

El objeto del Convenio era que la sociedad realizara en esta finca una promoción de 17 viviendas de protección oficial con plazas de aparcamiento vinculadas y un local comercial. PROLHASA asumiría la gestión integral de la compañía mercantil y, por lo tanto, de la promoción inmobiliaria. Como compensación por su gestión percibiría la cantidad resultante de aplicar un 4% al montante total de la inversión.

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

El 23 de octubre de 1992 se otorgó la escritura pública de constitución de la sociedad de carácter mercantil Habitatges Municipals de Caldes de Montbui, Societat Limitada.

1.2.2. Objeto social

De acuerdo con el artículo tercero de sus estatutos, la sociedad tiene como objeto la construcción y la promoción de viviendas en régimen de protección oficial. Durante el ejercicio 1997, la sociedad ha realizado una promoción consistente en la construcción de naves industriales en régimen libre (véase 2.3.1) que no estaría contemplada dentro del objeto social (véase Recomendación núm. 1).

1.2.3. Actividad

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

Hasta el 31 de diciembre de 1997, la sociedad había realizado cuatro promociones con un total de 48 viviendas, 51 aparcamientos, 1 local comercial y 6 naves industriales, que se encontraban totalmente finalizados. Las promociones fiscalizadas han sido CALDES 3 y CALDES 4, cuyas características se describen con detalle a continuación.

1.2.3.1. Promoción CALDES 3

La promoción CALDES 3 se inició en enero de 1996 y se trata de una promoción en régimen de protección oficial de precio tasado de 22 viviendas con 22 aparcamientos vinculados a las viviendas y 3 aparcamientos de precio libre. Finalizó en junio de 1997 y la inversión total efectuada ha sido de 293,2 MPTA. En la fecha de redacción del presente informe quedan por vender los 3 aparcamientos no vinculados.

1.2.3.2. Promoción CALDES 4

La promoción CALDES 4 se inició en febrero de 1997 y consiste en la construcción de 6 naves industriales a precio libre finalizadas en noviembre de 1997 totalmente vendidas en la fecha de redacción del presente informe. El coste total de la promoción ha sido de 118,6 MPTA.

1.2.4. Órganos rectores

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

- La Junta General
- El Consejo de Administración

1.2.4.1. La Junta General

La organización y el funcionamiento de la Junta General se regulan en los artículos del 18 al 24 de los Estatutos de la sociedad.

1.2.4.2. El Consejo de Administración

De acuerdo con el artículo 9 de los Estatutos, el Consejo de Administración estará

formado por un mínimo de tres y un máximo de cinco miembros nombrados por un periodo de 5 años que no recibirán ninguna retribución por el ejercicio de su cargo.

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

Presidente: Ilmo. Sr. D. Josep Maria Bonora Dasquens (consejero delegado)

Vicepresidente: Sr. D. Manuel Moreno Yera (consejero delegado)

Vocal: Sr. D. Rafael Arcas Sánchez

Sr. D. Roc Lleixa Castellsagues

Sra. D^a Angelina Boluda Oliva

Secretario: Sra. D^a Lourdes Barriuso Lapresa (sin calidad de miembro)

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

1.2.5. Normativa aplicable

- Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases de régimen local.
- Real decreto legislativo 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de régimen local.
- Ley 8/1987, de 15 de abril, municipal y de régimen local en Cataluña.
- Ley 39/1988, de 28 de diciembre, reguladora de las haciendas locales.
- Real decreto 500/1990, de 20 de abril, por el que se despliega el capítulo primero del título 6º de la ley reguladora de las haciendas locales.
- Ley 6/1984, de 5 de marzo, de la Sindicatura de Cuentas, modificada por la Ley 15/1991, de 4 de julio.
- Real Decreto 1932/1991, de 20 de diciembre, sobre medidas de financiación de actuaciones protegibles en materia de vivienda (Plan 1992-1995).
- Adaptación del Plan general de contabilidad al sector inmobiliario del año 1994 y Plan general contable de 1990.
- Ley 2/1995, de 23 de marzo, de sociedades de responsabilidad limitada.
- Reglamento de obras, actividades y servicios de los entes locales, Decreto 179/95 de 13 de junio.

- Real Decreto 2190/1995, de 28 de diciembre, sobre medidas de financiación de actuaciones protegibles en materia de vivienda (Plan 1996-1999).
- Disposición adicional 6ª de la Ley 13/1995, de 18 de mayo, de contratos de las administraciones públicas.
- Normativa fiscal general.

