

**Societat Urbanística Metropolitana
de Rehabilitació i Gestió, SA
(REGESA)**

Exercici 1992
Informe 25/94-A



Sindicatura de Comptes
de Catalunya

A Barcelona, el dia 18 de juliol de 1995, reunit el Ple de la Sindicatura de Comptes, sota la presidència del Síndic Major, Sr. Ferran Termes i Anglès, amb l'assistència dels Síndics Srs. Manuel Cardeña i Coma, Josep M. Carreras i Puigdengolas, Marià Nicolàs i Ros, Jordi Petit Fontserè i Eudald Travé i Montserrat, actuant-hi com a Secretari, el Secretari General de la Sindicatura, Sr. Ramon Planas i Font, i com a ponent el Síndic Sr. Manuel Cardeña i Coma s'acorda aprovar, amb deliberació prèvia, l'Informe 25/94-A referent a la Societat Urbanística Metropolitana de Rehabilitació i Gestió, SA (REGESA), exercici 1992.

ÍNDIX

1. INTRODUCCIÓ	9
1.1. <u>INTRODUCCIÓ A L'INFORME</u>	9
1.1.1. OBJECTE I ABAST	9
1.1.2. METODOLOGIA	9
1.2. <u>INTRODUCCIÓ A L'ENS FISCALITZAT</u>	10
1.2.1. CREACIÓ I NATURALESA JURÍDICA	10
1.2.2. OBJECTE SOCIAL	10
1.2.3. ACTIVITAT	11
1.2.4. ÒRGANS RECTORS	11
1.2.5. ORGANIGRAMA	13
2. FISCALITZACIÓ	14
2.1. <u>INFORME D'AUDITORIA. CONTROL FINANCER</u>	14
2.1.1. INFORME D'AUDITORIA	14
2.1.2. CONTROL FINANCER	15
2.1.3. AVALUACIÓ DEL CONTROL INTERN	16
2.2. <u>ESTATS FINANCERS</u>	17
2.3. <u>ACTIU</u>	20
2.3.1. DESPESES D'ESTABLIMENT	20
2.3.2. IMMOBILITZAT MATERIAL	20
2.3.3. IMMOBILITZAT FINANCER	22
2.3.4. EXISTÈNCIES	30
2.3.5. DEUTORS	43
2.3.6. INVERSIONS FINANCERES TEMPORALS	60
2.3.7. TRESORERIA	60
2.4. <u>PASSIU</u>	61
2.4.1. FONS PROPIS	61
2.4.2. INGRESSOS A DISTRIBUIR EN DIVERSOS EXERCICIS	62
2.4.3. CREDITORS A LLARG TERMINI	62
2.4.4. CREDITORS A CURT TERMINI	65
2.5. <u>INGRESSOS D'EXPLOTACIÓ</u>	69
2.5.1. VENDES DE SOLARS I IMMOBLES	69
2.5.2. INGRESSOS ACCESSORIS	70
2.6. <u>DESPESES D'EXPLOTACIÓ</u>	72
2.6.1. CONSUMS D'EXPLOTACIÓ	72
2.6.2. DESPESES DE PERSONAL	73
2.6.3. ALTRES DESPESES D'EXPLOTACIÓ	73
2.6.4. DESPESES I INGRESSOS FINANCERS	74
2.6.5. DESPESES EXTRAORDINÀRIES	75
2.7. <u>ÀREA FISCAL</u>	75
2.7.1. IMPOST SOBRE SOCIETATS	76
2.7.2. IMPOST SOBRE EL VALOR AFEGIT	76
2.7.3. IMPOST SOBRE LA RENDA DE LES PERSONES FÍSIQUES	77
2.7.4. ORGANISMES SEGURETAT SOCIAL CREDITORS	77
2.7.5. INSPECCIÓ FISCAL	78
2.7.6. DESPESES PER COMPTE D'ALTRES	78

2.8. <u>PRESSUPOSTOS</u>	79
3. CONCLUSIONS: OBSERVACIONS I RECOMANACIONS	80
4. AL·LEGACIONS	94

LLISTA D'ABREVIATURES EMPRADES

CMB	Corporació Metropolitana de Barcelona
IMPSOL	Institut Metropolità de Promoció del Sòl i Gestió Patrimonial
IMU	Institut Municipal d'Urbanisme de Barcelona
INCASOL	Institut Català del Sòl
ITP	Impost sobre Transmissions Patrimonials
MMAMB	Mancomunitat de Municipis de l'Àrea Metropolitana de Barcelona
MPTA	Milions de pessetes
PERI	Pla Especial de Reforma Interior (de cada lloc)
PGM	Pla General Metropolità
PMH	Patronat Municipal de l'Habitatge de Barcelona
PROCIVESA	Promoció de Ciutat Vella, SA
PSV	Promotora Social de Vivenda
SGV	Sociedad Estatal para la Rehabilitación y Construcción de Viviendas SA

1. INTRODUCCIÓ

1.1. INTRODUCCIÓ A L'INFORME

1.1.1. OBJECTE I ABAST

1.1.1.1. Abast material

De conformitat amb la normativa vigent, aquesta Sindicatura de Comptes emet el present Informe de Fiscalització relatiu a la Societat Metropolitana de Rehabilitació i Gestió, SA (d'ara endavant REGESA). En concret, els aspectes analitzats han estat els següents:

- a) Verificar que els estats financers representen d'una manera fidel i veraç la situació patrimonial i financera de la Societat, incloent-hi la informació necessària i suficient per a la seva adequada comprensió i interpretació.
- b) El compliment de la normativa relativa als habitatges de protecció oficial i preu taxat.
- c) Avaluació del control intern i dels procediments seguits per la Societat en la seva operativa comptable i de gestió.
- d) El compliment de la legalitat que li és aplicable.

1.1.1.2. Abast temporal

Aquest Informe es refereix exclusivament a l'exercici 1992. Malgrat això, alguns dels aspectes de la fiscalització esmentats en l'epígraf 1.1.1.1. obliguen a remuntar-se a anys anteriors i també a fer una anàlisi de l'activitat durant l'exercici 1993 així com dels procediments seguits per la Societat en l'actualitat, per tal de fer un correcte seguiment comparatiu i evolutiu.

1.1.2. METODOLOGIA

Les proves realitzades, d'acompliment i substantives, han estat aquelles que, de forma selectiva, s'han considerat necessàries per tal d'obtenir evidència suficient i adient, amb l'objectiu d'aconseguir una base raonable que permeti manifestar les conclusions que es desprenen del treball realitzat sobre la informació econòmico-financera i els preceptes legals que li són d'aplicació, d'acord amb les normes d'auditoria pública

1. INTRODUCCIÓ

generalment acceptades.

1.2. INTRODUCCIÓ A L'ENS FISCALITZAT

1.2.1. CREACIÓ I NATURALESA JURÍDICA

El Consell Ple de l'antiga Corporació Metropolitana de Barcelona de 23 de febrer de 1984 va adoptar l'acord de constituir la Societat Urbanística Metropolitana Catalana i Marina Besòs, SA (MABSA) per a l'actuació urbanística en execució del Pla Especial de Reforma Interior La Catalana Marina-Besòs al terme municipal de Sant Adrià de Besòs, podent realitzar, en ordre al mateix, obres d'infraestructura, dotació de serveis i la promoció i gestió de l'esmentada urbanització.

El 5 de febrer de 1986 es va canviar la denominació social de MABSA per la de Societat Urbanística Metropolitana de Rehabilitació i Gestió, SA (REGESA) i es va ampliar l'objecte social, que va quedar formalitzat en l'actuació urbanística i en l'execució d'aquells plans o actuacions en matèria de rehabilitació urbanística o d'edificació, tant de nova creació com ja existent, realitzant les obres d'infraestructura, dotació de serveis i la promoció i gestió de les esmentades urbanitzacions. Així mateix, es contempla l'actuació urbanística mitjançant la rehabilitació del patrimoni històrico-artístic de caire municipal o metropolità.

El Decret 5/1988, de 13 de gener, de Transferències de Serveis de l'Entitat Municipal Metropolitana de Barcelona, va transferir al Consell Comarcal del Barcelonès el servei de rehabilitació i gestió d'habitatges. Aquesta transferència de titularitat inclou també a REGESA, per la qual cosa la totalitat de les accions són propietat actualment del Consell Comarcal del Barcelonès.

1.2.2. OBJECTE SOCIAL

L'objecte social establert en els Estatuts refosos del 28 de novembre de 1991 és el següent:

"La Societat té per objecte l'actuació urbanística en execució d'aquells plans o actuacions en matèria de rehabilitació urbana o d'edificació tant de nova creació com la ja existent, realitzant en ordre a aquestes, obres d'infraestructura, dotació de serveis i la promoció i gestió de l'esmentada urbanització.- Constitueix igualment objecte social de la Societat l'actuació urbanística en la rehabilitació del patrimoni històrico-artístic

de caràcter municipal o metropolitana."

1.2.3. ACTIVITAT

L'activitat de REGESA es desenvolupa en dues àrees ben diferenciades: la promoció immobiliària i la gestió urbanística.

La promoció immobiliària té com a objecte la promoció i venda d'habitatges, locals i places d'aparcament a preus moderats, ja siguin de protecció oficial o de preu taxat, si bé en alguns casos i per equilibrar el resultat econòmic de la promoció, es fan en un mateix edifici habitatges protegits i d'altres a preu lliure.

La gestió urbanística comprèn diferents actuacions en el marc de la rehabilitació, execució d'actuacions urbanístiques, etc. Dins d'aquesta activitat s'ha de destacar la gestió de les oficines de rehabilitació de la Mancomunitat de Municipis de l'Àrea Metropolitana de Barcelona (MMAMB), la gestió de les oficines del Turó de la Peira a Barcelona, la gestió de les obres de reparació d'immobles del carrer Cadí de Barcelona; la gestió de mutus acords i resituació dels afectats per la construcció de la Pota Nord del II Cinturó excepte al terme municipal de Barcelona; la gestió del PEMU (Pla Especial de Millora Urbana) de Can Vidalet a Esplugues de Llobregat. En l'àmbit de la gestió urbanística les actuacions són fruit de diversos convenis establerts amb administracions Públiques (Ajuntaments, Mancomunitat de Municipis de l'Àrea Metropolitana de Barcelona (MMAMB)).

1.2.4. ÒRGANS RECTORS

Els òrgans administradors de REGESA són la Junta General i el Consell d'Administració.

1.2.4.1. La Junta General

El Ple del Consell Comarcal del Barcelonès exerceix les funcions de la Junta General.

El funcionament de la Junta General es regula en els articles 11 a 16 dels Estatuts.

1.2.4.2. El Consell d'Administració

L'administració i la representació de la Societat correspon al Consell d'Administració actuant col·legiadament.

1. INTRODUCCIÓ

El Consell d'Administració estarà integrat per un mínim de cinc i un màxim de nou membres. La determinació del seu nombre correspon a la Junta General.

Els membres del Consell d'Administració seran nomenats per la Junta General pel termini de cinc anys, podent ser indefinidament reelegits per períodes d'igual durada.

El càrrec d'administrador no serà retribuït.

Les atribucions, organització i funcionament del Consell d'Administració estan regulades en els articles 17 a 23 dels Estatuts.

La composició del Consell d'Administració a 31.12.92 i a la data de fiscalització (juliol 1994) és la següent:

President: Il·lm. Sr. Joan Blanch Rodríguez

Conseller Delegat: Sr. Angel Simon Grimaldos

Sr. Fernando Jorge García

Sr. Antoni Luchetti Farré

Sr. Antoni Messeguer Mateo

Sr. José Vicente Muñoz Gómez

Sr. Joan Nieto Comajuncosa

Il·lm. Sr. Antoni Pérez Garzón

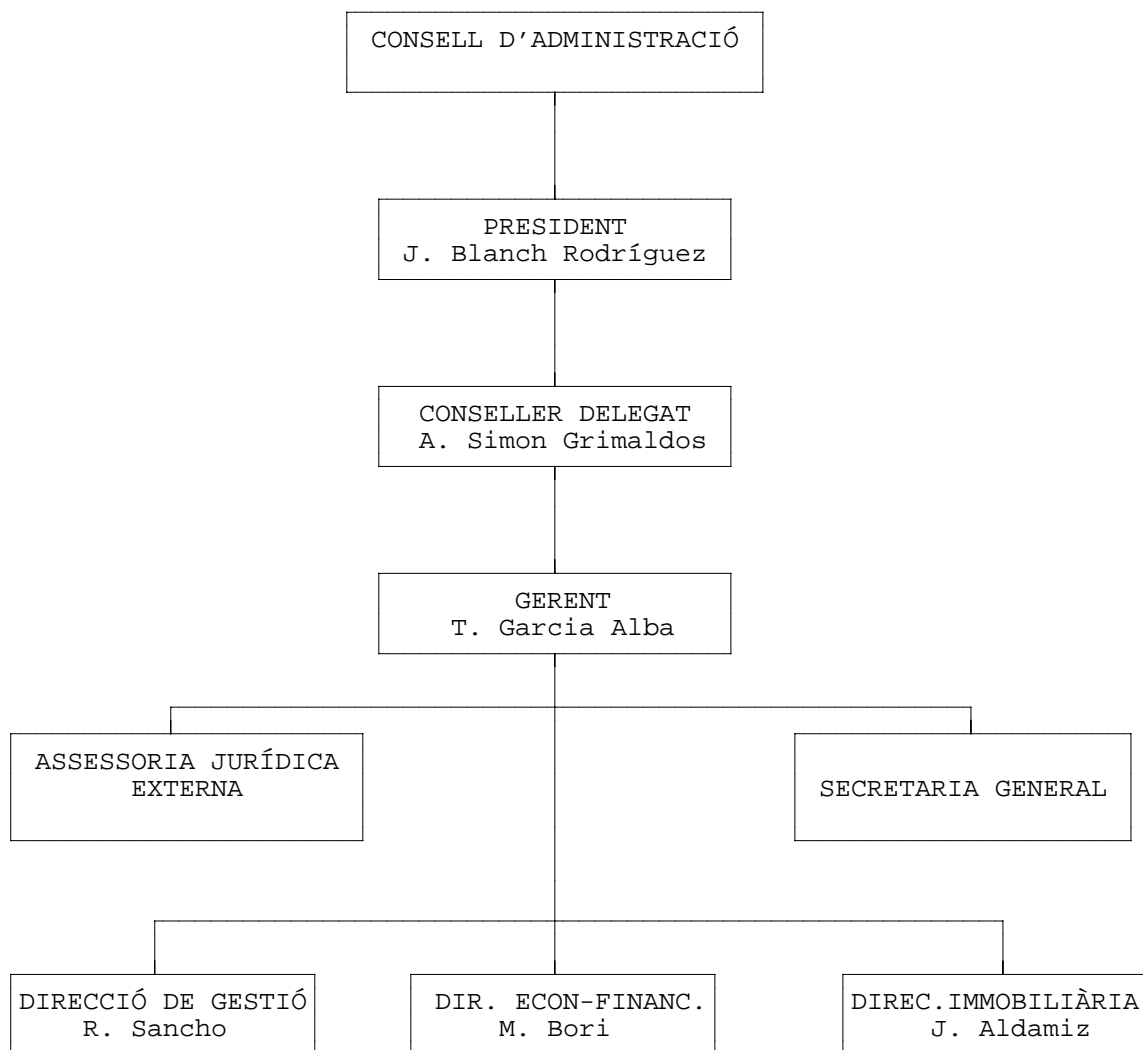
Sr. Xavier Valls Serra

Secretari no conseller: Sr. Miquel Amoròs Navarro

1.2.5. ORGANIGRAMA

A continuació es presenta l'organigrama de la Societat vigent a la data de fiscalització (juliol 1994):

ORGANIGRAMA DE REGESA



Font: Secretaria General de REGESA

2. FISCALITZACIÓ

2.1. INFORME D'AUDITORIA. CONTROL FINANCER

2.1.1. INFORME D'AUDITORIA

El Consell d'Administració del 22 d'octubre de 1990 va nomenar auditors de la Societat a MTR Y ASOCIADOS, S.L. per un període de tres anys a comptar des del 31 de desembre de 1990.

La Junta General de 28 d'octubre de 1993 va prorrogar el nomenament fins a l'exercici 1995.

Amb data 26 de març i 6 de maig de 1993 els auditors van emetre l'informe d'auditoria corresponent a l'exercici 1992 amb opinió favorable amb les següents excepcions i incerteses:

"La Societat i l'Ajuntament de Badalona van subscriure un conveni, mitjançant el qual aquest últim havia de lliurar a REGESA un solar al carrer Víctor Balaguer núm. 10 amb un valor estimat de 17.500.000 PTA. Al 31 de desembre de 1992 i 1991, l'Ajuntament de Badalona no havia procedit a efectuar l'esmentada contraprestació per estar el solar pendent d'inscripció al Registre de la Propietat; és per aquesta raó que no hem pogut verificar si el valor assignat a l'esmentat solar que apareix a l'epígraf d'existències del balanç de situació adjunt, està d'acord amb principis de comptabilitat generalment acceptats. Així mateix, i relacionat amb la mateixa transacció, la Societat tenia un saldo a cobrar per 4.000.000 PTA de l'empresa ENGESTUR, SA que estan pendents d'una resolució global de l'esmentat acord amb l'Ajuntament".

"El grup constituït per les societats Gauro, SA, IDEA, SA i CECISA, va adquirir a REGESA a l'any 1990, els solars nomenats Catalana-Besòs. El 10 de gener de 1991 l'esmentat grup havia d'efectuar el pagament de l'últim termini diferit de la compra-venda per import de 307.752.581 PTA (d'aquest import 37.950.000 PTA corresponen a interessos de 1990 sobre la part diferida i que no han estat actualitzats), sense que fins la data d'avui s'hagi produït cap cobrament a compte de l'esmentat deute. Sobre aquest deute, la Societat té interposat plet en demanda de reclamació del nominal degut més els corresponents interessos. En els exercicis 1991 i 1992, no havent-se produït cap cobrament de l'esmentat deute, la Societat ha registrat una provisió per insolvències de 230.814.000 PTA per cobrir la possible incobrabilitat del saldo degut, de les quals 153.876.000 PTA han estat dotats amb càrrec al resultat de l'exercici 1992. En aquests moments no és possible avaluar la resolució final de la demanda judicial en relació a l'esmentat saldo deutor, així com

l'escaiença i raonabilitat de la provisió per insolvències dotada per la Societat amb càrrec als resultats dels exercicis 1991 i 1992".

"Així mateix, l'anterior grup de Societats té interposada una demanda penal, per incompliment de certs aspectes contractuals, en la qual sol·liciten una indemnització a la Societat de 1.400 MPTA, com a responsable civil subsidiària. En aquests moments no és possible avaluar les conseqüències que es podrien derivar per REGESA en el cas d'una sentència desfavorable per aquesta Societat".

"Amb data 29 d'abril de 1993, el Jutjat d'Instrucció núm. 23 de Barcelona que tramitava la demanda penal esmentada en el paràgraf anterior, ha dictat acte judicial arxivant provisionalment l'esmentada demanda per no resultar degudament justificada la perpetració del delictes. Aquest acte judicial podrà ser recorregut, en el seu cas, davant l'esmentat Jutjat o davant instàncies judicials de rang superior".

"La Societat tenia en curs una inspecció fiscal. Com a conseqüència dels resultats que es poguessin derivar de diferències en la interpretació de la normativa fiscal, es podrien posar de manifest certs passius per la Societat, que actualment no són susceptibles de quantificació objectiva".

"La Societat participa en un 35 % al capital social d'INPAU, SA Segons es desprèn de l'opinió amb excepcions dels auditors dels comptes anuals d'INPAU, SA de l'exercici 1992, la recuperació del valor teòric-comptable de la inversió (58.099.000 PTA) i del compte a cobrar amb l'esmentada societat (72.116.000 PTA) mostrats als comptes anuals de REGESA de l'any 1992, dependrà de la capacitat d'INPAU, SA per obtenir el finançament necessari que li permeti poder continuar el projecte immobiliari objecte actual de la seva activitat, així com dels possibles passius de caràcter fiscal que es podrien derivar, en el seu cas, per INPAU, SA, com a conseqüència d'una futura actuació inspectora a l'esmentada societat".

2.1.2. CONTROL FINANCER

El capítol IV "Control i Fiscalització" de la Llei 39/1988, de 28 de desembre, Reguladora de les Hisendes Locals, que componen els articles 194 a 204, conté els aspectes definidors dels diferents controls que la Llei esmentada determina.

Abasta el control de la legalitat, financer, d'eficàcia i el

2. FISCALITZACIÓ

control intern i extern.

D'acord amb el que estableix l'article 201 de la Llei 39/88, de 28 de desembre, reguladora de les Hisendes Locals, i l'article 14.1 del Reial Decret 1174/87, de 18 de setembre, correspon al Consell Comarcal del Barcelonès l'aprovació dels informes que sobre el control financer de la Societat s'hagin efectuat.

La Intervenció del Consell Comarcal del Barcelonès va emetre amb data 17 de gener de 1995 l'informe de control financer corresponent a l'exercici 1992, expressant la seva conformitat amb l'informe d'auditoria externa i no realitzant cap recomanació.

2.1.3. AVALUACIÓ DEL CONTROL INTERN

Aquesta Sindicatura entén que la Gerència de REGESA i el personal que ocupa els llocs clau de la Societat, disposen de la informació necessària tant sobre l'entorn com sobre l'operativa pròpia de la Societat, per prendre les decisions més adients en el moment oportú.

Així mateix, l'organització de la Societat permet l'establiment de responsables de cadascuna de les operacions de la Societat, sobre les quals la gerència exerceix una estreta supervisió i participació en la presa de decisions.

Per últim, els procediments existents a les àrees d'administració i comptabilitat, els circuits d'informació financera i els controls establerts a la Societat són suficients, en opinió d'aquesta Sindicatura, perquè totes les transaccions siguin adequadament registrades i reflectides en els estats financers.

2.2. ESTATS FINANCERSBALANÇ DE SITUACIÓ REGESA

ACTIU	31-12-92	31-12-91
IMMOBILITZAT		
Despeses d'establiment	1.661	0
Immobilitzat material		
Terrenys	17.826	17.826
Construccions	92.359	92.775
Mobiliari	9.029	7.884
Equip informàtic	13.985	12.100
	133.199	130.585
Menys : Amortitzacions	(25.747)	(18.000)
	107.452	112.585
Immobilitzat financer		
Part.empreses grup	374.000	374.000
Finances i dipòsits	0	40
	374.000	374.040
Menys : Provisió depreciaió	(46.901)	(12.471)
	327.099	361.569
TOTAL IMMOBILITZAT	436.212	474.154
TERRENYS D'UTIL. METROPOLIT.	1.628	1.628
ACTIU CIRCULANT		
Existències	1.082.236	825.099
Deutors	625.251	836.110
Inv.financ. temporals	35.000	0
Tresoreria	73.329	145.498
TOTAL ACTIU CIRCULANT	1.815.816	1.806.707
TOTAL ACTIU	2.253.656	2.282.489

(importats en milers de pessetes)

Font: Comptes Anuals auditats de la Societat a 31-12-92

2. FISCALITZACIÓ

BALANÇ DE SITUACIÓ REGESA

PASSIU	31-12-92	31-12-91
FONS PROPIS		
Capital subscrit	727.000	727.000
Reserva legal	38.627	38.627
Reserva voluntària	248.478	248.478
Resultats neg.exerc.anteriors	(156.507)	0
Resultat exercici (Pèrdues)	(335.762)	(156.507)
TOTAL FONS PROPIS	521.836	857.598
INGRESSOS A DISTRIBUIR VARIS EXERCICIS		
Ingressos per int. diferits	38.551	41.953
TOTAL ING.A DISTRIB.VARIS EXERCICIS	38.551	41.953
CREDITORS A LLARG TERMINI		
Desemb.pendents no exigits	150.000	207.750
Préstecs i crèdits bancaris	618.617	361.120
TOTAL CREDITORS LLARG TERMINI	768.617	568.870
CREDITORS A CURT TERMINI		
Préstecs i crèdits bancaris	254.746	160.675
Creditors	629.536	618.205
Entitats Públiques	40.370	20.604
TOTAL CREDITORS CURT TERMINI	924.652	799.484
INGRESSOS ANTICIPATS	0	14.584
TOTAL PASSIU	2.253.656	2.282.489

(importats en milers de pessetes)

Font: Comptes Anuals auditats de la Societat a 31-12-92

COMPTE DE PÈRDUES I GUANYS REGESA

	31-12-92	31-12-91
INGRESSOS		
Vendes de solars i immobles	253.136	365.747
Altres ingressos d'exploració:		
Ingressos accessoris	299.885	356.587
Subvencions	454	3.781
TOTAL INGRESSOS	553.475	726.115
DESPESES		
Consums d'exploració	(355.754)	(523.370)
Despeses de personal:		
Sous i Salaris	(168.121)	(121.372)
Càrregues socials	(47.394)	(39.721)
Dotació amort.immobilitzat	(10.098)	(10.271)
Variació provisions existènc.	0	(463)
Variació provisions de tràfic	(154.051)	(76.936)
Altres despeses d'exploració	(50.657)	(65.218)
TOTAL DESPESES	(786.075)	(837.351)
<u>PÈRDUES D'EXPLORACIÓ</u>	(232.600)	(111.236)
Ingressos financers	20.427	12.575
Despeses financeres:		
Despeses financeres	(68.136)	(36.226)
Var.prov.inv.financ.	(34.430)	(12.471)
RESULTAT FINANCER NEGATIU	(82.139)	(36.122)
<u>PÈRDUA DE LES ACT. ORDINÀRIES</u>	(314.739)	(147.358)
Despeses extraordinàries	(21.023)	(8.096)
RESULTAT EXTRAORDIN. NEGATIU	(21.023)	(8.096)
<u>PÈRDUA ABANS D'IMPOSTOS</u>	(335.762)	(155.454)
Impost sobre Societats	0	(1.053)
<u>PÈRDUA DE L'EXERCICI</u>	(335.762)	(156.507)

(importos en milers de pessetes)

Font: Comptes Anuals auditats de la Societat a 31-12-92

2. FISCALITZACIÓ

2.3. ACTIU

2.3.1. DESPESES D'ESTABLIMENT

Aquest import correspon a les despeses de la darrera ampliació de capital realitzada a l'any 1991 (veure apartat 2.4.1.) i que la Societat amortitza linealment en 5 anys.

2.3.2. IMMOBILITZAT MATERIAL

El desglossament d'aquest epígraf a 31 de desembre de 1992 per conceptes és el següent:

	IMMOBILITZAT BRUT	AMORTITZACIÓ ACUMULADA	IMMOBILITZAT NET
Terrenys	17.826	--	17.826
Construccions	92.359	(17.146)	75.213
Mobiliari	9.029	(2.389)	6.640
Equip informàtic	13.985	(6.212)	7.773
TOTAL	133.199	(25.747)	107.452

(importos en milers de pessetes)

Terrenys i construccions

Amb data 17 de març de 1987 es va escripturar públicament la compra per part de REGESA de l'edifici al carrer Avinyó, núm. 32 on actualment estan situades les seves oficines a la planta principal i primera. El preu d'aquesta compra va ser de 33 MPTA, més 1,4 MPTA en concepte d'interessos per ajornament de part del preu, més altres despeses per import de 3,4 MPTA. El cost total va ser, per tant, de 37,8 MPTA.

El 24 de març de 1988, REGESA i el PATRONAT MUNICIPAL DE L'HABITATGE van signar un contracte privat de compra-venda mitjançant el qual aquest últim adquiria les plantes segona i tercera de la casa núm. 32 del carrer Avinyó per import de 20 MPTA. Aquesta compra-venda no es va elevar a escriptura pública fins el 24 de març de 1993.

Posteriorment, el 18 d'abril de 1988 es va signar un nou contracte privat entre ambdues institucions mitjançant el qual REGESA executaria totes les obres necessàries per a l'acondicionament de les anteriors plantes adquirides pel PMH. El valor d'aquestes obres es va establir en 67,8 MPTA, dels quals eren imputables al PMH la quantitat de 31,2 MPTA que representen un 45,96 % del cost total.

El cost total de les obres de rehabilitació va ser de 151 MPTA, dels quals 69 MPTA van ser facturats per REGESA al PMH.

De l'estudi que ha realitzat aquesta Sindicatura es desprenen les següents incidències:

- Part del preu d'adquisició de l'edifici del carrer Avinyó va quedar cancel·lat al març de 1988 quan es van vendre les plantes segona i tercera al PMH per 20 MPTA. La resta, o sigui, 17,8 MPTA, es va considerar totalment com a valor del terreny. Del resultat de l'operació es desprèn que REGESA va considerar l'adquisició de l'edifici del carrer Avinyó en la seva totalitat com a terreny. No obstant, aquest edifici es va rehabilitar, condicionant les plantes que ja tenia i no es va enderrocar.
- Excepte pel que fa referència a les obres de rehabilitació de la façana de l'edifici que s'eleva a 11,8 MPTA, per la resta de les obres realitzades es va fer servir un criteri d'adjudicació directa, sense concurs ni publicació prèvia i sense l'existència ni el seguiment de pressupostos per a la realització de les obres.

Aquesta Sindicatura entén que, donat que l'edifici del carrer Avinyó no es va enderrocar sinó que es va rehabilitar, l'import que figura com a valor del terreny inclou una part que correspon al valor de l'edifici adquirit. La Societat hauria d'investigar el desglossament del valor comptabilitzat, a fi i efecte de separar degudament la part que correspon a l'edifici i la que correspon al terreny. **(Veure Recomanació núm. 1).**

Amortització Acumulada

Els coeficients que utilitza la Societat, d'acord amb la vida útil dels diferents elements, són els següents:

2. FISCALITZACIÓ

	<u>Percentatges aplicats</u>
Construccions:	
Obres	2%
Cristalleria i pintura	15%
Restauració façana	15%
Instal. elèctrica, d'aigua i d'aire condicionat	8%
Ascensors	8%
Alarma	8%
Central telefònica	8%
Mobiliari	10%
Equip informàtic	25%

S'hauria de reclassificar l'epígraf de "Construccions" separant el que són "Instal·lacions" del que és pròpiament el valor de l'edifici.

En el cas de les obres de restauració de la façana, donat que tenen més un caràcter de rehabilitació profunda i no només superficial, aquesta Sindicatura entén que la seva vida útil és superior als 6,5 anys considerats per la Societat en el càlcul de l'amortització. **(Veure Recomanació núm. 2).**

2.3.3. IMMOBILITZAT FINANCER

El desglossament d'aquest epígraf és el següent:

	<small>Milers de PTA</small> <u>SALDO 31-12-92</u>
INPAU, SA	105.000
ATE PROCIVESA-REGESA	69.000
Diagonal-Poble Nou, SA	200.000
	----- 374.000
PROVISIÓ DEPRECIACIÓ INPAU, SA	(46.901)
	----- 327.099 -----

2.3.3.1. INPAU, SA

INPAU, SA és una Societat que es va constituir el 15 de novembre

de 1990 essent el seu objecte social la realització de tot tipus d'activitats immobiliàries, si bé la seva activitat es centra a l'illa delimitada pels carrers Sant Pau, Carretes, Reina Amàlia i Hort de la Bomba al Districte del Raval de Barcelona.

El capital social a 31 de desembre de 1992 era de 300 MPTA totalment subscrit i desemborsat essent els seus accionistes i la seva participació els que apareixen en el quadre següent:

ACCIONISTA	% PARTICIPACIÓ	MPTA NOMINAL
Urbanizaciones y Transportes, SA (URBAS)	45	135
Comercial Hipotecario, SA	10	30
Invercartera, SA	10	30
REGESA	35	105

A continuació es presenten el balanços de situació d'INPAU, SA a 31 de desembre de 1991, 1992 i 1993:

2. FISCALITZACIÓ

Balanç de Situació INPAU, SA

<u>ACTIU</u>	Saldo a 31.12.93	Saldo a 31.12.92	Saldo a 31.12.91
ACCIONISTES PER DESEMBORSAMENTS NO EXIGITS	-	-	165.000
IMMOBILITZAT:			
Despeses d'establiment	1.403	2.104	2.805
Total immobilitzat	1.403	2.104	2.805
ACTIU CIRCULANT:			
Existències	844.434	843.301	697.301
Deutors:			
Deutors varis	(346)	15	1.013
Administracions públiques	16.074	17.986	53.016
Tresoreria	288	1.151	3.295
Ajustaments per periodificació	0	11	2.505
Total actiu circulant	860.450	862.464	757.130
TOTAL ACTIU	861.853	864.568	924.935

<u>PASSIU</u>	Saldo a 31.12.93	Saldo a 31.12.92	Saldo a 31.12.91
FONS PROPIS:			
Capital subscrit	300.000	300.000	300.000
Reserves	1.228	1.228	1.228
Resultat neg. d'exerc. anteriors	(135.229)	(36.859)	-
Pèrdues i Guanys (Pèrdues)	(125.857)	(98.370)	(36.859)
Total fons propis	40.142	165.999	264.369
CREDITORS A LLARG TERMINI	400.000	400.000	64.254
CREDITORS A CURT TERMINI			
Deutes amb entitats de crèdit	201.173	99.637	418.206
Creditors comercials	92.793	79.562	178.068
Altres deutes no comercials:			
Administracions públiques	0	64	38
Préstecs accionistes	127.745	119.306	-
Total creditors a curt termini	421.711	298.569	596.312
TOTAL PASSIU	861.853	864.568	924.935

(imports en milers de pessetes)

Font: Comptes Anuals auditats a 31-12-92 i no auditats a 31-12-93 de la Societat.

Del balanç anterior es desprèn que el valor teòric comptable de la participació de REGESA a 31 de desembre de 1992 era de 58,1 MPTA, que coincideix amb el valor en llibres de la participació una vegada deduïda la provisió per depreciació de cartera de 46,9 MPTA.

Durant 1991 REGESA va vendre a INPAU, SA les finques situades al carrer Carretes 64, 66-76 i 78 i la situada al carrer St. Pau, 114 que havien estat adquirides per REGESA al 1989. El preu de venda va ser de 205 MPTA, generant un benefici per REGESA de 64 MPTA (veure capítol 2.7.). A les escriptures de compra-venda es van establir sengles clàusules resolutòries per l'import del preu ajornat.

El 9 de juliol de 1991 REGESA i INPAU, SA van signar un contracte de prestació dels serveis d'administració general de la Societat així com la gestió de la promoció de l'illa St. Pau-Carretes. La retribució fixada era de 50 MPTA, dels quals el 50 % es satisfarien de forma mensual a raó de 0,7 MPTA mes i l'altre 50 % estava lligat a la consecució d'objectius de gestió de la promoció. Dels honoraris totals un 15 % corresponia a les tasques del conseller Delegat (URBAS) i la resta a Gerència i administració (REGESA). A l'any 1992 REGESA va comptabilitzar un ingrés de 7,7 MPTA per aquest concepte (veure apartat 2.5.2.).

El 25 de març de 1992 el Consell d'Administració d'INPAU, SA va acordar que els socis fessin una aportació en metàl·lic en concepte de préstec remunerat al 12 % a la pròpia Societat pels següents imports:

ACCIONISTA	Milers de PTA IMPORT
INVERCARTERA	3.000
URBAS	13.500
REGESA	10.500

Al 31 de desembre de 1992 REGESA tenia comptabilitzat aquest préstec i els interessos meritats i pendents de cobrament a l'epígraf Deutors del balanç de situació.

Els saldos mantinguts per REGESA amb INPAU, SA al 31 de desembre de 1992 es mostren en el següent quadre:

2. FISCALITZACIÓ

CONCEPTE	IMPORT	REGISTRAT A
Honoraris de gestió pendents de cobrament	6.842	Clients
Cobraments pendents finques	48.207	Clients
	55.049	
Préstec	10.500	Deutors
Bestretes de tresoreria	1.600	Deutors
Interessos finques	4.215	Deutors
Interessos préstec	609	Deutors
Despeses pagades per compte d'INPAU, SA	143	Deutors
	17.067	

(imports en milers de pessetes)

INPAU, SA, per a poder realitzar la seva promoció, va promoure la modificació del PERI del Raval davant l'Ajuntament de Barcelona.

Fets posteriors:

Davant les dificultats per a l'aprovació del PERI, les dificultats per a obtenir finançament i l'endarreriment del projecte, la Societat no va poder fer front als pagaments dels crèdits, per la qual cosa a l'abril de 1994 la Caixa de Catalunya va interposar procediment executiu en reclamació del capital i dels interessos del crèdit hipotecari concedit a INPAU, SA per import de 421 i 83 MPTA respectivament.

El Consell d'Administració de REGESA en la seva reunió del 31 de maig de 1994 va acordar la venda a la Caixa de Catalunya o a la seva societat Invercartera, SA dels drets derivats de les condicions resolutòries que afecten les finques que en el seu dia va vendre REGESA a INPAU, SA per un preu de 48,2 MPTA (import pendent de cobrament de les esmentades finques). Així mateix es va acordar la venda a Invercartera, SA de les accions d'INPAU, SA al preu d'una PTA per acció.

En el moment de la formalització de la venda davant de notari en data 28 de juny de 1994 REGESA tenia pendents de cobrament els següents imports que no es van recuperar:

2. FISCALITZACIÓ

CONCEPTE	Milers de PTA IMPORT
Préstec	10.500
Honoraris de gestió	15.053
Interessos préstec	2.269
Interessos finques	10.179
	<u>38.001</u>

El valor comptable de la inversió de REGESA a INPAU, SA en el moment de la venda era de 14 MPTA.

Excepte l'import de les despeses pagades per compte d'INPAU, SA i els imports pendents de cobrament de la venda de les finques, la resta de saldos relacionats amb INPAU, SA a 31 de desembre de 1992 han resultat pèrdues per a REGESA.

2.3.3.2. Diagonal-Poble Nou SA

L'11 de juny de 1991 es va constituir Diagonal-Poble Nou, SA, l'objecte social de la qual era la realització de tot tipus d'activitats immobiliàries, si bé es va crear per al desenvolupament del PERI del Sector Diagonal-Poble Nou.

El capital social era de 800 MPTA totalment subscrits i desemborsats en un 25 %. La composició de l'accionariat era la següent:

ACCIONISTA	% PARTICIPACIÓ	Milers de PTA NOMINAL
Sociedad Estatal para la Rehabilitación y Construcción de Viviendas, SA (SGV)	25	200.000
Iniciativas y Gestión de Servicios Urbanos, SA (IGS)	25	200.000
INBUMER, SA	25	200.000
REGESA	25	200.000

El 15 d'octubre de 1991 es va presentar la proposta de modificació del PERI, variant l'edificabilitat del sector.