2. FISCALIZACIÓN

2.1. INFORME DE AUDITORÍA. CONTROL FINANCIERO

2.1.1. Informe de auditoría

La sociedad somete sus cuentas a auditoría externa. Con fecha de 8 de junio de 1998, el auditor don Josep Poch Villamayor (miembro del Registro Oficial de Auditores de Cuentas núm. 8.315) emitió el informe de auditoría correspondiente a las cuentas anuales del ejercicio 1997 en el que hace constar una opinión favorable.

2.1.2. Control financiero

La Ley 39/88, de 28 de diciembre, reguladora de las haciendas locales, regula en los artículos 194 a 204 del capítulo IV Control y fiscalización los aspectos definidores de los controles de legalidad, financiero, de eficacia y el control interno y externo. De acuerdo con dichos artículos, corresponde al Ayuntamiento de Caldes de Montbui la realización del control financiero de la sociedad. Con fecha de 24 de julio de 1998 la Sindicatura ha recibido notificación de la Intervención del Ayuntamiento en la que comunica que el informe no ha sido realizado ni para el año 1996 ni para el año 1997 (véase Recomendación núm. 8).

2.2. ESTADOS FINANCIEROS

A continuación se presentan el Balance y la Cuenta de pérdidas y ganancias de la sociedad a 31 de diciembre de 1997, que fueron aprobados por la Junta General de la sociedad el 30 de junio de 1998, resumidos por la Sindicatura. En los anexos 5.1 y 5.2 se transcriben las cuentas rendidas por la sociedad:

ACTIVO

	31.12.96	31.12.97
GASTOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERC.	112	0
Existencias	219.582	45.604
Deudores	17.615	2.596
Inversiones financieras temporales	0	50
Tesorería	11	26.363
ACTIVO CIRCULANTE	237.208	74.613
TOTAL ACTIVO	237.320	74.613

PASIVO

	31.12.96	31.12.97
FONDOS PROPIOS	26.452	26.939
ACREEDORES A LARGO PLAZO	127.080	16.327
ACREEDORES A CORTO PLAZO	83.788	31.347
TOTAL PASIVO	237.320	74.613

Importes en miles de pesetas.

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

PÉRDIDAS Y GANANCIAS

	31.12.96	31.12.97
Importe neto de la cifra de negocios	0	368.338
Aumento de existencias promociones en curso/edificios adquiridos	127.392	0
INGRESOS EXPLOTACIÓN	127.392	368.338
Reducción de existencias promociones en curso/edificios adquiridos	0	(107.778)
Aprovisionamientos	(100.911)	(233.527)
Otros gastos de explotación	(18.397)	(17.686)
GASTOS DE EXPLOTACIÓN	(119.308)	(358.991)
BENEFICIOS DE EXPLOTACIÓN	8.084	9.347
INGRESOS FINANCIEROS	431	226
GASTOS FINANCIEROS	(9.989)	(8.874)
RESULTADO FINANCIERO NEGATIVO	(9.558)	(8.648)
Ingresos extraordinarios	1	50
RESULTADO EXTRAORDINARIO POSITIVO	1	50
Impuesto sobre beneficios	515	(262)
RESULTADO DEL EJERCICIO	(958)	487

Importes en miles de pesetas.

Fuente: Cuentas anuales de la sociedad ejercicio 1997 resumidas por la Sindicatura.

Véanse en el anexo 5.2 las cuentas aprobadas por la sociedad.

2.3. ACTIVO

2.3.1. Existencias

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

	Importes
SALDO INICIAL	219.582
Inversión ejercicio 1997	192.286
Coste de ventas	(366.264)
SALDO FINAL	45.604

Importes en miles de pesetas.

Nota: La inversión recoge los gastos imputables a CALDES 3 y CALDES 4.

La sociedad valora sus existencias por el coste de adquisición o de construcción incorporando los costes directos y financieros, que en este caso coincide con el coste total ya que la sociedad no tiene estructura propia. Dentro de los costes directos se incluyen los honorarios de gestión de PROLHASA. Los costes financieros corresponden a los generados por el préstamo hipotecario de la promoción de CALDES 3 durante el periodo de construcción y otros gastos financieros relacionados con las promociones.