El 24 de març de 1994 es va acordar la dissolució de la Societat.

A continuació es presenten els balanços de situació a 31 de

2. FISCALITZACIÓ

desembre de 1992 i 1993 de Diagonal-Poble Nou, SA:

Balanç de Situació Diagonal-Poble Nou, SA

<u>ACTIU</u>	SALDO A 31-12-93	SALDO A 31-12-92
ACCIONIST.DESEMBORS.NO EXIGITS	600.000	600.000
DESPESES D'ESTABLIMENT	4.564	6.353
DEUTORS	12.118	13.354
TRESORERIA	191.809	188.338
Total actiu	808.491	808.045
<u>PASSIU</u>		
CAPITAL	800.000	800.000
RESERVES	5.907	2
PÈRDUES I GUANY(S)(GUANY(S))	1.635	5.906
CREDITORS A CURT TERMINI	949	2.137
Total passiu	808.491	808.045

(importos en milers de pessetes)

Font: Comptes anuals no auditats de Diagonal-Poble Nou, SA.

A 31 de desembre de 1992 el valor teòric-comptable de la participació de REGESA era de 50 MPTA, que coincideix amb el valor en llibres de l'esmentada participació:

	Milers de PTA IMPORT
Immobilitzat financer	200.000
Desemborsaments pendents (veure 2.4.3.1.)	(150.000)
	50.000

2.3.3.3. ATE PROCIVESA-REGESA

El 10 de novembre de 1989 es va constituir "Promoció Ciutat Vella, SA y Societat Urbanística Metropolitana de Rehabilitació i Gestió, SA, Agrupación Temporal de Empresas, Ley 18/82 de 26 de mayo" amb un fons social de 2 MPTA aportats al 50 % per cadascun dels associats i essent el seu objecte social:

"a) Concertació de convenis amb Entitats Públiques o Privades, promotores o propietàries de vivendes, per al trasllat de persones afectades pel desenvolupament dels Plans Especials.

b) La compra, venda i permuta de tot tipus de solars i

terrenys, inclús sobrants de via pública, dins l'àmbit de l'àrea de rehabilitació.

c) La coordinació de les activitats d'ambdues empreses a desenvolupar en l'àrea de rehabilitació integrada.

d) Gestió, administració i tota classe d'actes jurídics respecte a les finques adquirides fins al moment en que se'ls assigni el seu ús definitiu."

La gerència d'aquesta agrupació es va encarregar al Gabinet d'Estudis Jurídics, Socials i Econòmics, SA.

La durada de l'ATE es va establir fins el 22 de setembre de 2002.

L'ATE va realitzar la rehabilitació de tres finques a l'Eix Méndez Núñez de Barcelona.

El 19 de juny de 1990 es va signar el contracte de compra-venda de tres finques al Passeig Nacional (Barcelona) per 110 MPTA i es va indemnitzar un llogater amb 8 MPTA. D'aquest import li correspon a REGESA el 50 %, és a dir, 59 MPTA.

El detall de la inversió de REGESA a l'ATE és el següent:

CONCEPTE	Milers de PTA IMPORT
Aportació Fons Social	1.000
Compra finca Passeig Nacional	68.000
TOTAL	69.000

La Societat no ens ha mostrat cap documentació sobre el destí dels 9 MPTA de diferència entre la seva aportació per la compra de la finca del Passeig Nacional (68 MPTA) i el 50 % del cost justificat de la mateixa (59 MPTA).

El 2 de març de 1992 es va prendre l'acord de dissolució de l'ATE, però a la data de realització del treball de fiscalització encara no ha finalitzat el procés de liquidació.

La Societat no ha facilitat a aquesta Sindicatura cap documentació sobre la situació econòmico-financera de l'ATE a 31 de desembre de 1992.

Segons l'acord signat el 23 de novembre de 1994 entre PROCIVESA

2. FISCALITZACIÓ

i REGESA, la situació patrimonial de la ATE a 21 de novembre de 1994 és la que es presenta en el següent balanç:

ACTIU		PASSIU	
Existències	130.311	Pèrdues exercicis anteriors	(41.144)
H.P.deutora	189	Beneficis 1994	10.838
Tresoreria	165.036	Creditors a llarg termini	42.123
		PROCIVESA	204.300
		REGESA	69.000
		Creditors varis	1.228
		H.P.creditora IVA	9.191
TOTAL	295.536	TOTAL	295.536

(Imports en milers de PTA)

L'esmentat acord estableix que :

"PROCIVESA i REGESA procedeixen a liquidar part de l'actiu de la ATE per a cobrir en tot o en part les obligacions econòmiques que l'Agrupació té amb les empreses membres. La liquidació provisional o, en el seu cas, definitiva, s'estableix en 141,8 MPTA, que s'imputarà per parts iguals a les empreses membres, corresponent 70,9 MPTA a cadascuna d'elles."

"El pagament a REGESA té el caràcter de definitiu, d'acord amb l'establert a l'article 11 dels Estatuts de la ATE, tota vegada que l'aportació realitzada per REGESA fou de 69 MPTA dels quals 1 MPTA en concepte d'aportació inicial i 68 MPTA van ser aportats com a patrimoni. La participació en el patrimoni de l'Agrupació, d'acord amb l'article 5 dels Estatuts es realitzarà en base a les aportacions, per la qual cosa amb la quantitat de 70 MPTA es considera saldada i finiquitada en tots els seus drets i obligacions."

En conseqüència, REGESA ha recuperat el valor aportat i PROCIVESA rebrà o es farà càrrec del resultat final de la liquidació de l'Agrupació.

2.3.4. EXISTÈNCIES

El desglossament d'aquest epígraf és el següent:

2. FISCALITZACIÓ

FINCA	Milers de PTA IMPORT
Barcelona:	
Ciutat Vella	
R. Amàlia, 6 1 ^o 3 ^a	3.350
Verdi, 319 Sot. 1 ^a	4.397
Obradors, 11 3 ^o	4.655
Codols, 10 1 ^o 2 ^a	6.217
Carretes, 1 3 ^o 5 ^a	5.387
Escudellers, 53-55 (local)	21.463
Poeta Cabanyes 93, 1 ^o 4 ^a	4.965
Blanqueria, 9 4 ^o 2 ^a	7.048
Aglà, 7 1 ^o	6.211
Nou de la Rambla, 26	81.539
Escudellers, 48 2 ^o 1 ^a	5.591
St. Elies, 10	5.931
Abaixadors/ Tarongeta	1.598
Escudellers, 34-38 (local)	19.528
Flassaders, 44	39.790
Portal Nou, 39	8.117
Riudarenes, 4	14
Barceloneta	
St. Elm, 10	4.031
St. Elm, 22	3.376
Guitart, 15	3.797
Baluart 85-87	22.124
St. Miquel, 51	4.833
St. Miquel, 9/ Maquinista, 34	13.268
Meer, 52-54/ Maestrança, 51	33.520
Salamanca, 17-19	30.237
Sant Martí	
Pujades, 4	134.451
Badalona:	
Floridablanca, 27	7.511
V. Balaguer, 27	29.214
Montigalà	180.985
Cornellà: Rubió i Ors, 37	4.871
Montgat: La Concòrdia	11.189
Viladecans:	
Av. Molino, 49, Letra-B	12.499
Av. Molino, 49, Letra-D	12.499
C/Pi, 9-11 (Y+J)	40.107
Av. Roureda (L+M)	87.260
Altres propietats:	
La Catalana (St. Adrià de Besòs)	6.188
Pisos Pota Nord (Sta. Coloma de G.)	30.500
Avda. 11 de setembre (El Prat)	135.795
Torre Baró (certificacions obra)	46.349
Bestretes:	
St. Oleguer (St. Adrià de Besòs)	5.976
C/Olímpic (St. Adrià de Besòs)	7.425
Total	1.093.806
Provisió de depreciació	(11.570)
TOTAL EXISTÈNCIES	1.082.236

2. FISCALITZACIÓ

A continuació es detalla l'anàlisi realitzada sobre les propietats més rellevants a 31 de desembre de 1992 tot i advertint que l'objectiu ha estat comprovar la seva existència i els fets més importants de cada una d'elles.

2.3.4.1. Escudellers, 53-55 (local) i Escudellers, 34-38

El 3 de novembre de 1988 es va signar un contracte privat de compra-venda entre el Sr. J. Sanblancat com a venedor i REGESA i el Patronat Municipal de l'Habitatge (PMH) com a compradors l'objecte del qual eren les finques del carrer Escudellers 34-38 i 53-55.

El 14 de febrer de 1989 es van atorgar les escriptures públiques de compra-venda de:

- a) Pisos del carrer Escudellers 53-55 a favor del PMH per 26 MPTA.
- b) Locals del carrer Escudellers, 53-55 (superfície 426,2 m²) i local i principal del carrer Escudellers, 34 (superfície 182,3 m²) a favor de REGESA per un preu de 10 i 5 MPTA respectivament.

El 2 de setembre de 1988 es va signar l'acord de traspàs entre Sanblancat, SA i REGESA dels locals del carrer Escudellers, 34-38 i 53-55 per un preu de 14 MPTA i 8 MPTA respectivament.

El 16 de maig de 1990 el PMH va vendre a REGESA els pisos del carrer Escudellers 53-55 per 28,3 MPTA.

El 19 de juny de 1991 REGESA va vendre a PROCIVESA aquests pisos per 30,5 MPTA (veure apartat 2.3.5.1.d)).

REGESA va indemnitzar l'arrendatari de l'altre local del carrer Escudellers 53-55 amb 3 MPTA segons el contracte de renúncia de 22 de març de 1991.

A la data de realització del treball de fiscalització ambdós locals continuen pendents de venda.

2.3.4.2. Nou de la Rambla, 26

El 3 de novembre de 1988 REGESA va adquirir a Altas Torres, SA un edifici al carrer Nou de la Rambla 26 per un preu de 52 MPTA. Al novembre de 1988 es va pagar una indemnització al llogater del Cine Barcelona, Sr. Fco. Torrens Roig, apoderat de Altas Torres,

SA, situat als baixos de l'esmentada finca, de 15 MPTA.

El 8 de febrer de 1993 es va atorgar l'escriptura de divisió horitzontal; el 26 de març de 1993 es va signar un contracte de venda dels locals i planta principal amb Médicos sin Fronteras per 95 MPTA. El 25 de juliol de 1994 es va atorgar l'escriptura de compra-venda.

Des del moment de la compra fins la data actual REGESA ha pagat diverses indemnitzacions a llogaters. El destí final de la resta de la finca encara està pendent de determinar.

2.3.4.3. Flassaders, 44

Aquesta finca es va comprar a l'any 1987, es va buidar de llogaters i es va rehabilitar amb un cost total de 50,3 MPTA construint-se 3 pisos de 71,7 m² i un local comercial. Al 1992 es va vendre un dels pisos per 16 MPTA (veure apartat 2.5.1.), quedant dos pisos i el local comercial en existències a 31 de desembre de 1992. Els dos pisos es van vendre a l'any 1993 per 11,5 MPTA cadascun. A la data del treball de fiscalització encara està pendent de venda el local comercial, valorat en 18,9 MPTA.

2.3.4.4. Portal Nou, 39; St.Miquel, 9; Maquinista, 34

Aquestes finques es van comprar al 1988 i es van buidar. Són finques afectades que seran expropiades per PROCIVESA però de les quals encara no s'ha fixat el preu just.

La recuperació del valor d'aquestes finques dependrà del preu just que finalment s'estableixi.

2.3.4.5. Meer, 52-54; Maestrança, 51

Aquesta finca es va adquirir a l'any 1988; el 2 de juliol de 1992 es van iniciar les obres, que van acabar el 20 de setembre de 1993.

El saldo a 31 de desembre de 1992 inclou les despeses d'adquisició i el cost incorregut en la rehabilitació.

Veure en l'apartat 2.3.4.16. d'aquest informe el resultat d'aquesta promoció, venuda íntegrament a la data de realització del treball de fiscalització.

2. FISCALITZACIÓ

2.3.4.6. Salamanca, 17-19

Aquesta finca es va adquirir a l'any 1988 per 9,5 MPTA. El 3 d'agost de 1992 van començar les obres de rehabilitació que van finalitzar el 12 de febrer de 1993. El saldo a 31 de desembre de 1992 inclou el cost d'adquisició més les despeses de rehabilitació incorregudes fins aquesta data.

Veure en l'apartat 2.3.4.16 el resultat d'aquesta promoció.

2.3.4.7. Pujades, 4

La Comissió de Govern de l'Ajuntament de Barcelona va acordar, el 19 d'abril de 1991 "Permutar amb REGESA les 24 parcel·les situades a Torre Baró, amb una superfície total de 15.070 m², valorades en 237 MPTA per les dues finques municipals situades al carrer de Pujades, núms. 4-6 de 496 m², de valor 228,6 MPTA (IVA inclòs) i la del carrer Tarongeta núm. 2, de 155 m², valorada en 8,7 MPTA (IVA inclòs).

REGESA tenia comptabilitzats els terrenys permutats situats a Torre Baró en 21,6 MPTA; en conseqüència, es va generar un benefici fiscal de 190,2 MPTA per diferència entre el valor de la permuta i el valor comptable (veure capítol 2.7.).

El 9 de març de 1992 es va adjudicar a Contratas y Obras, Empresa Constructora, SA la construcció de 24 habitatges, locals comercials i 37 places d'aparcament per 245,4 MPTA, IVA exclòs, fixes i no revisables damunt els terrenys situats al carrer Pujades.

El saldo del compte d'existències a 31 de desembre de 1992 inclou el cost del terreny, els costos de projecte, llicència d'obres, etc i les certificacions d'obra fins a aquesta data.

Veure l'apartat 2.3.4.16. sobre els resultats de promocions en curs al 31 de desembre de 1992.

2.3.4.8. Víctor Balaguer, 27

El 30 de maig de 1990 REGESA va signar un conveni marc amb l'Ajuntament de Badalona per portar a terme actuacions de renovació urbana en l'àmbit del Barri de la Salut de Badalona. Segons aquest conveni, "REGESA portarà a terme les actuacions de renovació urbana en les finques que prèviament s'acordi amb l'Ajuntament de Badalona, consistents en: indemnització o reallotjament d'ocupants, enderroc i nova construcció o bé rehabilitació de les construccions existents i la seva

comercialització. Per cada operació s'establiran les condicions mitjançant un protocol de desenvolupament del conveni marc."

El 7 de febrer de 1991 es va signar el protocol per a l'actuació al carrer Víctor Balaguer, 27 segons el qual "REGESA es compromet a:

PRIMER.- Adquirir el solar situat entre els carrers de Víctor Balaguer, 27 i Ricard Strauss, 30, incloent la indemnització i trasllat de les famílies que hi viuen, l'enderroc dels edificis existents, i totes les despeses de gestió, escriptures i inscripció al Registre.

SEGON.- L'execució de l'obra amb façana al carrer Ricard Strauss, 30 d'un edifici compost de dues plantes soterrani, planta baixa i tres plantes, i del pati que queda a l'interior de la finca fins a la façana posterior al carrer Víctor Balaguer, 27.

TERCER.- Cedir a l'Ajuntament les dues plantes soterrani i el pati interior. La valoració està fixada en 18 MPTA.

L'Ajuntament de Badalona es compromet a cedir a REGESA el solar del carrer Víctor Balaguer, 10 valorat en 17,5 MPTA.

REGESA renuncia a la diferència de valoració al seu favor."

Durant 1991 i 1992 REGESA va realitzar el buidament encarregat amb un cost total de 29,2 MPTA. Donat que el valor del solar que es rebria era només de 17,5 MPTA la Societat va registrar una provisió per depreciació d'existències d'11,6 MPTA.

Nogensmenys, l'Ajuntament de Badalona no ha cedit el solar acordat a REGESA perquè hi ha problemes de registre a favor de l'Ajuntament.

Actualment, es mantenen converses amb l'Ajuntament de Badalona per tal de trobar una solució a aquest problema.

La recuperació de la inversió de REGESA en aquesta operació dependrà del resultat final de les negociacions amb l'Ajuntament de Badalona i del valor del solar que finalment es rebí i de les edificacions que s'hi facin.

2.3.4.9. Montigalà

El 28 de desembre de 1989 REGESA va signar un conveni amb la Mancomunitat de Municipis de l'Àrea Metropolitana de Barcelona

2. FISCALITZACIÓ

(MMAMB) en el qual es fixava que "La Mancomunitat, a través de l'Institut Metropolità de Promoció del Sòl i Gestió Patrimonial (IMPSOL) oferirà solars de la seva propietat per tal que REGESA porti a terme les actuacions necessàries per a culminar la promoció de l'habitatge". Dins del marc d'aquest conveni, el 26 d'octubre de 1990 REGESA va signar un conveni amb la MMAMB mitjançant el qual la Mancomunitat cedeix a REGESA la titularitat de les següents finques de la seva propietat situades a Badalona:

PARCEL·LA	SUPERFÍCIE m ²	EDIFICABILITAT m ² SOSTRE	Milers de PTA PREU sense IVA	PTA PREU/m ²
DP-1	289	2.023	9.342	32.327
DP-2	1.116	3.571	36.077	32.327
DP-3	2.435	7.792	78.716	32.327
DP-4	289	2.023	9.342	32.327
TOTAL	4.129	15.409	133.477	

El saldo del compte d'existències a 31 de desembre de 1992 es desglossava en:

	Milers de PTA
Cost de compra	133.477
Despeses d'urbanització	23.752
Interessos	22.678
Altres despeses	1.078
	<u>180.985</u>

Amb posterioritat a la compra de les finques per REGESA, l'Ajuntament de Badalona va proposar una modificació del PERI que perjudicava a REGESA. Actualment s'està negociant una sortida a aquest conflicte. Segons la Direcció de REGESA es construirà a les parcel·les que es tenen encara que l'edificabilitat sigui inferior i s'intentarà aconseguir de la MMAMB-IMPSOL una compensació per l'edificabilitat perduda.

El 27 de febrer de 1991 es va atorgar l'escriptura pública però davant tota aquesta problemàtica es va endarrerir el pagament del segon termini establert al contracte per la qual cosa REGESA continua registrant els interessos d'ajornament com major cost dels terrenys (veure apartat 2.4.4.2.a) i **Recomanació núm. 3**).

La recuperació del valor total d'aquests terrenys dependrà de l'edificabilitat final i del preu de venda dels habitatges.

D'altra banda, el 23 de gener de 1991 REGESA va rebre de l'IMPSOL

(Institut Metropolità de Promoció del Sòl i Gestió Patrimonial), òrgan depenent de la MMAMB, una factura per despeses d'urbanització de les parcel·les DP-2, DP-3 i DP-4 per import de 70,8 MPTA. REGESA no la va acceptar ni la va registrar perquè considerava que les referides despeses no estaven degudament justificades com exigeix el conveni de 26 d'octubre de 1990.

No obstant, segons la documentació tramesa per la MMAMB a aquesta Sindicatura i que no havia estat rebuda per REGESA, Montigalà, SA va realitzar obres d'urbanització a les parcel·les DP-2, DP-3 i DP-4 que va facturar a l'IMPSOL amb data 21 de desembre de 1990 per import de 63,2 MPTA més IVA. L'IMPSOL va repercutir aquestes despeses a REGESA mitjançant la factura abans esmentada.

Per tant, aquesta Sindicatura entén que la realització de les obres està degudament justificada i que REGESA hauria de registrar la factura de l'IMPSOL (**Veure Recomanació núm.18**)

2.3.4.10. Propietats a Viladecans

El 28 de juny de 1990 REGESA va adquirir a ROCENOVÓ, SA un conjunt d'estructures i terrenys a Viladecans per un preu de 120 MPTA, que havien estat adquirides per ROCENOVÓ, SA el 28 de desembre de 1989 per un preu de 40,5 MPTA.

El cost total d'aquestes propietats a 31 de desembre de 1992 incloïa a més del cost de compra honoraris d'arquitectes, despeses de notari, IBI, llicència d'obres, estudi geotècnic, etc.

Fets posteriors:

El 7 de maig de 1993 es va signar el contracte d'adjudicació d'obres a Viladrich Cía. Constructora, SA per a la construcció de 43 habitatges, un local comercial i 23 places d'aparcament a Av. Roureda, 19 per un import de 199 MPTA IVA exclòs, fix i no revisable. El 10 de juny de 1994 es va signar la recepció provisional de l'obra.

El 7 de maig de 1993 es va signar el contracte d'adjudicació d'obres a Comylsa, empresa constructora, SA per a la construcció de 34 habitatges, 3 locals comercials i un aparcament al carrer Pi 9-11 per un import de 222 MPTA, IVA exclòs, fix i no revisable. Les obres van començar el 25 de maig de 1993 i, segons certificació de la Direcció facultativa, el 27 de juny de 1994 estaven al 65 %.

2. FISCALITZACIÓ

El 5 de juliol de 1993 es va vendre un dels terrenys a Av. Molí a Proyectos y Realizaciones Urbanas, SA per 24 MPTA.

2.3.4.11. Pisos Pota Nord (Sta.Coloma de Gramenet)

Aquest compte recull el cost dels pisos adquirits per REGESA per resituar als afectats per la Pota Nord del II Cinturó (veure apartat 2.3.5.2.f)) que no havien estat assignats i estaven pendents de vendre's. A continuació es presenta el detall d'aquests pisos indicant-ne el preu de venda:

ADREÇA	COST 31-12-92	PREU DE VENDA
Florència, 39	5.361	5.600
Francesc Moragues, 81	6.224	6.700
Milà Fontanals, 106	6.152	6.300
Av.Alameda 28	6.401	No venut
Massanet, 36	6.362	6.700
	<hr/>	
	30.500	

(Imports en milers de pessetes)

Excepte el pis del carrer Milà i Fontanals, aquests pisos no estaven escripturats a nom de REGESA sinó que els venedors van atorgar poders a REGESA per tal que aquesta pogués escripturar a nom dels nous propietaris. Donat que la primera transmissió no ha liquidat ITP, aquest fet pot donar origen a una contingència fiscal.

El pis del carrer Milà i Fontanals, 106 es va escripturar a nom de REGESA el 5 de juliol de 1990 per 3,3 MPTA. Segons el contracte privat de 25 d'abril de 1990 el preu de compra va ser de 6 MPTA. Segons els responsables de la Societat aquesta diferència respon a un error en el moment de l'atorgament de l'escriptura.

2.3.4.12. Av. Onze de setembre (El Prat de Llobregat)

L'1 de desembre de 1992 REGESA va comprar un terreny de 2.368 m² per 128 MPTA al Prat de Llobregat. El saldo a 31 de desembre de 1992 inclou el cost de la compra més 7,7 MPTA d'ITP.

Fets posteriors:

El 26 de novembre de 1993 es va fer la cessió de 1.040 m² de terreny a l'Ajuntament de El Prat, ja que eren terrenys qualificats com a vials al Pla General Metropolità (PGM) de 1976.

El 3 de desembre de 1993 es va adjudicar la construcció de 45 habitatges, 5 locals comercials i 45 places d'aparcament a Fomento de Construcciones y Contratas, SA per 348,7 MPTA IVA inclòs, fixos i no revisables.

2.3.4.13. Torre Baró (certificacions d'obra)

El 15 de juliol de 1986 l'Ajuntament de Barcelona va signar un conveni amb REGESA pel qual li encarregava fer les gestions necessàries per a l'adquisició a Torre Baró dels 57.685 m² de terrenys previstos per a la construcció d'habitatges de promoció pública.

En una part dels terrenys es van construir 8 habitatges unifamiliars que van ser finançats per l'INCASOL (veure apartat 2.4.3.5.).

El 24 de juliol de 1992 REGESA va signar un contracte privat amb el PMH en el que s'estableix que:

" REGESA fa entrega al Patronat Municipal de l'Habitatge de Barcelona, en aquest propi acte, de l'obra consistent en 8 habitatges de promoció pública construïts a Torre Baró a l'empar del Conveni de finançament signat amb l'INCASOL el 6 de febrer de 1989."

" El PMH se subrogarà en els compromisos adquirits per REGESA davant l'INCASOL fins un total de 49,7 MPTA. Com annex al present contracte s'incorpora escrit a l'INCASOL manifestant la seva conformitat a la subrogació del crèdit que pel present instrument es pacta."

No obstant REGESA no va reconèixer la venda fins al 31 de desembre de 1993 perquè no es va rebre fins al desembre de 1993 l'abonament de la darrera certificació per part de l'INCASOL.

Aquesta Sindicatura entén, d'acord amb el que estableix el Pla Sectorial de Comptabilitat del sector immobiliari del 10 de juliol de 1980, que la propietat dels habitatges es va transmetre el dia en què es va signar el contracte privat, és a dir, el 24 de juliol de 1992, i que els estats financers a 31 de desembre de 1992 haurien de recollir aquesta venda així com el corresponent cost de vendes. També s'hauria d'haver liquidat l'IVA d'aquesta operació al tercer trimestre de 1992. (**Veure Recomanació núm. 4**). L'efecte del reconeixement d'aquesta transmissió sobre els estats financers de 31 de desembre de 1992 és el següent:

2. FISCALITZACIÓ

EPÍGRAF	Milers de PTA EFECTE D(H)
Deutors	49.743
Consums d'explotació	46.349
Existències	(46.349)
Administracions Públiques	(2.816)
Vendes	(46.927)

Els terrenys havien estat lliurats a l'Ajuntament de Barcelona mitjançant acord de permuta del 19 d'abril de 1991 (veure apartat 2.3.4.7.).

2.3.4.14. Carrer Olímpic i carrer St.Oleguer (St.Adrià de Besòs)

El 18 de juliol de 1990 REGESA va signar un conveni amb l'Ajuntament de St. Adrià per a la permuta de sòl destinat a la construcció d'habitatges. L'objecte del conveni era "l'adquisició per part de REGESA dels següents solars propietat de l'Ajuntament:

- a) Terreny al carrer Olímpic-St.Joaquim de 3.300 m² valorat en 32 MPTA.
- b) Terreny al carrer St.Oleguer de 960 m² valorat en 18 MPTA.

en permuta pel local destinat a equipament previst en el PERI del Sector Clapes, de 616 m² a construir juntament amb la promoció d'habitatges al carrer Olímpic".

L'esmentat conveni va ser aprovat pel Ple de l'Ajuntament de St. Adrià del 26 de juliol de 1990.

Els saldos dels comptes carrer Olímpic i carrer St. Oleguer a 31 de desembre de 1992 es componien d'honoraris del Col·legi d'Arquitectes per la realització dels projectes d'ambdòs edificis així com del projecte de modificació del PERI.

El 18 de maig de 1993 es va modificar el conveni de l'any 1990 en els següents termes:

"L'Ajuntament no considera oportú dur a terme la promoció del carrer Olímpic i per tant cal modificar el conveni de 19 de juliol de 1990 limitant-lo al carrer St. Oleguer."

"Per tot això, l'Ajuntament de St. Adrià de Besòs ven i REGESA compra la finca de 960 m² davant del carrer St. Oleguer per 15,7 MPTA més 2,3 MPTA d'IVA. REGESA procedirà a la promoció de 23

habitatges, 23 trasters i 29 places d'aparcament, acollits al Reial Decret 1932/91 de 20 de desembre, sobre mesures de finançament d'actuacions protegibles en matèria d'habitatge del Pla 1992-1995".

En conseqüència, i aplicant el criteri de prudència, la Sindicatura entén que la inversió de 7,4 MPTA corresponents a les despeses incorregudes en els estudis de la promoció del carrer Olímpic, caldria registrar-les com una pèrdua a l'exercici 1993, que és quan es coneix aquest fet.

2.3.4.15. Altres finques

El saldo del compte "La Catalana" correspon al cost d'una finca al Polígon del mateix nom a St. Adrià. Aquesta finca es va adquirir per tal de ser entregada a Gauro, S.A. dins el marc del contracte de compra-venda del 10 de gener de 1990 (veure apartat 2.3.5.1.b)). No obstant, degut als problemes sorgits amb relació a aquesta operació, aquesta finca no es va transmetre i va quedar en propietat de REGESA.

2.3.4.16. Resultats de promocions acabades

A continuació es presenta un quadre amb informació del cost i preu de venda així com de la situació de les vendes per les obres que estaven en curs al 31 de desembre de 1992 i algunes altres que ja han estat acabades a la data de realització del nostre treball.

	Règim	Sup. edific. m ²	núm.	Milers de PTA			Cost PTA/m ²	Preu venda PTA/m ²
				Cost solar	Cost constr.	Cost total		
Obres en curs a 31-12-92								
Meer, 52-54 (1)	P.T.	1.014	10 pisos 1 local	11.894	80.355	92.249	Pisos 99.098 Local 70.502	Pisos 119.268 Local 102.705
Salamanca, 17 (1)	P.T.	779	5 pisos 1 local	14.458	63.110	77.568	Pisos 123.267 Local(4) 59.985	Pisos 114.312
Pujades, 4-6 (2)(5)	P.T. P.LL.	4.327	24 pisos 1 local 35 aparc.	45.741	279.671	325.412	Pisos P.T. 88.992 Pisos P.LL. 98.451 Local(4) 58.440 Aparc.(3) 1.490	Pisos P.T. 134.279 Pisos P.LL. 180.040 Local(4) 132.864 Aparc.(3) 3.000
Obres no iniciades a 31-12-92								
Abaixadors, 5-7 (2)	P.LL.	458	6 pisos 1 local	8.779	49.827	58.606	Pisos 136.044 Local(4) 100.310	Pisos 139.152 Local(4) 235.402
Avda. Roureda, 19 (2)	V.P.O.	4.703	43 pisos 1 local 26 aparc.	73.543	223.226	296.769	Pisos 84.503 Local 67.078 Aparc.(3) 738	Pisos 104.253 Local 134.344 Aparc. 1.500-2.000

Notes

P.T. = Preu taxat

P.LL. = Preu lliure

V.P.O.= Vivendes de protecció oficial

(1)Obra de rehabilitació

(2)Obra nova

(3)Import per plaça d'aparcament expressat en milers de pessetes

(4)No venut a 31 de juliol de 1994

(5)El cost PTA/m² s'ha calculat considerant com a cost del terreny, el cost comptable i no el valor del terreny assignat en la permuta amb l'Ajuntament de Barcelona, que és 208 MPTA superior al cost comptable.

2.3.5. DEUTORS

El detall d'aquest epígraf del balanç de situació és el següent:

	Milers de PTA SALDO 31-12-92
Clients	545.826
Deutors diversos	319.514
Efectes comercials a cobrar	(200)
Entitats Públiques (veure capítol 2.7.)	7.902
Acomptes remuneracions	226
Pagaments anticipats	505
Provisió insolvències	(248.522)
	625.251
	625.251

2.3.5.1. Clients

La composició del saldo de clients és la següent:

	Milers de PTA SALDO 31-12-92
Clients Llefià	105.175
IDEA, SA/ Gauro, SA	307.752
MMAMB	28.982
PROCIVESA	42.822
INPAU, SA(veure l'apartat 2.3.3.1.)	55.049
Altres clients	6.046
	545.826
	545.826

2.3.5.1.a) Clients Llefià

Durant els exercicis 1989 i 1990, REGESA va efectuar la venda de 24 pisos situats a Llefià (Badalona) a persones afectades per inundacions a Sant Adrià de Besòs al preu unitari de 2.900.000 PTA. Aquests pisos es troben afectats per una hipoteca pel mateix import de la venda a favor de l'Institut Català del Sòl i avalada per l'Ajuntament de Sant Adrià de Besòs. L'amortització de la referida hipoteca haurà d'efectuar-se en quaranta semestres mitjançant el pagament de la quota d'amortització que correspongui comprensiva de capital i interessos al tipus del 5 % i un tipus creixent sobre la quota anual del 4 % (Veure apartat 2.4.3.2.). Els compradors van "retenir el preu de venda en el seu

2. FISCALITZACIÓ

poder, de voluntat de REGESA, per a fer els pagaments en el seu dia a l'INCASOL del capital de l'hipoteca que grava les finques descrites", declarant cada comprador que "se subrogava no només amb el préstec, si no també en la referida hipoteca i en tots els pactes de l'escriptura de constitució de la mateixa".

REGESA gestiona el cobrament als compradors i efectua els pagaments a l'Incasol de les quotes del préstec, ja que l'INCASOL no accepta la subrogació dels particulars. Per tant, l'escriptura de compra-venda hauria de dir que "el comprador no se subroga" en el préstec.

El desglossament del deute que es reflecteix a 31 de desembre de 1992 és el següent:

	Milers de PTA IMPORT
Interessos financers pendents	38.551
Capital pendent	66.624
<u>TOTAL</u>	<u>105.175</u>

Els interessos diferits que es deriven de l'operació estan comptabilitzats al passiu sota l'epígraf d'"Ingressos a distribuir en varis exercicis" (veure apartat 2.4.2.) mentre que el capital pendent es recull dins dels comptes de "Creditors a curt termini" o "Creditors a llarg termini" segons el venciment.

Per altra banda, del total del saldo que a 31 de desembre de 1992 presenta aquest compte de clients, el desglossament del deute total segons el termini de venciment és el següent:

	Milers de PTA IMPORT
Clients a curt termini : Interessos 3.353	
Capital 1.206	4.559
Clients a llarg termini: Interessos 35.198	
Capital 65.418	100.616
<u>TOTAL</u>	<u>105.175</u>

No existeix cap quantitat vençuda pendent de cobrament a 31 de desembre de 1992.

Les despeses derivades de les vendes dels pisos (Notari, registre,...) van córrer a càrrec de REGESA. El deute pendent per aquest concepte està comptabilitzat dins l'epígraf de "Deutors"

(veure apartat 2.3.5.2.).

Donades les especials característiques d'aquesta operació, la Societat va adoptar el criteri de comptabilitzar-la com una venda a terminis. Malgrat això, aquesta Sindicatura entén que no hi ha cap diferència entre l'operació passiva (préstec de l'INCASOL a REGESA) i l'operació activa (venda de REGESA als particulars), ja que en el contracte de venda als particulars no hi ha cap reconeixement del deute més els interessos, sinó un compromís de pagament en els mateixos termes que fixa el préstec de l'INCASOL. En conseqüència, la Sindicatura entén que la venda de REGESA als particulars és una venda amb pagament ajornat i interessos explícits i no una venda a terminis. Per tant, la Societat no hauria de comptabilitzar en el seu actiu i passiu els interessos pendents de meritar sinó només el capital pendent d'amortitzar i registrar els interessos a mesura que es meritin (de la mateixa forma que es fa amb el préstec de l'INCASOL). En conseqüència a 31 de desembre de 1992 s'hauria de rebaixar el compte de deutors en 38,6 PTA i cancel·lar el compte d'ingressos a distribuir en diversos exercicis. Així mateix, aquesta Sindicatura entén que els imports a cobrar a llarg termini s'haurien de classificar dins l'Immobilitzat financer. **(Veure Recomanació núm. 5).**

L'efecte de les reclassificacions indicades anteriorment sobre els diferents epígrafs dels estats financers a 31 de desembre de 1992 es presenta en el següent quadre:

EPÍGRAF	Milers de PTA IMPORT D(H)
Immobilitzat financer	65.418
Ingressos a distribuir en diversos exercicis	38.551
Clients	(103.969)

2.3.5.1.b) IDEA, SA, Gauro, SA, CECISA

Aquest saldo correspon a l'import pendent de cobrament de la venda dels terrenys de La Catalana realitzada a l'any 1990.

"La Catalana" és un polígon situat a Sant Adrià de Besòs amb una superfície de 32 Ha. La gestió del seu PERI constituïa l'objecte social de MABSA (antiga denominació social de REGESA).

Des de l'any 1984 fins l'any 1990 REGESA va adquirir per compra o per aportacions de capital (vegi's apartat 2.4.1), un total de 71.730 m² de sòl qualificat de xarxa viària bàsica, d'equipaments

2. FISCALITZACIÓ

i d'habitatge. Part d'aquests terrenys van ser cedits a l'Ajuntament de Sant Adrià per a la construcció de vials.

El 6 de novembre de 1989 es va signar un Contracte compromís de compra-venda amb Iniciativas Distribución Europeas Actuales, SA (IDEA) més tard subrogat per Gauro, SA i posteriorment per CECI, SA. Segons aquest contracte:

"La superfície conjunta d'aquests terrenys és segons les escriptures de compra-venda de 56.378 m², si bé segons es desprèn del parcel·lari i restant documentació del PERI és de 61.601 m²".

"La situació dels terrenys en el moment de la firma d'aquest contracte és la següent:

Sòl lliure d'ocupants 55.031 m².
Sòl ocupat 6.570 m²".

"IDEA desitja desenvolupar l'execució del polígon de La Catalana i la construcció en ell d'un equipament comercial".

"El preu total de la compra-venda és de 924.015.000 PTA".

"Al preu dels solars s'afegeix una quantitat en concepte d'indemnitzacions que Gauro haurà de satisfer a REGESA perquè aquesta els satisfaci a tercers en concepte de cessament d'activitat o desallotjament de llogaters, i que no podrà excedir de 150 MPTA. Queda entès que qualsevol quantitat que sobrepassi aquest límit serà satisfeta per REGESA".

"IDEA satisfarà a REGESA per les gestions d'indemnitzacions i buidament de finques fins a un màxim de 15 MPTA que REGESA haurà de justificar".

"La compra-venda s'efectuarà en concepte de lliure de càrregues, gravàmens, ocupants i arrendataris".

"Forma de pagament:

434,5 MPTA a la firma del contracte de compra-venda el 10 de gener de 1990; 220 MPTA més els interessos calculats al 14 % anual als 6 mesos de la firma del contracte de compra-venda; 220 MPTA més els interessos calculats al 14 % anual als 12 mesos de la firma del contracte de compra-venda; 49,5 MPTA als dotze mesos de la firma del contracte de compra-venda excepte si abans han quedat totalment alliberats d'ocupants els terrenys venuts i en aquest cas REGESA requerirà a IDEA, SA en un termini de 30 dies".

El 10 de gener de 1990 es va signar el contracte de compra-venda entre REGESA i Gauro, SA, societat que es va subrogar en els drets i obligacions d'IDEA, SA. Posteriorment, Gauro va cedir els seus drets a la Societat francesa CECI, SA.