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

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

Promoción	Pendiente de vender	Importes
CALDES 3	2 viviendas 5 plazas aparcamiento	27.814
CALDES 4	1 nave industrial	17.790
Total		45.604

Importes en miles de pesetas.

2.3.2. Deudores

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

	Importes
Clientes	1.000
Devolución de impuestos	1.343
Crédito por pérdidas a compensar	253
Total	2.596

Importes en miles de pesetas.

- Devolución de impuestos

Corresponde al importe pendiente de devolución concerniente al impuesto de sociedades del ejercicio 1996 por 1,2 MPTA devuelto en febrero de 1998 y al del ejercicio 1997 por 0,1 MPTA pendiente de devolución en la fecha de redacción del presente informe.

- Crédito por pérdidas a compensar

El saldo de la cuenta Crédito por pérdidas a compensar incluye la parte pendiente de compensar del crédito fiscal registrado por las pérdidas correspondientes al ejercicio 1996.

Desde el ejercicio 1997, la sociedad disfruta de la bonificación del 99% de la cuota íntegra del impuesto de sociedades prevista en el artículo 32.2 de la Ley 43/1995, de 28 de diciembre (anteriormente no disfrutaba de esta bonificación porque uno de los accionistas, PROLHASA, no era de capital íntegramente público).

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

Teniendo en cuenta todo lo expuesto anteriormente, haría falta que la sociedad regularizara el crédito por pérdidas a compensar (véase Recomendación núm. 2).

2.3.3. Tesorería

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

Las firmas autorizadas son la del consejero delegado don Manuel Moreno Yera y la de la anterior alcaldesa doña Montserrat Domenech Borrull de forma indistinta. Para más seguridad, convendría que hubiera otra firma autorizada, de forma manco-

munada y que se cancelara la firma de la anterior alcaldesa (véase Recomendación núm. 3).

2.4. PASIVO

2.4.1. Fondos propios

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

	Saldo inicial	Aumentos	Disminuciones	Saldo final
Capital social	14.000	0	0	14.000
Reservas	13.410	0	0	13.410
Resultados neg. ejerc. anteriores	0	(958)	0	(958)
Resultado del ejercicio	(958)	487	958	487
Total	26.452	(471)	958	26.939

Importes en miles de pesetas.

- Capital Social

El capital social de la sociedad está formado por 14 participaciones sociales de 1.000.000 PTA, de las cuales 9 pertenecen al Ayuntamiento y 5 a PROLHASA.

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

2.4.2. Acreedores a largo plazo

El importe contabilizado como acreedores a largo plazo corresponde a la parte dispuesta y pendiente de subrogar a 31 de diciembre de 1997 del préstamo hipotecario de la promoción CALDES 3 formalizado en marzo de 1996 por un importe total de 214,94 MPTA y con un interés nominal del 8,25%.

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

2.4.3. Acreedores a corto plazo

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

	Importes
Proveedores y contratistas	12.423
Anticipos de clientes	6.329
Otros acreedores comerciales	4.880
Otras deudas no comerciales	7.715
Total	31.347

Importes en miles de pesetas.

- Proveedores y contratistas

Este importe corresponde a las retenciones del 5% efectuadas a los contratistas, que se devuelven a la finalización del periodo de garantía.

Según manifestaciones de la sociedad, las actas de recepción de CALDES 3 y CALDES 4 no se han localizado.

- Anticipos de clientes

El desglose de los anticipos de clientes por promociones es el siguiente:

	Importes
CALDES 3	5.467
CALDES 4	862
Total	6.329

Importes en miles de pesetas.

Los anticipos corresponden a dos viviendas más sus plazas de aparcamiento vinculadas de la promoción CALDES 3 y a una nave de la promoción CALDES 4.

- Otros acreedores comerciales

De este importe, 1,5 MPTA corresponden a gastos de gestión pendientes de pago a PROLHASA.

- Otras deudas no comerciales

La cuenta Otras deudas no comerciales corresponde a la deuda por IVA del cuarto trimestre del ejercicio 1997 que fue ingresada en enero de 1998.

2.5. CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS

2.5.1. Ingresos

2.5.1.1. *Importe neto de la cifra de negocios*

El desglose por promociones del importe neto de la cifra de negocios a 31 de diciembre de 1997 es el siguiente:

	Importes
CALDES 3	260.100
CALDES 4	108.238
Total	368.338

Importes en miles de pesetas.