En el moment de la firma del contracte quedaven alguns ocupants en algunes de les finques així com algunes finques pendents d'inscripció a favor de REGESA. Com annexos al contracte de compra-venda es van adjuntar, entre d'altres, els següents: relació de finques venudes amb indicació d'illa, codi de parcel·la, qualificació urbanística, zona, data de compra, número protocol, inscripció registral; relació de parcel·les pendents de registre; relació de parcel·les amb ocupants.

L'escriptura de compra-venda es va atorgar el 13 de juliol de 1990, quedant encara pendents d'escripturar una part de les finques en funció del seu pagament.

L'últim termini de pagament s'havia de fer efectiu el 10 de gener de 1991 per import de 307,8 MPTA. Gauro, SA no va fer front a aquest pagament. REGESA ha dotat la provisió per insolvències d'aquest deute pels següents imports i anys:

ANY	% DOTACIÓ	DOTACIÓ
1991	25	76.938
1992	50	153.876
1993	25	76.938

(imports en milers de pessetes)

A l'exercici 1990 REGESA va registrar un benefici de 363 MPTA derivat d'aquesta venda (veure capítol 2.7.).

El 19 de novembre de 1992 CECI, SA va interposar querella contra REGESA com a responsable civil subsidiària per estafa, falsedat en document privat, falsedat en document públic i apropiació indeguda sol·licitant una indemnització de 1.400 MPTA. Amb data 29 d'abril de 1993 el Jutjat d'Instrucció núm. 23 dels de Barcelona dicta acte judicial declarant l'arxiu provisional de la demanda per manca de proves. La demandant va recórrer l'acta d'arxiu reiniciant-se el procediment. En data 2 de setembre de 1994 el Jutjat d'Instrucció va declarar obert el judici oral, corresponent l'enjudiciament i la sentència a l'Audiència Provincial.

Respecte del deute de Gauro, SA abans detallat, REGESA va interposar el 4 de febrer de 1993 una demanda de reclamació del nominal més els interessos corresponents.

2. FISCALITZACIÓ

El 19 d'abril de 1993 el Jutjat núm. 25 de Barcelona va decretar l'embargament preventiu sobre les finques escripturades a favor de Gauro, SA i venudes prèviament per REGESA.

Considerant la data de venciment del deute de Gauro, SA i els fets esdevinguts abans del 31 de desembre de 1992, aquesta Sindicatura entén que els estats financers de REGESA a 31 de desembre de 1992 haurien d'incloure també com a provisió d'insolvències els 76,94 MPTA encara no provisionats. **(Veure Recomanació núm. 6).**

2.3.5.1.c) Mancomunitat de Municipis de l'Àrea Metropolitana de Barcelona (MMAMB)

El 28 de desembre de 1989 REGESA va subscriure un conveni de col·laboració amb la MMAMB.

En el marc d'aquest conveni la Mancomunitat va encarregar a REGESA, mitjançant decret de 16 de febrer de 1990 la gestió de les adquisicions per mutu acord i les indemnitzacions que corresponguessin de les illes delimitades pels carrers de la Menta, Hortènsia, Pubilla Cases i Galvany la primera, i Pubilla Cases, Galvany, Hortènsia i del Molí la segona, al barri de Can Vidalet d'Esplugues de Llobregat.

La retribució fixada era del 3,5 % sobre el valor dels habitatges adjudicats i del 5 % sobre el valor de les compres de les finques afectades i sobre les indemnitzacions acordades.

L'11 de novembre de 1992 REGESA va emetre la factura corresponent als seus honoraris per aquesta operació per un import total de 29 MPTA (IVA inclòs) que estaven pendents de cobrament al 31 de desembre de 1992. D'aquest import, 17,5 MPTA més IVA corresponen al 3,5 % sobre el valor en venda de 89 habitatges valorats en 498,8 MPTA, i 7,8 MPTA més IVA corresponen al 5 % sobre l'import total de 61 expedients d'expropiació valorats en 154,9 MPTA.

2.3.5.1.d) PROCIVESA

Promoció de Ciutat Vella, SA (PROCIVESA) és una Societat d'economia mixta essent soci majoritari l'Ajuntament de Barcelona. El seu objecte social és dur a terme totes les actuacions urbanístiques i d'edificació necessàries per a la rehabilitació dels espais compresos en l'àmbit de l'Àrea de Rehabilitació Integrada de Ciutat Vella (establerta segons el Decret 317/1986, de 13 d'octubre). PROCIVESA fou constituïda el 22 de setembre de 1988 i té una durada de catorze anys, al final

dels quals, revertiran tots els actius i passius a l'Excm. Ajuntament de Barcelona.

A l'any 1991 REGESA va signar amb PROCIVESA certs contractes de compra-venda de finques propietat de REGESA així com contractes de prestació de serveis per a la rehabilitació de certes finques i acords de subrogació dels préstecs atorgats a REGESA a l'empara dels Convenis signats amb l'INCASOL (veure apartat 2.4.3.2.).

El 19 de juny de 1991 es van signar els convenis corresponents a les finques: Montserrat, 1; Sta. Lluïsa Marillac, 5; Escudellers, 53; Nou de la Rambla, 37; La Guàrdia, 11. El 27 de setembre de 1991 es va signar el conveni referent a la finca situada al carrer Sant Pau, 55.

El següent quadre mostra els imports de cadascun dels contractes:

FINCA	SUP.(m ²)	CONTRACTES DE COMPRA-VENDA		CONTRACTE DE PRESTACIÓ DE SERVEIS
		PREU VENDA	PRÉSTEC	COST PREVIST
Montserrat,1	168	12.738	13.765	12.108
Sta.Lluïsa M.,5	340	7.676	12.523	29.383
Escudellers,53	1.269	30.548	42.633	55.335
Nou Rambla,37	1.260	37.271	50.174	76.307
La Guàrdia,11	1.714	53.230	60.831	90.459
St.Pau,55	537	61.639	26.079	41.560

(imports en milers de pessetes)

Nota: La columna "Cost previst" recull l'import previst de les obres de rehabilitació.

El 19 de juny de 1991 també es va signar el contracte de compra-venda de la finca propietat de REGESA situada al carrer Assaonadors, 26 amb una superfície total de 183,41 m² per un preu de 57 MPTA, és a dir, un preu m² de 310.779 PTA. Del preu total, 51,5 MPTA corresponien a certificacions d'obra. La retribució establerta en aquest cas va ser del 5 % del valor total de la inversió. Aquesta finca no estava adscrita a cap dels Convenis amb l'INCASOL.

Finalment, i a la mateixa data, es va signar un contracte de prestació de serveis per a la rehabilitació de la finca propietat de PROCIVESA situada al carrer Arc de St.Pau, 2.

A continuació es presenta un quadre amb informació sobre la durada de les obres i sobre el cost total de les finques rehabilitades:

FINCA	CONSTRUC- TOR 1	SUP. CONSTR. 2	OBRES		PREU			DATA ESCRITURA
			INICI 3	FINAL 4	COST OBRES (4) 5	TOTAL LIQUIDAT (5) 6	PTA/m ² 7=6/2 (3)	
Sta.Lluïsa M.,5	CCFC	340	3-2-92	22-12-92	32.913	48.233	141.862	18-12-92
Escudellers,53	FORCAT	1269	6-2-91	2-4-93	52.493	93.851	73.957	13-5-93
N.Rambla,37	COPROSA	1260	3-2-92	20-5-93	84.066	152.154	120.757	18-12-92
Guàrdia,11	FORCAT	1714	23-10-90	16-10-91	81.890	147.555	86.088	18-12-92
Assaonadors,26	ALIENSA	183	1-2-91	24-2-92	39.226	57.000	310.779	18-12-92
Arc St.Pau,2	FORCAT	1211	22-1-91	18-11-91	87.130	97.404(2)	80.433(2)	N/A (2)
St.Pau,55	(1)		(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	18-12-92
Montserrat,1	(1)		(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	29-11-93

(importats en milers de pessetes)

Notes:

- (1): A les finques de St. Pau, 55 i Montserrat, 1 no es va realitzar cap obra per part de REGESA.
- (2): La finca d'Arc de St. Pau, 2 era propietat de PROCIVESA, per la qual cosa no es va atorgar escriptura pública i l'import de la liquidació no inclou el cost d'adquisició de la finca.
- (3): El preu/m² que apareix al quadre anterior inclou totes les despeses, tant d'adquisició com de rehabilitació i és el cost/m² directe resultant per PROCIVESA.
- (4): Cost segons certificacions dels contractistes.
- (5): Igual a 4 més tot un seguit d'altres despeses (Indemnitzacions, comissions de gestió i d'altres) que coincideix amb l'import total facturat a PROCIVESA segons liquidació final d'obra.

REGESA va vendre les esmentades finques pel seu cost d'adquisició entenent com a tal el resultat de la compra més les indemnitzacions a llogaters i les despeses directament relacionades amb la compra-venda.

Procediment de comptabilització

En el moment en que es van signar els convenis amb PROCIVESA a l'any 1991 la majoria de les finques ja estaven mig rehabilitades. REGESA va comptabilitzar la part fixada com a preu de venda de la finca en un compte de deutors i la part que corresponia a obres la va facturar a PROCIVESA, cancel·lant els corresponents saldos d'existències.

En el moment de l'atorgament de l'escriptura pública de compra-venda es va realitzar la factura a PROCIVESA, abonant el compte de deutors amb càrrec a clients, registrant la venda i el cost de vendes i repercutint l'IVA de l'operació (veure capítol 2.7.). De les obres que es van fer amb posterioritat a la firma dels contractes de gestió d'obres o de prestació de servei abans descrit, REGESA va comptabilitzar les factures dels proveïdors amb càrrec a deutors i abonament a proveïdors. Posteriorment, quan es facturava a PROCIVESA, s'abonava el compte de deutors amb càrrec a clients i es registrava una despesa i un ingrés pel mateix import. En aquest procés REGESA suportava i repercutia IVA.

Pel que fa a la subrogació del préstec, en el moment de la firma del conveni es va comptabilitzar una baixa dels préstecs i es va crear un compte de bestretes. En el moment de l'atorgament de l'escriptura pública es va cancel·lar la bestreta contra el compte de client.

En conseqüència, els diferents saldos relacionats amb PROCIVESA recullen el següent:

Saldos de client: Imports que han estat facturats, ja sigui per la venda ja escripturada o per certificacions d'obra.

Saldos de deutor: Imports pendents de facturar, ja sigui l'import de la venda de la finca encara no escripturada o les certificacions d'obra i altres despeses.

Saldos de bestretes: Imports subrogats no aplicats del préstec de l'INCASOL (veure apartat 2.4.4.2. de "Creditors a curt termini").

2. FISCALITZACIÓ

A continuació es presenta un quadre en el que apareixen els diferents saldos relacionats amb aquestes operacions a 31 de desembre de 1992:

FINCA	SALDO A "DEUTORS"	SALDO A "CLIENTS"	SALDO A "BESTRETES"
Arc de St.Pau,2	4.359	0	0
La Guàrdia,11 (2)	59	0	(7.600)
Escudellers,53	38.703	0	(30.548)
Montserrat,1	12.738	0	(13.766)
Nou Rambla,37 (2)	2.984	34.735	(12.903)
Sta.Lluïsa M.,5(2)	1.815	8.034	(4.848)
St.Pau,55 (2)	3.422	53	0
S.Rafel,10 (1)	30	0	0
Edif.Sils,4	310	0	0
Total	64.420	42.822	(69.665)

(importos en milers de pessetes)

Notes: (1): Veure l'apartat 2.4.3.2.

(2): Finques escripturades a 31-12-92.

En el cas de La Guàrdia, 11, Nou de la Rambla, 37 i Sta. Lluïsa Marillac, 5 la diferència entre el préstec subrogat i el preu de venda que, segons el contracte s'havia d'aplicar a la rehabilitació, no es va aplicar al cost de les obres, quedant un saldo al compte de bestretes a 31 de desembre de 1992 que constituïa un compte a pagar a PROCIVESA i que s'hauria d'haver classificat com "Creditors".

Tenint en compte: el criteri de reconeixement de les vendes establert al Pla sectorial de comptabilitat del sector immobiliari del 10 de juliol de 1980; que el contracte de compra-venda estableix que REGESA ven a PROCIVESA, que compra i adquireix la propietat de la finca; que al contracte de gestió d'obres apareix PROCIVESA com a propietari; que la subrogació es va fer el 19 de juny de 1991; que no hi ha cap clàusula resolutòria lligada a la realització de les obres; que es van signar les escriptures de dues finques sense que s'hagués fet cap obra de rehabilitació; que el contracte de compra-venda diu que l'atorgament de l'escriptura pública es farà quan s'acabin les obres o abans si a les parts els interessats, aquesta Sindicatura entén que REGESA va vendre a PROCIVESA les finques sense rehabilitar en el moment de la firma dels contractes privats a l'any 1991 i, per tant, les vendes s'haurien d'haver reconegut en aquest exercici i no al 1992 (**Veure recomanació núm. 7**).

2.3.5.2. Deutors diversos

El desglossament d'aquest epígraf del balanç de situació és el següent:

	SALDO A 31-12-92
Notaris, gestors, advocats	21.659
Deutors Turó de la Peira	2.682
Finques PROCIVESA (veure 2.3.5.1.d))	64.420
MMAMB	18.931
Pagues oficines IMU-Mancomunitat	5.609
Inpau, SA(veure 2.3.3.1.)	17.067
ENGESTUR, SA	4.000
Pisos Llefià (veure 2.3.5.1.a))	1.592
Relocalització Pota Nord	15.990
Corporació Metropolitana (CMB)	1.279
Patronat Municipal de l'Habitatge (PMH)	4.248
PROCIVESA- Illa Arai-Arenes	3.624
Districte Primer	3.500
Aj.Barcelona Turó- Cadí	150.390
Retencions tècnics	1.189
Administradors de finques	1.921
Altres deutors	1.413
TOTAL	319.514

(importos en milers de pessetes)

2.3.5.2.a) Notaris, gestors, advocats

S'ha analitzat un 93,4 % del total del saldo d'aquest grup a 31 de desembre de 1992, observant que s'ha comptabilitzat com a despeses extraordinàries i com a provisió per insolvències, importos que corresponen a despeses d'exercicis anteriors o bé a despeses d'explotació de l'exercici.

L'efecte global d'aquestes incidències es mostra en el següent quadre :

2. FISCALITZACIÓ

	Milers PTA D/(H)
Provisió per insolvències	12.753
Altres despeses d'explotació	550
Despeses d'exercicis anteriors	11.803
Despeses extraordinàries	(12.753)
Deutors	(12.353)

A més, s'han detectat 0,8 MPTA corresponents a despeses d'ampliació de capital no registrades. **(Veure Recomanació núm. 8)**

Del total no registrat s'ha comptabilitzat durant 1993 les despeses d'ampliació de capital corresponents a 1992 per import de 0,8 MPTA.

2.3.5.2.b) Deutors Turó de la Peira

Aquest saldo recull els imports de les fiances pagades per REGESA en nom de l'IMU als afectats del carrer Cadí que van haver de llogar altres pisos durant la rehabilitació. Els afectats havien de tornar aquestes fiances una vegada es cancel·lés el contracte de lloguer i tornessin a casa seva. No obstant, el risc d'incobrabilitat correspon a l'IMU. (veure apartat 2.3.5.2.k)).

2.3.5.2.c) Mancomunitat

La Junta de la Mancomunitat de Municipis de l'Àrea Metropolitana de Barcelona (MMAMB) va acordar en sessió de data 26 de març de 1992 encarregar a REGESA, dins del marc del Conveni de col·laboració signat entre la Mancomunitat i REGESA en data 28 de desembre de 1989, la gestió, coordinació i atenció del servei d'oficines de rehabilitació.

REGESA no rep ni té acordada cap retribució per a la realització d'aquestes gestions, malgrat que el Conveni de col·laboració signat entre la Mancomunitat i REGESA de data 28 de desembre de 1989 estipula el següent:

"...el cost econòmic d'aquestes operacions correspondrà a la Mancomunitat, i REGESA rebrà d'aquesta un percentatge equivalent a l'aportació de mitjans que ambdues parts acordin prèviament mitjançant la signatura del corresponent contracte".

REGESA liquida les despeses generals de les oficines a la MMAMB i les comptabilitza com a deutors amb abonament al proveïdor

corresponent. Se suporta l'IVA deduït-se'l en la declaració corresponent i l'ingressa en la mateixa declaració resultant l'efecte nul (veure capítol 2.7.).

El personal de les oficines el contracta directament REGESA realitzant un contracte d'obra pel període de durada de l'oficina. REGESA liquida el cost d'aquest personal a la MMAMB i el comptabilitza com a despeses de personal i com a ingrés (veure apartats 2.5.2.5 i 2.6.2).

El saldo d'aquest compte de Deutors a 31 de desembre de 1992 reflecteix la part de les despeses de personal o vàries (llum, telèfon, material oficina, etc...) de les diferents oficines de rehabilitació, no cobertes per transferències de la Mancomunitat.

Des de 1993 no consta cap transferència de la Mancomunitat a REGESA. Amb data Agost 1994 el saldo que la Mancomunitat manté com a Deutora de REGESA puja a 108,8 MPTA.

De l'anàlisi realitzada per aquesta Sindicatura del conveni regulador de les relacions REGESA-MMAMB es desprèn que l'encàrrec fet per la MMAMB és un contracte de prestació de serveis en el qual, una de les parts és una administració pública i en la signatura del qual no s'han seguit les normes establertes per a la contractació pública.

Deixant a part les possibles conseqüències jurídiques d'aquest fet, des d'un punt de vista econòmic-comptable aquesta Sindicatura entén que la relació que vincula a REGESA i a la MMAMB és la pròpia d'un contracte de prestació de serveis i, per tant, tant les despeses generals com les de personal s'haurien de facturar i no liquidar a la MMAMB, comptabilitzant-se les despeses generals de les oficines com ingressos i despeses de REGESA, tal com ja es fa amb el cost del personal (**veure recomanació núm. 14**)

2.3.5.2.d) Pagues oficines IMU- Mancomunitat

El saldo que es reflecteix en aquest compte a 31 de desembre de 1992 correspon a les pagues extres meritades pendents de pagament del personal que presta els seus serveis a les oficines de rehabilitació.

2.3.5.2.e) ENGESTUR

El 5 de juliol de 1991 REGESA va signar un contracte privat de

2. FISCALITZACIÓ

compra-venda de la finca del carrer Ricard Strauss, 30 de Badalona per un preu de 15,5 MPTA. Segons el contracte, "L'entitat compradora, REGESA, podrà situar una tercera persona, natural o jurídica, en el seu lloc, que la substitueixi o que, juntament amb ella, assumeixi el contingut d'aquest contracte".

El 19 de desembre de 1991 es va atorgar escriptura pública a nom d'ENGESTUR, SA". REGESA va pagar el preu total i va rebre 11,5 MPTA d'ENGESTUR, SA quedant pendents 4 MPTA. A la data de realització del treball de fiscalització aquest saldo continua incobrat. La Societat manté actualment converses amb l'Ajuntament de Badalona per tal de canviar el solar de V. Balaguer, 10 (veure apartat 2.3.4.8.) per aquest.

2.3.5.2.f) Relocalització Pota Nord

Durant l'any 1990 i en el marc del conveni subscrit amb la MMAMB el 28 de desembre de 1989 i del Decret de la MMAMB de 16 de febrer de 1990, REGESA va realitzar "la gestió per mutu acord dels habitatges afectats i de les indemnitzacions i reallotjament d'afectats pel tram Trinitat-Montgat del II Cinturó, excepte al terme municipal de Barcelona".

En el cas que el pis assignat tingués un valor superior a la indemnització corresponent, la diferència l'havia de pagar el propietari afectat. A la major part dels casos es va gestionar un préstec subvencionat i a d'altres REGESA els va pagar la diferència (que després li va tornar la MMAMB). Els saldos a 31 de desembre de 1992 són les bestretes fetes per REGESA i encara no cancel·lades per part dels propietaris afectats. Durant l'any 1993 es van cobrar 8,6 MPTA. A la data de realització del nostre treball queden pendents de cancel·lar 7 MPTA corresponents a dos afectats. Un d'ells no paga res i hi ha una reclamació judicial. REGESA no assumeix cap risc en cas d'insolvència dels deutors.

2.3.5.2.g) Corporació Metropolitana de Barcelona (CMB)

El saldo que recull aquest compte prové d'exercicis anteriors a 1990. La Societat no ha pogut identificar a quins conceptes correspon i és per aquesta raó, que durant l'exercici 1992 es va dotar la provisió per insolvències pel total del saldo que presenta el compte.

2.3.5.2.h) Patronat Municipal de l'Habitatge (PMH)

Aquest compte recull el deute que manté el Patronat Municipal de

l'Habitatge amb la Societat per despeses ocasionades per compte del PMH a l'edifici del carrer Avinyó que compartia amb REGESA durant 1992. Aquest deute es compensa pràcticament amb un compte creditor (Veure apartat 2.4.4.2.c)).

2.3.5.2.i) PROCIVESA Illa Arai-Arenes

Aquest saldo correspon al deute per l'actuació a l'illa Arai-Arenes a Ciutat Vella feta durant els anys 1989-1991. A l'any 1993 es va fer un recomposició de saldo i es va arribar a un deute de 6 MPTA dels quals 3,6 MPTA ja estaven registrats a 31-12-92. El 31 de maig de 1994 el Consell d'Administració de REGESA va adoptar l'acord de liquidació definitiva amb un saldo de 19.000 PTA, que es va condonar. En conseqüència, REGESA registrarà en 1994 una pèrdua per aquest concepte de 6 MPTA. Malgrat això, en opinió d'aquesta Sindicatura, el saldo de 3,6 MPTA s'hauria d'haver cancel·lat a 31 de desembre de 1992 amb un càrrec a despeses d'altres exercicis. **(Veure Recomanació núm. 9)**.

2.3.5.2.j) Districte Primer

El saldo que recull aquest compte prové d'exercis anteriors a 1990. La Societat no ha pogut identificar a quins conceptes correspon i és per aquesta raó, que durant l'exercici 1992 es va dotar la provisió per insolvències pel total del saldo que presenta el compte.

2.3.5.2.k) Aj. Barcelona Turó- Cadí

Aquest saldo recull les quantitats degudes per l'Institut Municipal d'Urbanisme (IMU) de l'Ajuntament de Barcelona per les despeses de l'oficina de rehabilitació del Turó de la Peira i per les obres de rehabilitació dels edificis de carrer Cadí 31, 31 i 35.

El 4 de juliol de 1991 REGESA va subscriure un conveni amb l'IMU per a l'obertura d'una oficina de rehabilitació al barri del Turó de la Peira.

El 15 d'octubre de 1991 REGESA va signar un conveni amb l'IMU per a la gestió de les obres de rehabilitació dels edificis del carrer Cadí 31, 33 i 35.

Amb data 31 d'octubre de 1993 la Societat va efectuar la liquidació corresponent al primer any de l'oficina del Turó (de

2. FISCALITZACIÓ

l'1 de setembre de 1991 al 31 d'agost de 1992) el resultat de la qual va ser un romanent a favor de l'IMU de 12,5 MPTA. D'acord amb el conveni, aquesta quantitat havia de ser retornada a l'IMU però, segons la Societat, es va arribar a un acord verbal de condonació d'aquest deute i REGESA va registrar aquest import com a ingrés extraordinari al 1993.

Dins aquest saldo també s'inclou l'import corresponent a la compra del local en el qual està instal·lada l'oficina. El 3 d'octubre de 1991 REGESA va signar un contracte de compra-venda amb el PMH pel qual adquiria uns locals al Pg. Urrutia per un preu de 18 MPTA més IVA que es pagaran en 300 rebuts mensuals al 5 % d'interès anual amb quotes creixents el 4 % anualment. La clàusula octava del contracte diu que "REGESA podrà, en el moment d'escripturar i prèvia la comunicació per escrit al PMH, cedir els seus drets sobre els locals objecte d'aquest contracte, a favor de l'Ajuntament de Barcelona (IMU)".

REGESA va comptabilitzar el valor del local com a un compte a cobrar a l'IMU i va registrar un compte passiu pel deute amb el PMH. Cada mes comptabilitza els interessos al mateix compte de deutors. Aquesta comptabilització és correcta sempre i quan l'escriptura pública s'atorgui a favor de l'IMU. No s'ha pogut obtenir evidència adient sobre el compromís de l'IMU d'adquirir els locals.

La resta de despeses generals van ser comptabilitzades com despeses per compte d'altres, amb càrrec a comptes de deutors i abonament a comptes de proveïdors. REGESA va suportar l'IVA deduït-se'l en la declaració corresponent i el va ingressar en la mateixa declaració resultant efecte nul(veure capítol 2.7.).

El cost del personal de les oficines va ser liquidat per REGESA a l'IMU i es va comptabilitzar com a despeses de personal i com a ingressos accessoris (veure apartats 2.5.2.4 i 2.6.2).

De l'anàlisi del contracte atorgat per l'IMU i REGESA per a la creació de l'oficina de rehabilitació es desprèn que és un contracte de prestació de serveis en el qual una de les parts és una Administració Pública i en la signatura del qual no s'han seguit les normes establertes per a la contractació pública.

Deixant de banda les possibles conseqüències jurídiques d'aquest fet, des d'un punt de vista econòmic-comptable, en tractar-se d'un contracte de prestació de serveis, tant les despeses de personal com les generals haurien d'haver estat facturades i no liquidades a l'IMU i s'haurien d'haver comptabilitzat com a despeses i ingressos, formant part del compte de Pèrdues i Guanyos de REGESA, tal com es va fer amb les despeses de personal. **(veure**

Recomanació núm. 14).

Dins aquest saldo s'han detectat 5,2 MPTA que corresponen a IVA repercutit duplicat i que s'haurien de reclassar com a menys IVA repercutit i menys saldo de deutors al 31 de desembre de 1992. La Societat ha corregit aquest error al 1993 (**veure Recomanació núm. 10**).

2.3.5.2.1) Retencions tècnics

La Societat va suportar una sèrie de factures de certs arquitectes que cobraven a través del Col·legi d'Arquitectes de Catalunya, però sense especificar a la factura cap retenció. REGESA va pagar l'import total als arquitectes sense realitzar cap retenció. Posteriorment es va detectar el problema i es va reclamar l'import de la retenció als arquitectes corresponents. Aquest compte recull part de l'import de les retencions pendents de cobrament a 31 de desembre de 1992 (veure capítol 2.7.).

2.3.5.2.m) Administradors de finques

La totalitat del saldo que es reflecteix en aquest compte correspon a Finques Serra, administrador de finques amb el qual treballa habitualment la Societat.

Durant 1993 la Societat va regularitzar el compte detectant despeses d'exercicis anteriors a 1992 per import de 1 MPTA i despeses corresponents a 1992 per import de 0,3 MPTA. Si aquestes despeses s'haguessin comptabilitzat durant l'exercici 1992 el resultat i el compte de deutors hauria disminuït en 1,3 MPTA. (**Veure Recomanació núm. 11**).

2.3.5.3. Provisió per a insolvències

La composició de la provisió per a insolvències al 31 de desembre de 1992 era la següent:

	Milers de PTA IMPORT
Gauro, SA(veure 2.3.5.1.b))	230.814
Notaris i advocats(veure 2.3.5.2.a))	12.753
Districte Primer (veure 2.3.5.2.j))	3.500
CMB (veure 2.3.5.2.g))	1.279
Altres	176
TOTAL	248.522

2. FISCALITZACIÓ

El moviment de l'any és el següent:

	Milers de PTA IMPORT
Saldo a 31-12-91	76.938
Dotació provisió	154.051
Despeses extraordinàries	17.533
Saldo 31-12-92	248.522

La Societat va realitzar la dotació de la provisió de la Corporació Metropolitana de Barcelona (CMB), del Districte Primer i dels Notaris i advocats amb càrrec a Resultats extraordinaris (veure 2.3.5.2 a) g) i j)).

2.3.6. INVERSIONS FINANCERES TEMPORALS

El saldo d'aquest epígraf del balanç de situació (35 MPTA) correspon a una Imposició a Termini amb venciment 1 d'abril de 1993, renovable en funció de la renovació del préstec de 250 MPTA del Banc Exterior (veure 2.4.3.2.).

2.3.7. TRESORERIA

El desglossament d'aquest epígraf a 31 de desembre de 1992 era el següent:

	Milers de PTA IMPORT
Caixa	783
Caixa moneda estrangera	41
Bancs	72.505
TOTAL	73.329

REGESA manté saldos fixos en diverses oficines bancàries a disposició de les oficines de la Mancomunitat. Es reposa els diners disposats i després se li repercuteix via liquidació a la Mancomunitat. L'import a 31 de desembre d'aquests saldos fixos era de 0,10 MPTA inclosos dins "Caixa".

A 31 de desembre de 1992 constava com a firma autoritzada en les diferents entitats bancàries l'antic President del Consell d'Administració. Amb data 27 de setembre de 1991 el Consell d'Administració va nomenar un nou president però fins al Consell celebrat el 14 de desembre de 1993 no es van revocar els poders

a l'antic. Segons la Societat, en la data del present informe, ja s'ha eliminat la firma de l'antic President com a firma autoritzada en totes les entitats bancàries i no consta a aquesta Sindicatura que s'hagi fet ús incorrecte d'aquests poders.

2.4. PASSIU

2.4.1. FONS PROPIS

2.4.1.1. Capital Social

El capital social fundacional es va fixar en 2 MPTA totalment subscrit i desemborsat per la Corporació Metropolitana de Barcelona.

El 10 de juliol de 1986 es va augmentar el capital en 315 MPTA. Les noves accions van ser subscriïdes per l'antiga Corporació Metropolitana de Barcelona i desemborsades en metàl·lic per 200 MPTA i per l'aportació de dues finques valorades en 115 MPTA.

El 24 de març de 1987 es va augmentar el capital en 285 MPTA mitjançant aportació en metàl·lic de l'antiga Corporació Metropolitana de Barcelona.

El 14 de febrer de 1989 es va augmentar el capital en 25 MPTA mitjançant aportació en metàl·lic de l'antiga Corporació Metropolitana de Barcelona.

El 18 de desembre de 1991 es va augmentar el capital en 100 MPTA mitjançant la transformació en capital social de les subvencions de capital rebudes de l'antiga Corporació Metropolitana de Barcelona als anys 1984 i 1985.

A 31 de desembre de 1992 el capital social era de 727 MPTA i estava representat per 727 accions nominatives d'un MPTA de valor nominal cadascuna totalment subscriïdes i desemborsades. El seu únic accionista actualment, el Consell Comarcal del Barcelonès, que ho és des del 13 de gener de 1988 en substitució de la Corporació Metropolitana de Barcelona, podrà transmetre-les a d'altres administracions i/o empreses públiques previ el compliment dels requisits administratius previstos a la legislació vigent.

2.4.1.2. Reserves

Les reserves de la Societat es van generar a l'exercici 1990 com

2. FISCALITZACIÓ

a conseqüència del benefici resultant de la venda de La Catalana (veure l'apartat 2.3.5.1.b)).

2.4.2. INGRESSOS A DISTRIBUIR EN DIVERSOS EXERCICIS

El saldo que recull aquest epígraf del balanç de situació correspon als interessos pendents de meritar de l'operació de venda dels pisos de Llefià (St.Adrià de Besòs) i, que segons s'explica a l'apartat 2.3.5.1.a) s'hauria de cancel·lar contra el compte de deutors.

2.4.3. CREDITORS A LLARG TERMINI

2.4.3.1. Desemborsaments pendents no exigits

El saldo d'aquest epígraf correspon al 75 % de la participació a Diagonal-Poble Nou, SA (veure l'apartat 2.3.3.2.).

2.4.3.2. Préstecs i crèdits bancaris

El detall dels préstecs mantinguts per REGESA a 31 de desembre de 1992 és el següent:

2. FISCALITZACIÓ

	CONCESSIÓ VENCIMENT	IMPORT PRÉSTEC/ LÍMIT	TIPUS INTERÈS	FINCA HIPOTECADA/ OBJECTIU	IMPORT DISPOSAT 31-12-92	A CURT TERMINI	A LLARG TERMINI	OBSERVACIONS
PRÉSTECES HIPOTECARIS								
Caixa Catalunya	02-05-88 01-06-98	15.000	15,50% Revisable	San Miquel, 51 Guiter, 15 San Telmo, 22 San Telmo,10	2.450 2.450 2.926 2.982			Pagam. mensuals i fixes
					10.808	1.373	9.435	
Caixa Tarragona	18-05-92 01-04-14	470.000	13,25% Revisable	Pujades, 4	(1)135.000	0	135.000	2 anys carència d'amort. capital
					145.808	1.373	144.435	
PÒLISSES DE CRÈDIT								
Banc Exterior	01-04-92 01-04-93 (2)	250.000	MIBOR+ 0,50%		250.000	250.000	0	
Banc Atlàntic	01-04-92 01-04-94 (2)	250.000	14,50%		174.423	0	174.423	Interessos trimestrals
					424.423	250.000	174.423	

(importos en milers de pessetes)

	CONCESSIÓ VENCIMENT	IMPORT PRÉSTEC/ LÍMIT	TIPUS INTERÈS	FINCA HIPOTECADA/ OBJECTIU	IMPORT DISPOSAT 31-12-92	A CURT TERMINI	A LLARG TERMINI	OBSERVACIONS		
PRÉSTEC INCASOL	Conveni 1990	14-11-90 Any 2015	170.000	5%	<u>Pisos:</u> Poeta Cabanyes, 93 1º Blanqueria, 9 4º2ª Anglès, 7 2º1ª Escudellers, 48 2º1ª Sant Elies, 10 Pb.1ª <u>Cases:</u> Sant Pau, 55(3) Sant Rafel, 10 Nou de la Rambla, 26	4.677 6.219 4.744 5.597 4.147 0 45.774 72.763			Pagam. trimestrals Carència de 2 anys	
	Conveni 1989	28-07-89 Any 2017	200.000	5%	<u>Pisos:</u> Reina Amàlia, 6 1º3ª Verdi, 319 Sot. 1ª Obradors, 11 3º3ª Carretes, 1 3º5ª Codols, 10 1º2ª <u>Cases (3):</u> Nou de la Rambla, 37 Montserrat, 1 Sta.Lluïsa Marillac, 5 Escudellers, 53-55 Guàrdia, 11	3.355 3.985 4.269 2.916 5.547 0 0 0 0 0	143.921	1.241	142.680	Pagam. trimestrals
	Torre Baró	06-02-89 Any 2014	49.743	5%	8 habitatges a Torre Baró de protec.ofic.	20.072 44.769	0	0	20.072 44.769	Pagam. trimestrals
	Llefià (4)	02-12-87 30-03-08	100.000	5%	Inundacions Sector La Catalana (Sant Adrià del Besòs)	94.370	2.132		92.238	Pagam. trimestrals
						303.132	3.373		299.759	
TOTAL					873.363	254.746		618.617		

(importos en milers de pessetes)

(1) A 31-12-92 la Societat havia rebut 135 MPTA, quedant la resta pendent de posteriors lliuraments justificats amb futures construccions.

(2) Venciment prorrogable un any addicional.

(3) Finques venudes a PROCIVESA (veure l'apartat 2.3.5.1.d)).

(4) Préstec amb una part de garantia solidària de l'Ajuntament de Sant Adrià de Besòs i una altra part de garantia hipotecària pel preu aplaçat de les vivendes afectades per les inundacions de La Catalana (veure l'apartat 2.3.5.1.a)).

El préstec de 45,8 MPTA concedit per l'INCASOL a l'any 1990 per a l'adquisició de la finca del carrer Sant Rafel, 10 no va ser aplicat a la seva finalitat, ja que va ser PROCIVESA que va adquirir la finca. El 25 de novembre de 1994 REGESA va entregar a PROCIVESA l'import del préstec, compromentent-se PROCIVESA a subrogar-se en el préstec.

El préstec de 100 MPTA concedit per l'INCASOL per solucionar els problemes generats per les inundacions de La Catalana (Sant Adrià de Besòs) va ser aplicat de la forma següent:

	Milers PTA
Compra terrenys	23.330
Indemnitzacions	9.000
Compra habitatges (Veure 2.3.5.1.a))	67.670
Total	100.000

2.4.4. CREDITORS A CURT TERMINI

2.4.4.1. Préstecs i crèdits bancaris

Veure el detall dels préstecs a l'apartat 2.4.3.2.

L'import d'1,2 MPTA, classificat com a curt termini, del préstec de l'INCASOL segons Conveni de 1990, en realitat té venciment a llarg termini. S'hauria de reclassificar al compte de préstecs a llarg termini corresponent.

Els interessos meritats i pendents de pagament a 31 de desembre de 1992 es troben dins l'epígraf Creditors Comercials. Segons el Pla General de Comptabilitat el deute per interessos s'ha de classificar dins l'epígraf Deutes amb entitats de crèdit. (**Veure Recomanació núm. 12**).

2.4.4.2. Creditors

La composició d'aquest epígraf del balanç de situació és la següent:

2. FISCALITZACIÓ

	Milers de PTA IMPORT
Mancomunitat de Municipis de l'Àrea Metropolitana de Barcelona (MMAMB)	237.257
Oficines de rehabilitació	30.161
Patronat Municipal de l'Habitatge (PMH)	22.057
Retencions en garantia empreses constructores	16.895
Turó de la Peira/ C/Cadí (certificacions i costos d'obra)	114.440
Bestretes de clients:	
PROCIVESA (veure 2.3.5.1.d))	69.665
Altres	27.576
Remuneracions pendents de pagament	14.034
Interessos a pagar no vençuts	12.301
Altres creditors	85.150
	629.536

2.4.4.2.a) Mancomunitat de Municipis de l'Àrea Metropolitana de Barcelona (MMAMB)

El saldo de la MMAMB es desglossa en:

	Milers de PTA IMPORT
Actuació Pota Nord II Cinturó	70.827
IMPSOL Montigalà	166.430
	237.257

La composició del saldo a favor de la Mancomunitat derivat de l'actuació a la Pota Nord del II Cinturó és la següent:

	Milers de PTA IMPORT
Provisió de fons any 1990	489.258
Indemnitzacions	(381.408)
Gestió REGESA	(24.091)
Despeses diverses	(12.932)
Saldo a favor de la MMAMB	70.827

No obstant, s'ha de considerar que REGESA mantenia a 31 de desembre de 1992 uns actius adquirits per compte de la MMAMB en desenvolupament de la gestió de la relocalització d'afectats per la Pota Nord: pisos per valor de 30,5 MPTA inclosos dins l'epígraf d'existències (veure apartat 2.3.4.11.) i deutors per bestretes no recuperades per import de 16 MPTA (veure l'apartat 2.3.5.2.f)). En conseqüència, el saldo real a favor de la MMAMB per aquesta operació a 31 de desembre de 1992 era de 24,3 MPTA.