- CALDES 3

Este importe corresponde a la venta de 20 viviendas con su plaza de aparcamiento vinculada durante el ejercicio 1997. Se ha observado que, aunque el Departamento de Política Territorial y Obras Públicas de la Generalidad especifica que en la escritura pública se debe hacer constar que la vivienda se destinará a vivienda habitual, en algunas de ellas no se ha hecho constar expresamente esta cláusula.

- CALDES 4

Corresponde a la venta de 5 naves industriales durante el ejercicio 1997.

2.5.2. Gastos

2.5.2.1. *Aprovisionamientos*

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

	Importes
Variación de existencias: terreno	66.199
Certificaciones	159.050
Acometidas	6.439
Otros	1.839
Total	233.527

Importes en miles de pesetas.

Nota: Dentro del concepto "Otros" se incluye
1 MPTA de CALDES 2 que no ha sido
imputado a existencias.

Estos gastos han sido imputados directamente al coste de las dos promociones.

2.5.2.2. *Otros gastos de explotación*

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

	Importes
<u>Gastos imputados al coste de las promociones</u>	<u>17.099</u>
Arquitectos e ingenieros	4.316
Aparejadores	1.557
Gastos jurídicos	1.043
Gastos de gestión	8.475
Otros	1.708
<u>Gastos no imputables a promociones</u>	<u>587</u>
Total	17.686

Los gastos de gestión corresponden a los facturados en el año 1997 por PROLHASA por las promociones de CALDES 3 (1,5 MPTA) y CALDES 4 (7 MPTA). No existe contrato de gestión de estas promociones entre PROLHASA y la sociedad en el que se regulen los servicios a prestar y la remuneración a percibir por PROLHASA, ya que el convenio firmado en 1992 solo se refería a la primera promoción, titulada CALDES 1 (véase Recomendación núm. 5).

2.5.2.3. *Gastos financieros*

Los gastos financieros corresponden a los directamente imputables a la promoción CALDES 3 del préstamo hipotecario vinculado a la promoción.

2.6. CONTRATACIÓN

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

Para la construcción de la promoción CALDES 3 se presentaron seis ofertas durante el mes de octubre de 1995. La sociedad no ha facilitado la oferta presentada por la empresa adjudicataria de la construcción de la promoción. La adjudicación no se hizo de forma escrita.

Es necesario que en próximas actuaciones dichas irregularidades no se vuelvan a repetir y que se adopten las medidas oportunas para garantizar el cumplimiento de los principios de publicidad y concurrencia y la transparencia en los procedimientos de contratación (véase Recomendación núm. 6).

2.7. PAIF

De acuerdo con los artículos 210.2 y 292 del Reglamento de obras, actividades y servicios de los entes locales, la sociedad tendría que haber elaborado el PAIF, cosa que no ha hecho (véase Recomendación núm. 7).

2.8. ANÁLISIS DE LOS RESULTADOS DE LAS PROMOCIONES

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

- Cuadro de coste por metro cuadrado

PROMOCIÓN	RÉGIMEN	Inversión total MPTA	m ² útiles viviendas/naves	m ² útiles aparcamientos	Coste/m ² útil viviendas o naves	Coste/m ² útil aparcamientos
CALDES 3	Tasado	293	1.951,95	500	130.200	78.120
CALDES 4	Libre	119	2.148,84	--	55.190	--

Fuente: Elaboración propia.

- Cuadro del margen por metro cuadrado

PROMOCIÓN	VIVIENDAS		APARCAMIENTOS	
	PRECIO DE VENTA	MARGEN	PRECIO DE VENTA	MARGEN
CALDES 3	132.380	2.180	62.500	(15.620)
CALDES 4	59.190	4.000	--	--

Importes expresados en PTA/m².

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

3. CONCLUSIONES: OBSERVACIONES Y RECOMENDACIONES

Habitatges Municipals de Caldes de Montbui, SL es una sociedad participada por PROLHASA y por el Ayuntamiento de Caldes de Montbui cuya actividad principal es la promoción de viviendas sociales en el término municipal.

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

- Objeto social

Según el artículo tercero de los Estatutos de la sociedad, el objeto social de la sociedad es la construcción y promoción de viviendas en régimen de protección oficial. Durante el ejercicio 1997 la sociedad ha realizado una promoción de construcción de naves industriales que no se encuentra incluida en el objeto social.