El saldo de l'IMPSOL Montigalà correspon als imports pendents de pagament per la compra dels terrenys de Montigalà (veure apartat 2.3.4.9.) i es desglossa en:

	Milers de PTA IMPORT
Part pendent compra terrenys	120.000
Despeses d'urbanització	23.752
Interessos	22.678
	166.430

2.4.4.2.b) Oficines de rehabilitació

Durant els anys 1986 i 1987, i a l'emparament dels avantatges que per a la rehabilitació establia el Plan de Vivienda pel quadrienni 1984-1987, REGESA va subscriure una sèrie de convenis amb diferents Ajuntaments de l'Àrea Metropolitana, amb l'objecte de finançar conjuntament les despeses ocasionades per les Oficines de Rehabilitació. El 15 de desembre de 1987 la Societat va denunciar els convenis establerts amb els Ajuntaments de Castelldefels, Gavà, Viladecans, Cornellà, Molins de Rei, Papiol, Pallegà, Ripollet, Sant Adrià de Besòs, Montcada, Montgat, Sant Boi, Sant Vicent dels Horts, Sant Joan Despí i Esplugues de Llobregat, com a conseqüència de l'aplicació de la Llei d'Ordenació Territorial (LOT) i de l'adscripció de REGESA al Consell Comarcal del Barcelonès, mantenint-se en vigor els convenis subscrits amb L'Hospitalet, Badalona i Barcelona.

Durant l'exercici 1987 la Societat va registrar en els seus llibres la part que havia de sufragar als esmentats Ajuntaments en funció dels convenis subscrits. Així mateix, durant els sis primers mesos de l'exercici 1988 va registrar la part corresponent als municipis de L'Hospitalet, Barcelona i Badalona fins que el personal de les Oficines de Rehabilitació va ser assumit per REGESA o pels Ajuntaments.

A 31 de desembre de 1988 i 1992 quedaven pendents de pagament les

2. FISCALITZACIÓ

següents transferències:

AJUNTAMENT	Milers de PTA IMPORT
Castelldefels	1.482
Cornellà	1.482
Esplugues de Llobregat	1.482
St.Adrià de Besòs	686
Molins de Rei	1.482
Ripollet	1.482
St.Boi de Llobregat	1.482
Badalona	1.476
L'Hospitalet	2.751
Barcelona	16.356
Pendent de pagament	30.161

Donat que no existia cap liquidació de les Oficines de Rehabilitació, que no existia cap reclamació per part dels Ajuntaments i considerant l'antiguitat del deute, a l'any 1993 REGESA va cancel·lar aquest saldo amb abonament a Resultats extraordinaris.

2.4.4.2.c) Patronat Municipal de l'Habitatge

Aquest saldo es desglossa en:

	Milers de PTA IMPORT
Compra local Turó	17.861
Despeses Avinyó, 32	4.196
	22.057

El compte Compra local Turó recull el capital pendent d'amortitzar del local de l'oficina del Turó de la Peira (veure apartat 2.3.5.2.k)).

El compte Despeses Avinyó, 32 recull les despeses pagades pel PMH i facturades a REGESA de la seu social que compartien ambdues

entitats. (veure apartat 2.3.5.2.h))

2.4.4.2.d) Retencions garantia empreses constructores

Aquest compte recull el 5 % de les certificacions presentades pels contractistes corresponents a les obres de les que encara no s'havia fet la recepció definitiva. REGESA estableix en els contractes aquest percentatge de retenció que podrà ser substituït per un aval presentat pel contractista.

S'ha observat que, en el cas de les obres del carrer Cadí, REGESA no va establir al contracte d'obres signat amb ACIEROID el 26 de novembre de 1991, cap tipus de retenció per garantia ni cap requeriment de presentació d'aval (veure apartat 2.3.5.2.k)). L'import de les obres a 31 de desembre de 1992 era de 190 MPTA, per la qual cosa correspondria una retenció de 9,5 MPTA que la Societat no va practicar. **(Veure Recomanació núm. 13)**.

2.4.4.2.e) Turó de la Peira/ carrer Cadí

Aquest compte recull els imports pendents de pagament als proveïdors de les obres del carrer Cadí (veure apartat 2.3.5.2.k)).

2.4.4.2.f) Interessos

Aquest compte recull els interessos meritats no vençuts dels diferents préstecs. Com ja s'ha assenyalat a l'apartat 2.4.4.1. aquest import s'hauria de reclassificar com creditors bancaris.

2.4.4.2.g) Altres creditors

Aquest saldo recull principalment els imports pendents de pagament als contractistes per les obres en curs.

2.5. INGRESSOS D'EXPLOTACIÓ

2.5.1. VENDES DE SOLARS I IMMOBLES

El detall de les vendes de solars i immobles realitzades durant l'any 1992 i el seu corresponent cost de vendes és el següent:

2. FISCALITZACIÓ

FINCA	VENDES	COST VENDES
Saturn,42	10.000	4.653
Saragossa,50	5.820	1.165
Flassaders,44	16.000	10.470
Rubió i Ors	25.000	15.230
Constitució	18.000	16.700
La Guàrdia,11 (1)	53.230	53.230
Assaonadors,26 (1)	5.500	0
St.Pau,55 (1)	61.639	61.639
Nou de la Rambla,37 (1)	50.271	54.638
Sta.Lluïsa Marillac,5 (1)	7.676	8.243
	253.136	225.968

(imports en milers de pessetes)

(1): Finques venudes a PROCIVESA. Veure apartat 2.3.5.1.d).

En el cas de les vendes a PROCIVESA i tal com ja s'ha explicat a l'apartat 2.3.5.1.d), aquesta Sindicatura entén que la venda es va produir en el moment de la firma del contracte de compra-venda del 19 de juny de 1991. En conseqüència, la xifra de vendes de l'any 1992 inclou 178 MPTA que no són vendes de l'exercici. **(Veure Recomanació núm. 7).**

En el cas de les finques de Nou de la Rambla, 37 i Santa Lluïsa Marillac,5, la Societat va comptabilitzar com a cost de vendes 4,9 MPTA que en realitat corresponien a despeses pagades per compte de PROCIVESA. Aquest import es va facturar a l'any 1994.

2.5.2. INGRESSOS ACCESSORIS

La composició d'aquest epígraf del compte de pèrdues i guanys és la següent:

	Milers de PTA IMPORT
Diagonal- Poble Nou, SA	13.645
Inpau, SA(veure 2.3.3.1.)	7.735
Obres PROCIVESA	125.807
Gestió PROCIVESA	4.341
IMU Oficina Turó	55.689
IMU C/Cadí	13.598
MMAMB Can Vidalet (veure 2.3.5.1.c))	25.202
MMAMB Of. Rehabilitació	46.425
Altres	7.443
	299.885

2.5.2.1. Diagonal- Poble Nou, SA

El 7 d'octubre de 1991 REGESA i Diagonal-Poble Nou, SA van subscriure un contracte de gestió pel qual Diagonal-Poble Nou encarregava a REGESA la prestació dels serveis d'administració general de la Societat. La retribució establerta era de 12 MPTA fixos anuals més una retribució variable associada al desenvolupament del projecte (veure apartat 2.3.3.2.).

Al 31 de desembre REGESA havia comptabilitzat dins aquest compte 12 MPTA d'ingressos de gestió més 1,6 MPTA de despeses a càrrec de Diagonal-Poble Nou que havien estat pagades per REGESA. Aquest import també es va comptabilitzar com a despesa.

2.5.2.2 Obres PROCIVESA

La Societat va comptabilitzar com a ingrés i com a despesa (veure apartat 2.3.5.1.d)) l'import de les certificacions d'obra de les finques propietat de PROCIVESA i de les quals REGESA en feia la gestió d'obra. Aquesta gestió es regulava per un contracte de prestació de serveis segons el qual, REGESA rebia uns honoraris de gestió i el cost total de les obres de rehabilitació era facturat per REGESA a PROCIVESA.

No obstant, aquesta Sindicatura entén que en els casos en què REGESA gestiona obres que són propietat de tercers, els contractes d'obres haurien de ser subscrits pel propietari i el contractista i no per REGESA, emitint-se totes les factures a nom de la propietat. REGESA sols hauria de rebre els honoraris de gestió, que formarien part dels seus ingressos (veure apartat 2.5.2.3).

2.5.2.3. Gestió PROCIVESA

Aquest compte recull l'import dels honoraris de gestió previstos als contractes de compra-venda i de gestió d'obres signats amb PROCIVESA el 19 de juny de 1991.

Segons els contractes de compra-venda, en el moment de l'atorgament de les escriptures públiques PROCIVESA havia d'abonar a REGESA un 3,5 % en concepte d'honoraris de gestió. D'acord amb aquesta clàusula, corresponia un ingrés a REGESA per aquest concepte de 5,6 MPTA que la Societat no va comptabilitzar. La Societat va registrar aquest ingrés a l'any 1993 per import de 8 MPTA, ja que finalment es va facturar un percentatge del 5 % en lloc del 3,5 %.

2. FISCALITZACIÓ

2.5.2.4. IMU Oficina Turó

D'acord amb el conveni subscrit amb l'IMU per a la gestió de l'Oficina de rehabilitació del Turó de la Peira (veure apartat 2.3.5.2.k)) REGESA ha facturat els honoraris de gestió de 35 MPTA i ha liquidat 20,7 MPTA corresponents al cost del personal.

Aquesta Sindicatura entén que, d'acord amb el que s'ha exposat en l'apartat 2.3.5.2.k), totes les despeses de l'oficina, tant de personal com generals, s'haurien d'haver facturat i haurien de formar part del compte de Pèrdues i Guanys de REGESA (**Veure Recomanació núm. 14**).

2.5.2.5. MMAMB Oficines de Rehabilitació

Aquest saldo recull la liquidació del cost del personal que prestava els seus serveis en les oficines de rehabilitació de la MMAMB (veure apartat 2.3.5.2.c)). Per la mateixa raó explicada a l'apartat anterior aquesta Sindicatura opina que totes les despeses de l'oficina, tant de personal com generals, s'haurien d'haver facturat i haurien de formar part del compte de Pèrdues i Guanys de REGESA. (veure apartat 2.6.2.) (**Veure Recomanació núm. 14**).

2.5.2.6. Altres ingressos accessoris

Aquest saldo inclou 3,4 MPTA d'ingressos extraordinaris que correspon a la cancel·lació d'un saldo antic. El Pla General de Comptabilitat estableix que els ingressos extraordinaris s'han de presentar separatament dins el compte de pèrdues i guanys.

2.6. DESPESES D'EXPLOTACIÓ

2.6.1. CONSOMS D'EXPLOTACIÓ

El desglossament d'aquest epígraf del compte de pèrdues i guanys és el següent:

	Milers de PTA IMPORT
Cost de vendes (veure apartat 2.5.1.)	225.968
Cost serveis	3.713
PROCIVESA	124.414
ATE	1.659
	355.754
	355.754

Com ja s'ha explicat a l'apartat 2.5.1. les vendes a PROCIVESA corresponen a l'any 1991 per la qual cosa el cost de vendes corresponent per import de 178 MPTA hauria d'eliminar-se del compte de pèrdues i guanys a 31 de desembre de 1992.

2.6.2. DESPESES DE PERSONAL

El desglossament d'aquest epígraf és el següent:

	Milers de PTA SALDO A 31-12-92
Sous i salaris	168.121
Càrregues socials	47.394
TOTAL	215.515

Dins d'aquest apartat s'inclouen 67,1 MPTA corresponents a les despeses de personal de les oficines de rehabilitació del Turó de la Peira i de la Mancomunitat (Veure apartats 2.3.5.2.k) i 2.3.5.2.c)).

2.6.3. ALTRES DESPESES D'EXPLOTACIÓ

El desglossament d'aquest epígraf del compte de pèrdues i guanys és el següent:

	Milers de PTA SALDO A 31-12-92
Arrendaments i cànons	575
Reparacions i conservació	2.244
Serveis de professionals independents	21.604
Transports	1.304
Primes d'assegurances	1.494
Publicitat i propaganda	3.799
Subministres	2.494
Neteja	2.703
Material oficina	5.698
Despeses vàries	4.827
Tributs	3.915
TOTAL	50.657

De l'anàlisi de les diferents partides s'han produït les següents

2. FISCALITZACIÓ

incidències :

- S'ha comptabilitzat com a menys despesa Ingressos d'exercicis anteriors per import de 2,2 MPTA.
- S'han comptabilitzat despeses corresponents a exercicis anteriors per import de 3,1 MPTA.

En conseqüència, s'hauria de reclassificar 2,2 MPTA com a "Ingressos d'altres exercicis" i 3,1 MPTA com a "Despeses d'altres exercicis".

- Com a despesa no relacionada amb l'activitat de la Societat s'ha detectat un ajut per abonament d'entrades a convidats institucionals per import de 0,8 MPTA lliurat al Servei Municipal d'Esports de Badalona en talons al portador.

2.6.4. DESPESES I INGRESSOS FINANCERS

	Milers de PTA SALDO A 31-12-92
Despeses financeres:	
Interessos deute a llarg termini	(17.690)
Interessos deute curt termini	(45.323)
Serveis bancaris i similars	(5.123)
TOTAL	(68.136)
Ingressos financers:	
Ingressos valors renda fixa	1.632
Interessos INCASOL (Llefià)	3.402
Ingrés crèdits a curt termini	4.824
Altres ingressos financers	10.569
TOTAL	20.427

De l'anàlisi efectuat d'aquests comptes s'han trobat les següents incidències:

- S'han classificat els Serveis bancaris i similars per import de 5,1 MPTA com a despeses financeres quan haurien de classificar-se com a despeses d'explotació i formar part, per tant, del resultat d'explotació. (**Veure Recomanació núm. 15**).

- Dins del compte d'Altres ingressos financers s'han comptabilitzat ingressos per import de 2,2 MPTA corresponents a l'exercici anterior, que s'haurien de reclassificar com Ingressos d'altres exercicis.

2.6.5. DESPESES EXTRAORDINÀRIES

De l'import total de 21 MPTA comptabilitzat en aquest epígraf, 19 MPTA corresponen a despeses d'exercicis anteriors, a despeses d'explotació, a dotació de provisió per insolvències o a excessos de la referida dotació.

El detall és el següent :

	Milers de PTA IMPORT
Despeses d'altres exercicis	13.290
Despeses d'explotació de l'exercici	550
Dotació provisió insolvències	4.779
Excés dotació provisió insolvències	400
TOTAL	19.019

2.7. ÀREA FISCAL

Els saldos a 31 de desembre dels comptes que fan referència a l'àrea fiscal són els següents :

	Milers de PTA SALDO A 31-12-92
Hisenda Pública deutora	
H.P. Retencions i pagaments a compte	3.471
H.P. Devolució d'impostos	1.875
H.P. Deutora IVA	2.556
	7.902
Hisenda Pública creditora	
H.P. Creditora IRPF	12.176
H.P. Creditora IVA	20.719
Organismes Seg.Social creditors	7.475
	40.370

2. FISCALITZACIÓ

2.7.1. IMPOST SOBRE SOCIETATS

L'import comptabilitzat a HP Retencions i pagaments a compte de 3,5 MPTA correspon al líquid a tornar de l'impost sobre Societats de l'exercici 1992 presentat el 30 de Juny de 1993. Posteriorment amb data 1 de març de 1994 es va presentar declaració complementària del referit impost on l'import a retornar era de 3,2 MPTA. La diferència entre la declaració original i la complementària és deguda a la retrocessió de la periodificació d'interessos que va realitzar REGESA a 31 de desembre de 1992. Per una altra banda, en ambdós casos hauria d'haver-se incrementat la base imposable per import de 13,3 MPTA corresponents a despeses d'exercicis anteriors.

L'import comptabilitzat a HP Devolució d'impostos de 1,9 MPTA correspon al pendent de retornar corresponent a l'impost de societats de l'exercici 1991.

La Societat aplica la bonificació del 99 % de la quota de l'impost sobre societats prevista a l'article 177.1 del Reglament del referit impost, segons el qual:

"Tindran dret a la bonificació els rendiments obtinguts per les Administracions Públiques Territorials derivats de l'explotació de serveis de la seva competència".

Per tant, ho són els provinents dels serveis de competència municipal, d'acord amb els articles 25.2, 25.3, 26, 85 i 86.3 de la Llei 7/1985 del 2 d'abril, reguladora de les Bases de Règim Local les activitats de gestió urbanística que tenen com a objectiu la promoció i gestió d'habitatges. No obstant, tal com s'indica a l'apartat 2.7.5 d'aquest informe, la interpretació fiscal d'alguna de les operacions realitzades podria diferir de la de la Societat.

2.7.2. IMPOST SOBRE EL VALOR AFEGIT

La Societat està acollida al règim de la prorrata. El percentatge aplicat per a l'any 1992 va ser del 100 %.

L'import comptabilitzat a Hisenda pública creditora per IVA correspon a la liquidació del 4t trimestre de 1992. L'import que figura com a HP Deutora per IVA de 2,6 MPTA correspon a un saldo pendent de regularitzar. Amb data 20 d'abril de 1993 es va presentar una complementària del 4t trimestre de 1992 per tal de regularitzar aquest saldo pendent a 31 de desembre de 1992. Aquesta complementària es va realitzar incorrectament perquè complementava l'anterior (o sigui que no la substituïa) i a més

a més es va considerar l'IVA repercutit a regularitzar com a creditor quan en realitat era deutor. En la declaració de l'IVA del 2n trimestre de 1993 la Societat regularitza l'error. No es va utilitzar el procediment correcte que hauria estat repetir la complementaria del 4t trimestre de 1992 i del resum anual corresponent a l'exercici.

L'IVA repercutit corresponent a les vendes d'immobles a PROCIVESA realitzades durant l'any 1991 (veure apartat 2.3.5.1.d)) es va reconèixer i liquidar en el moment de l'atorgament de l'escriptura pública. Aquesta Sindicatura entén que el lliurament dels béns objecte de la compra-venda i, en conseqüència, l'acreditament de l'Impost, d'acord amb els articles 3.1 i 6.2 de la Llei 30/1985, de 2 d'agost, reguladora de l'Impost sobre el Valor Afegit, vigent al 31 de desembre de 1992, es va produir a l'any 1991.

2.7.3. IMPOST SOBRE LA RENDA DE LES PERSONES FÍSiques

La Societat va pagar a alguns arquitectes que cobraven a través del Col·legi d'Arquitectes de Catalunya, sense practicar la retenció corresponent. La Societat ha reclamat a aquests professionals l'import de les retencions. A 31 de desembre de 1992 restaven pendents de cobrar 2,1 MPTA dels quals 1,2 MPTA estan comptabilitzats en comptes de deutors (Veure apartat 2.3.5.2.1.).

En la declaració trimestral corresponent al 4t trimestre de 1992 es van ingressar retencions per import de 1,2 MPTA quedant la resta (0,9 MPTA) pendent d'ingrés.

2.7.4. ORGANISMES SEGURETAT SOCIAL CREDITORS

El desglossament del saldo d'aquest compte per conceptes a 31 de desembre de 1992 és el següent:

	Milers de PTA IMPORT
Seguretat Social desembre de 1992	4.926
Provisió Seguretat Social vacances	1.487
Seguretat Social deutora	(111)
Seguretat Social pendent de liquidació	1.173
	7.475

2. FISCALITZACIÓ

Els imports de Seguretat Social deutora i de Seguretat Social pendent de liquidació corresponen a errors en la confecció de les liquidacions o al practicar les retencions corresponents.