Recomendación núm. 1:

La sociedad debería modificar sus Estatutos y ampliar el objeto social a fin y efecto de que contemplara la modalidad de régimen libre.

- Crédito por pérdidas a compensar

La sociedad tiene registrado un crédito por pérdidas a compensar de 0,3 MPTA y disfruta de la bonificación del 99% sobre la cuota íntegra del impuesto de sociedades prevista en el artículo 32.2 de la Ley 43/1995.

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

Recomendación núm. 2:

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

- Firmas autorizadas

La sociedad mantiene como firmas autorizadas en la cuenta corriente bancaria la de la antigua alcaldesa de Caldes de Montbui y la del consejero delegado don Manuel Moreno, de forma indistinta.

Recomendación núm. 3:

Sería conveniente que, para mayor seguridad, existiera alguna otra firma autorizada de forma mancomunada y que se sustituyera la de la antigua alcaldesa por la del actual alcalde.

- Libro registro de socios

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

Recomendación núm. 4:

La sociedad debería llevar un libro registro de socios de acuerdo con la Ley de sociedades de responsabilidad limitada y con sus Estatutos.

- Gastos de gestión

PROLHASA factura a la sociedad por las tareas de gestión administrativa y comercial realizadas por cada promoción. No existe contrato por este concepto entre PROLHASA y la sociedad.

Recomendación núm. 5:

Se deberían establecer los contratos pertinentes entre ambas sociedades que regulen la remuneración a percibir por PROLHASA.

- Contratación:

La sociedad debe respetar los principios de publicidad y concurrencia en su actividad contractual, de acuerdo con lo establecido en la disposición adicional sexta de la Ley 13/1995, de contratos de las administraciones públicas. De las seis ofertas presentadas para la construcción de la promoción CALDES 3, la de la

empresa adjudicataria no ha sido facilitada.

Recomendación núm. 6:

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

- PAIF

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

Recomendación núm. 7:

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

- Control financiero

La Ley 39/88, de 28 de diciembre, reguladora de las haciendas locales, regula en los artículos 194 a 204 del capítulo IV Control y fiscalización los aspectos definidores de los controles de legalidad, financiero, de eficacia y el control interno y externo. De acuerdo con los mencionados artículos, corresponde al Ayuntamiento de Caldes de Montbui la realización del control financiero de la sociedad. Con fecha de 24 de julio de 1998 la Sindicatura ha recibido notificación de la Intervención del Ayuntamiento que comunica que el informe no ha sido realizado ni para el año 1996 ni para el año 1997.

Recomendación núm. 8:

Es necesario que la Intervención del Ayuntamiento cumpla la normativa vigente.

4. TRÁMITE DE ALEGACIONES

A efectos de lo que prevé el artículo 6 de la Ley 6/1984, de 5 de marzo de la Sindicatura de Cuentas, modificada por la Ley 15/1991, de 4 de julio, el presente informe de fiscalización fue enviado a Habitatges Municipals de Caldes de Montbui, SL.

Nota esclarecedora sobre la alegación correspondiente a la Recomendación núm. 6:

- El contenido del texto "Cabe señalar que el anuncio de licitación de la promoción denominada "Caldes 3" fue publicado en "el Periódico de Catalunya" el día 10 de octubre de 1995", correspondiente a la alegación a la Recomendación núm. 6, ha sido incorporado al apartado 2.6. de este informe.

La respuesta de Habitatges Municipals de Caldes de Montbui, SL, recibida a través de un escrito de Promoció Local d'Habitatge, SA, con registro de entrada en la Sindicatura de Cuentas núm. 373 con fecha de 15 de febrero de 1999, se transcribe¹ a continuación:

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

Barcelona, 15 de febrero de 1999

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

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

Atentamente,

[Firma]

Firmado: Manuel Moreno Yera
Consejero-delegado"

1. La respuesta original estaba redactada en catalán. Aquí figura una traducción al castellano de la transcripción.

**“ALEGACIONES AL PROYECTO DE INFORME EMITIDO POR LA
SINDICATURA DE CUENTAS DE CATALUÑA (35/98-A)
HABITATGES MUNICIPALS DE
CALDES DE MONTBUI, SL**

En relación con las recomendaciones efectuadas por la Sindicatura de Cuentas de Cataluña en su informe 35/98-A, en lo referente al ejercicio 1997 de Habitatges Municipals de Caldes de Montbui, SL., cabe realizar las siguientes ALEGACIONES:

Recomendación núm. 1:

“La sociedad debería modificar sus Estatutos y ampliar el objeto social a fin y efecto de que se contemplara la modalidad de régimen libre.”

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

Recomendación núm. 2:

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

La entidad contabilizó el crédito fiscal en el ejercicio 1996, momento en el que la sociedad no disfrutaba de bonificación del 99%. En el ejercicio 1997, la empresa recuperó 0,2 MPTA de dicho crédito y se espera recuperar la totalidad en el ejercicio 1998. Si esto no se produce, la entidad regularizaría su crédito fiscal.

Recomendación núm. 3:

“Sería conveniente que, para mayor seguridad, existiera alguna otra firma autorizada de forma mancomunada y que se sustituyera la de la antigua alcaldesa por la del actual alcalde.”

A fin y efecto de compaginar el principio de prudencia con la necesaria eficacia y agilidad con la que debe desarrollarse toda actividad mercantil, se adoptarán con la mayor brevedad posible los acuerdos oportunos para establecer la firma mancomunada de las cuentas bancarias, que se realizarán conjuntamente por cualquiera de los consejeros delegados de la sociedad y por el director general o el director financiero de PROLHASA.

Recomendación núm. 4:

“La sociedad debería llevar un libro registro de socios, de acuerdo con sus Estatutos.”

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

Recomendación núm. 5:

“Se deberían establecer los contratos pertinentes entre ambas sociedades que regulen la remuneración a percibir por PROLHASA.”

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

Recomendación núm. 6:

“Es necesario que la sociedad establezca y aplique unos procedimientos de contratación que permitan garantizar el cumplimiento de los principios de publicidad y concurrencia y la transparencia en los procedimientos de contratación.”

Cabe señalar que el anuncio de licitación de la promoción denominada “Caldes 3” fue publicado en “El Periódico de Catalunya” el día 10 de octubre de 1995 y que la oferta de la empresa adjudicataria se presentó dentro del plazo establecido. Si bien es cierto que en la documentación aportada por la constructora no se hace constar la fecha de entrada, en el estudio comparativo de las ofertas presentadas, elaborado el 14 de diciembre de 1995 y que sirvió como base para la adjudicación, consta la mencionada oferta, siendo el presupuesto más bajo de los seis presentados.

Por todo lo indicado, estimamos cumplidos los principios de publicidad y concurrencia pública a los que nos encontramos sometidos, el hecho de no haber facilitado dichos documentos puede ser debido a un defecto de coordinación interna de nuestra empresa o bien, a deficiencias de los archivos administrativos que se encuentran en proceso de reorganización.

Recomendación núm. 7:

“La sociedad debería elaborar el PAIF de acuerdo con la normativa vigente.”

En vista de la recomendación efectuada se adoptarán las medidas oportunas, a fin y efecto de que en próximos ejercicios se realice el Programa anual de inversiones.

Recomendación núm. 8:

“Es necesario que la Intervención del Ayuntamiento cumpla con la normativa vigente.”

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

Lo que se informa a los efectos oportunos, en Barcelona, a 20 de enero de 1999

[Firma]

Firmado: Manuel Moreno Yera

Consejero delegado

[Sello de Habitatges Municipals de
Caldes de Montbui, SL] “

5. ANEXOS

5.1. BALANCE DE SITUACIÓN A 31.12.96 Y A 31.12.97

ACTIVO	31.12.96	31.12.97
ACCIONISTAS (SOCIOS) POR DESEMBOLSO. NO EXIGIDOS	0	0
INMOVILIZADO	0	0
Gastos de establecimiento	0	0
Inmovilizado inmaterial	0	0
Inmovilizado material	0	0
Inmovilizado financiero	0	0
Acciones propias	0	0
Deudores a largo plazo	0	0
GASTOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS	112.500	0
ACTIVO CIRCULANTE	237.207.547	74.613.410
Accionistas por desembolso exigidos	0	0
Existencias		
- Terrenos y solares	75.326.390	9.127.057
- Obras en curso	144.255.224	36.476.937
Deudores	17.614.638	2.596.133
Inversiones financieras temporales	0	50.000
Acciones propias a corto plazo	0	0
Tesorería	11.295	26.363.283
Ajustes por periodificación	0	0
TOTAL	237.320.047	74.613.410

PASIVO	31.12.96	31.12.97
FONDOS PROPIOS	26.452.237	26.938.982
Capital suscrito	14.000.000	14.000.000
Reservas	13.409.549	13.409.549
Resultados ejercicios anteriores	0	(957.312)
Pérdidas y ganancias	(957.312)	486.745
INGRESOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS	0	0
PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS	0	0
ACREEDORES A LARGO PLAZO	127.079.792	16.327.124
Deudas con entidades de crédito	127.079.792	16.327.124
ACREEDORES A CORTO PLAZO	83.788.018	31.347.304
Deudas con entidades de crédito	11.692.634	0
Acreedores comerciales		
- Anticipos de clientes	31.269.962	6.328.518
- Proveedores y contratistas	36.840.385	12.423.281
- Otros acreedores	3.984.033	4.880.568
Otras deudas no comerciales	1.004	7.714.937
TOTAL	237.320.047	74.613.410

Importes en pesetas.

Fuente: Cuentas anuales de la sociedad.

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

Debe	31.12.96	31.12.97	Haber	31.12.96	31.12.97
GASTOS			INGRESOS		
Reducción exist. promociones en curso/edif. adq.	0	107.778.287	Importe neto de la cifra de negocios		
Aprovisionamientos	100.910.669	233.527.262	- Ventas	0	368.338.300
Transferencias de inmovilizado a existencias	0	0	- Ingresos por arrendamientos	0	0
Gastos de personal	0	0	- Prestaciones de servicios	0	0
Dotaciones para amortizaciones de inmovilizado	0	0	Aumento exist. promoc. en curso/edif. adquiridos	127.391.945	0
Variaciones de las provisiones de tráfico	0	0	Trabajos efectuados por la empresa para el inm.	0	0
Otros gastos de explotación	18.397.137	17.685.834	Exist. promoc. curso/edif. construidos incor. inm.	0	0
			Otros ingresos de explotación	0	0
BENEFICIOS DE EXPLOTACIÓN	8.084.139	9.346.917	PÉRDIDAS DE EXPLOTACIÓN	0	0
Gastos financieros y gastos asimilados	9.989.265	8.873.961	Ingresos de participaciones en capital	0	0
Variación de las provisiones de inversión financiera	0	0	Ingresos de otros valores negociables	0	0
Diferencias negativas de cambio	0	0	Otros intereses e ingresos asimilados	431.413	225.883
			Diferencias positivas de cambio	0	0
RESULTADOS FINANCIEROS POSITIVOS	0	0	RESULTADOS FINANCIEROS NEGATIVOS	9.557.852	8.648.078
BENEFICIOS DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS	0	698.839	PÉRDIDAS DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS	1.473.713	0
Variac. provisiones inmov. Inmat., mat. y cart. cont.	0	0	Beneficios enajenación inmov. inmat., mat. y cart. cont.	0	0
Pérdidas provenientes inmov. inmat., mat. y cart. cont.	0	0	Beneficios operac. con acciones y oblig. propias	0	0
Pérdidas operac. con acciones y obligac. propias	0	0	Subvenciones capital transferidas al result. ejerc.	0	0
Gastos extraordinarios	0	0	Ingresos extraordinarios	926	50.000
Gastos y pérdidas de otros ejercicios	0	0	Ingresos y beneficios de otros ejercicios	0	0
RESULTADOS EXTRAORDINARIOS POSITIVOS	926	50.000	RESULTADOS EXTRAORDINARIOS NEGATIVOS	0	0
BENEFICIOS ANTES DE IMPUESTOS	0	748.839	PÉRDIDAS ANTES DE IMPUESTOS	1.472.787	0
Impuesto sobre sociedades	(515.475)	262.094			
Otros impuestos	0	0			
RESULTADO DEL EJERCICIO (BENEFICIOS)	0	486.745	RESULTADO DEL EJERCICIO (PÉRDIDAS)	957.312	0

Importes en pesetas.

Fuente: Cuentas anuales de la sociedad.

Sindicatura de Cuentas de Cataluña
Av. Litoral, 12-14
08005 Barcelona
Tel. (+34) 93 270 11 61
Fax (+34) 93 270 15 70
sindicatura@sindicatura.cat
www.sindicatura.cat

Elaboración del documento PDF: noviembre de 2008

Depósito legal: B-49969-2008