2.7.5. INSPECCIÓ FISCAL

Durant el mes de Desembre de 1992 es va obrir Inspecció Fiscal a la Societat pels següents impostos:

Impost sobre Societats	De l'any 1987 a 1991
IVA	De l'any 1987 a 1991
IRPF	De l'any 1987 a 1991
Llicència Fiscal	De l'any 1987 a 1991
Declar. anual d'op. amb tercers	De l'any 1987 a 1991

En la diligència de data 29 de Juliol de 1993 es va lliurar a REGESA proposta de l'Inspecció de la liquidació de l'Impost de Societats de l'any 1990 entenent la inspecció que els rendiments materialitzats en l'operació de venda de "La Catalana" i ingressos accessoris no constitueixen servei públic de l'article 178.2 del RIS i que, per tant, no és aplicable la bonificació que a tal fi concedeix aquest article.

L'última diligència és de data 6 de juny de 1994, per la qual cosa, d'acord amb l'article 31.3 del Reial Decret 393/1986, de 25 d'abril, la inspecció ha quedat interrompuda.

La Societat té pendents d'inspecció els cinc últims exercicis per tots els impostos que li són aplicables.

2.7.6. DESPESES PER COMPTE D'ALTRES

REGESA realitza tasques de coordinació i de gestió per altres entitats com l'IMU (oficina del Turó de la Peira) (veure apartat 2.3.5.2.k)), la Mancomunitat (oficines de rehabilitació) (veure apartat 2.3.5.2.c)) i PROCIVESA (gestions d'obres) (veure apartat 2.3.5.1.d)). L'IVA corresponent a les despeses vàries que es deriven d'aquestes actuacions és suportat a la declaració corresponent i a la vegada REGESA l'ingressa a la mateixa declaració del referit impost. No passa el mateix amb les despeses de personal que no suporten ni donen lloc a un ingrés d'IVA.

Aquesta Sindicatura entén que, atenent a la naturalesa dels contractes amb l'IMU i amb la MMAMB (veure 2.3.5.2.c) i 2.3.5.2.k)), REGESA hauria de facturar i no liquidar les despeses de les oficines. En conseqüència, existeix una contingència fiscal per l'IVA no repercutit corresponent a les despeses de personal (**Veure Recomanació núm. 16**).

2.8. PRESSUPOSTOS

Segons els articles 143, 145 i 147 de la llei 39/1988, de 28 de desembre, reguladora de les Hisendes Locals, les Societats Mercantils el capital de les quals pertany íntegrament a una Entitat Local hauran d'elaborar anyalment un estat de previsió d'ingressos i despeses que formarà part integrant del Pressupost General de l'Entitat Local així com un programa anyal d'actuació, inversions i finançament (PAIF).

A continuació es presenten els pressupostos de la Societat pels anys 1992 i 1993.

DESPESES	1992	1993
Consums d'explotació	387.213	873.301
Despeses de personal	175.000	165.257
Dotació amortització immobilitzat	10.421	11.369
Dotació provisió insolvències	135.000	76.938
Altres despeses d'explotació	47.000	98.700
Despeses financeres	62.000	253.708
Despeses extraordinàries	-	6.500
Total	816.634	1.485.773

INGRESSOS	1992	1993
Vendes	455.225	1.233.077
Ingressos per gestió	86.600	143.214
Ingressos financers	8.500	13.000
Ingressos extraordinaris	-	100
Pèrdua de l'exercici	266.309	96.382
Total	816.634	1.485.773

(Xifres en milers de PTA)

A aquesta Sindicatura no li consta que la Societat elabori cap PAIF. (**Veure Recomanació núm. 17**).

3. CONCLUSIONS: OBSERVACIONS I RECOMANACIONS

Al llarg d'aquest Informe, i com a referència a cadascuna de les qüestions abordades, s'han assenyalat les observacions que resulten pertinents sobre aspectes financero-comptables, de legalitat, de caire pressupostari, de gestió, de control intern i de procediments. Així mateix, s'han formulat les recomanacions necessàries per tal de corregir els defectes detectats.

En aquestes conclusions finals recollim, de forma resumida, aquelles observacions i recomanacions que considerem especialment importants tant des del punt de vista del control intern com de gestió i aquelles altres que suposen ajustos als estats financers i que REGESA hauria d'introduir en les seus comptes per tal que aquests expressin fidelment la seva realitat econòmico-financera al 31 de desembre de 1992 i el resultat obtingut en l'exercici anyal tancat en aquesta data.

També s'inclouen en aquest capítol aquelles incerteses la resolució de les quals podria tenir efectes sobre els estats financers de REGESA.

Com a conclusió general, aquesta Sindicatura entén que, excepte per l'efecte dels ajustaments indicats en el quadre següent i de les recllassificacions indicades més endavant i pels efectes que poguessin tenir els desenllaços de les incerteses referents a les finques de Montigalà, Víctor Balaguer, Portal Nou, 39 i St. Miquel, 9 / Maquinista, 34 i les sentències dels judicis per la venda de La Catalana així com els passius que es poguessin derivar com a resultat d'una futura actuació inspectora per part de l'Hisenda Pública, els estats financers de REGESA a 31 de desembre de 1992 reflecteixen adequadament la situació financero-patrimonial de la Societat a aquesta data i els resultats de les seves operacions per a l'exercici 1992.

Per facilitar la comprensió de l'abast dels ajustaments indicats abans, tot seguit es quantifica la modificació a introduir en els resultats de l'exercici 1992 i també es quantifiquen les modificacions ja introduïdes en el transcurs de 1993.

3. CONCLUSIONS: OBSERVACIONS I RECOMANACIONS

MODIFICACIONS A INTRODUIR EN EL RESULTAT DE L'EXERCICI 1992

	Milers <u>PTA</u>
+ Recomanació núm. 4	578
+ Recomanació núm. 8	400
- Recomanació núm. 6	(76.938)
- Recomanació núm. 9	(3.624)
- Recomanació núm. 11	<u>(1.600)</u>
<u>TOTAL</u>	<u>(81.184)</u>

MODIFICACIONS JA INTRODUIDES EN EL RESULTAT DE L'EXERCICI 1993

	Milers <u>PTA</u>
- Recomanació núm. 6	(76.938)
- Recomanació núm. 11	<u>(1.600)</u>
<u>TOTAL</u>	<u>(78.538)</u>

Pendents modificacions de 1992 no introduïdes (2.646)

Cal tenir en compte però, que l'exercici 1993 no ha estat fiscalitzat per aquesta Sindicatura.

1. IMMOBILITZAT MATERIAL

Com queda explicat a l'apartat 2.3.2. s'han detectat els següents aspectes amb relació a l'edifici del carrer Avinyó, 32:

- Es va considerar que el cost de compra de l'edifici corresponia íntegrament a terreny.
- Respecte a les obres, cal destacar que no es van seguir els principis de publicitat i lliure concurrència i que, ni tan sols van haver-hi pressupostos.

3. CONCLUSIONS: OBSERVACIONS I RECOMANACIONS

- El coeficient d'amortització aplicat a les obres de la façana suposa la consideració d'una vida útil de 6,5 anys.

Recomanació núm. 1:

Aquesta Sindicatura entén que, donat que l'edifici del carrer Avinyó no es va enderrocar sinó que es va rehabilitar, l'import que figura com a valor del terreny inclou una part que correspon al valor de l'edifici adquirit. La Societat hauria d'investigar el desglossament del valor comptabilitzat, a fi i efecte de separar degudament la part que correspon a l'edifici i la que correspon al terreny.

Recomanació núm. 2:

Donat que les obres de restauració de la façana van consistir en una rehabilitació profunda i no només en una reparació superficial, aquesta Sindicatura entén que les esmentades obres tenen una vida útil superior als 6,5 anys considerats per la Societat. REGESA hauria de revisar el coeficient d'amortització d'aquestes obres per tal d'adequar-lo a la seva vida útil d'acord amb el criteri general utilitzat per tot l'immobilitzat.

2. IMMOBILITZAT FINANCER

Inpau, SA:

Al 31 de desembre de 1992 REGESA tenia una inversió total en Inpau, SA de 130 MPTA que es desglossaven en:

Valor comptable participació	58 MPTA
Comptes a cobrar	72 MPTA

Com a conseqüència dels problemes financers d'Inpau, SA, que queden explicats a l'apartat 2.3.3.1, REGESA només ha pogut recuperar 48 MPTA.

ATE PROCIVESA-REGESA :

De la inversió en la ATE de 69 MPTA, la Societat no ens ha mostrat cap documentació sobre el destí de 9 MPTA.

Aquesta Sindicatura no ha tingut accés als estats financers de la ATE a 31 de desembre de 1992 per la qual cosa no ha estat possible la verificació de la correcció dels saldos relatius a la participació en aquesta Agrupació reflectits als estats financers de REGESA a 31 de desembre de 1992, així com tampoc avaluar l'efecte que l'integració dels estats financers de la ATE

hauria tingut sobre els estats financers de REGESA a l'esmentada data. No obstant, d'acord amb la liquidació de 25 de novembre de 1994 REGESA ha rebut 70 MPTA en concepte de liquidació definitiva de la seva participació a la ATE.

3. EXISTÈNCIES

a) Les finques de Portal Nou, 39 i St. Miquel, 9 / Maquinista, 34 valorades al 31 de desembre de 1992 en 8,1 i 13,3 MPTA respectivament són finques afectades que han de ser expropiades per PROCIVESA. La recuperació del valor de la inversió dependrà del preu just que finalment es fixi.

b) El 7 de febrer de 1991 REGESA va signar un acord de permuta amb l'Ajuntament de Badalona. REGESA va complir amb el seu compromís però no va rebre el terreny objecte de la permuta de l'Ajuntament de Badalona ja que no està inscrit a nom de l'Ajuntament de Badalona. La recuperació del valor net de la inversió realitzada, 17,6 MPTA dependrà del resultat final de les converses que es mantenen amb l'Ajuntament de Badalona per trobar una sortida a aquest conflicte.

c) El 26 d'octubre de 1990 REGESA va adquirir a la MMAMB uns terrenys al polígon Montigalà de Badalona. Problemes posteriors amb la modificació del PERI del sector promoguda per l'Ajuntament de Badalona van impedir a REGESA la realització del projecte immobiliari. La Societat comptabilitza com a més cost de les existències els interessos d'ajornament establerts al contracte i que al 31 de desembre de 1992 ascendien a 22,8 MPTA. La recuperació del valor de la inversió, 181 MPTA a 31 de desembre de 1992, dependrà del projecte immobiliari que finalment es pugui construir, ja que es tracta d'habitatges a preu taxat, i de la negociació que, per compensar la menor edificabilitat, REGESA ha iniciat amb la MMAMB-IMPSOL.

Recomanació núm.3:

Aquesta Sindicatura entén que REGESA hauria d'analitzar el preu de mercat d'aquests terrenys, en aplicació del principi general que el valor registrat pels mateixos no superi el de mercat i decidir sobre la conveniència de l'activació dels interessos, tenint també present que el deute de REGESA amb la MMAMB-IMPSOL pot rebaixar-se en funció de l'edificabilitat final del projecte.

d) La Societat va adquirir alguns habitatges destinats a la relocalització i venda a afectats per la construcció de la Pota

3. CONCLUSIONS: OBSERVACIONS I RECOMANACIONS

Nord mitjançant contracte privat i sense atorgar-se escriptura de compra-venda. El fet que aquesta transmissió no hagi liquidat ITP, podria generar una contingència fiscal.

e) A 31 de desembre de 1992 REGESA tenia un saldo al compte d'existències de 46 MPTA corresponents a les certificacions d'obra per la construcció de 8 habitatges a Torre Barò (Barcelona). Aquests habitatges havien estat lliurats al PMH mitjançant acord de cessió del 24 de juliol de 1992. En aquest acord s'establia un preu de 46,9 MPTA. No obstant, REGESA no va comptabilitzar aquesta venda fins al 31 de desembre de 1993 perquè fins aquesta data no es va rebre l'últim pagament del préstec de l'INCASOL que finançava aquests habitatges.

Recomanació núm. 4:

Aquesta Sindicatura entén que, d'acord amb el que estableix el Pla Sectorial de comptabilitat del sector immobiliari del 10 de juliol de 1980, la venda es va fer efectiva el 24 de juliol de 1992 i, en conseqüència, els estats financers a 31 de desembre de 1992 haurien d'incloure el següent assentament:

EPÍGRAF	Milers de PTA EFECTE D(H)
Deutors	49.743
Consums d'explotació	46.349
Existències	(46.349)
Administracions Públiques	(2.816)
Vendes	(46.927)

f) A 31 de desembre de 1992 REGESA tenia comptabilitzats 7,4 MPTA com a bestretes corresponents a diferents estudis en relació a un projecte de construcció d'habitatges al carrer Olímpic de St. Adrià de Besòs que va ser anul·lat per l'Ajuntament al 1993. La Sindicatura entén que, aplicant el criteri de prudència, aquesta inversió caldria registrar-la com una pèrdua a l'exercici 1993, que és quan es va conèixer l'anul·lació del projecte.

4. DEUTORS

a) Clients Llefià

Durant els anys 1989 i 1990 REGESA va realitzar la gestió de reallotjament d'afectats per les inundacions de La Catalana (Sant Adrià de Besòs) a pisos situats a llefià (Badalona). Una part d'aquesta gestió va consistir en la venda als afectats de 24 pisos finançats pel préstec concedit per l'INCASOL a REGESA.

Recomanació núm. 5:

Tal com s'explica a l'apartat 2.3.5.1.a), aquesta Sindicatura entén que aquesta operació té la naturalesa d'una venda amb pagament ajornat i amb interessos explícits i no de venda a terminis, per la qual cosa caldria registrar la següent reclassificació als estats financers de REGESA a 31 de desembre de 1992:

EPÍGRAF	Milers de PTA IMPORT D(H)
Immobilitzat financer	65.418
Ingressos a distribuir en diversos exercicis	38.551
Clients	(103.969)

b) Com a conseqüència dels diversos problemes sorgits en relació a la venda a l'any 1990 d'uns terrenys al polígon de La Catalana a St. Adrià de Besòs i que s'explica a l'apartat 2.3.5.1.b), la part compradora té interposada una querella contra REGESA com a responsable civil subsidiària per diferents delictes d'estafa, falsedat i apropiació indeguda en la qual es demana una indemnització de 1.400 MPTA. El 2 de setembre de 1994 el Jutjat ha declarat obert el judici oral.

Encara que l'opinió de diferents experts en assumptes civils, penals i urbanístics és favorable a REGESA, el futur de la Societat podria estar condicionat per la resolució final d'aquest conflicte.

D'altra banda, i amb relació a aquesta mateixa operació, la Societat té interposada demanda de major quantia contra els compradors en reclamació del nominal pendent de pagament més els interessos corresponents i les costes. Aquest deute es trobava

3. CONCLUSIONS: OBSERVACIONS I RECOMANACIONS

provisionat per import de 230,9 MPTA a 31 de desembre de 1992.

Recomanació núm. 6:

Aquesta Sindicatura entén que, tenint en compte la data de venciment del deute de GAURO (31 de gener de 1991) i els fets esdevinguts abans del 31 de desembre de 1992, aquest deute hauria d'haver estat provisionat en la seva totalitat a 31 de desembre de 1992 i, per tant, que s'hauria de registrar un càrrec als resultats de l'exercici 1992 de 76,94 MPTA amb abonament a la provisió per insolvències.

La Societat va realitzar aquesta dotació addicional a l'exercici 1993.

c) Tal com s'explica als apartats 2.3.5.1.d) i 2.5.1., a l'any 1991 REGESA va subscriure una sèrie de convenis amb PROCIVESA pels quals REGESA venia diverses finques de la seva propietat a PROCIVESA, la qual també es subrogava en els préstecs concedits per l'INCASOL amb relació a les esmentades finques a la vegada que encarregava a REGESA la gestió de les obres de rehabilitació.

REGESA no va comptabilitzar les vendes fins la data de l'atorgament de l'escriptura pública, que es va fer amb posterioritat al 31 de desembre de 1991.

Adicionalment, encara que segons els convenis el préstec s'havia d'aplicar a l'adquisició de les finques i el romanent a la realització de les obres de rehabilitació, en alguns casos no es va fer així, quedant uns romanents no aplicats al compte de bestretes.

Recomanació núm. 7:

D'acord amb el criteri de reconeixement de les vendes establert pel Pla sectorial de comptabilitat del sector immobiliari de 10 de juliol de 1980 i tenint en compte el que estableixen els diferents contractes subscrits amb PROCIVESA, aquesta Sindicatura entén que les vendes es van fer efectives i s'haurien d'haver registrat a l'any 1991 i que els romanents dels préstecs s'haurien d'haver aplicat a les obres de rehabilitació.

El registre d'aquestes operacions segons el criteri d'aquesta Sindicatura suposa els següents efectes sobre els estats financers a 31 de desembre de 1992:

3. CONCLUSIONS: OBSERVACIONS I RECOMANACIONS

EPÍGRAF	Milers de PTA IMPORT D(H)
Bestretes de clients	69.665
Ingressos per vendes	178.316
Despeses d'altres exercicis	177.750
Ingressos d'altres exercicis	(221.602)
Consums d'explotació	(134.464)
Creditors	(7.600)
Deutors	(55.572)
Administracions Públiques creditores	(6.493)

d) A l'any 1992 REGESA va dotar la provisió d'insolvències per certs saldos deutors antics quan en realitat aquests saldos s'havien generat per despeses que no havien estat comptabilitzades.

Recomanació núm. 8:

El registre d'aquestes operacions segons el criteri d'aquesta Sindicatura suposa els següents efectes sobre els estats financers a 31 de desembre de 1992:

	Milers PTA D/(H)
Provisió per insolvències	12.753
Altres despeses d'explotació	550
Despeses d'exercicis anteriors	11.803
Despeses extraordinàries	(12.753)
Deutors	(12.353)

e) Mitjançant acord de la Junta de la MMAMB de 26 de març de 1992, aquest òrgan va encarregar a REGESA la gestió, coordinació i atenció del servei d'oficines de rehabilitació, en el marc del conveni de col·laboració subscrit per ambdues entitats el 28 de desembre de 1989. Nogenysmenys, REGESA no rep cap retribució per aquesta gestió, malgrat el que estableix l'esmentat conveni.

f) REGESA mantenia a 31 de desembre de 1992 un compte a cobrar a l'empresa Engestur, depenent de l'Ajuntament de Badalona, per import de 4 MPTA. Aquest saldo es va generar a l'any 1991 i encara continua pendent de cobrament. No obstant, la Societat no ha realitzat cap dotació a la provisió d'insolvències per aquest

3. CONCLUSIONS: OBSERVACIONS I RECOMANACIONS

concepte, ja que la seva recuperabilitat està lligada a la solució que finalment es doni de Víctor Balaguer, 27.

g) REGESA mantenia a 31 de desembre de 1992 un compte a cobrar amb PROCIVESA provinent d'una actuació que es va fer durant els anys 1989-1991 per import de 3,6 MPTA. Aquest saldo ha resultat finalment incobrat i serà cancel·lat, segons manifestacions de REGESA, en el transcurs de l'exercici 1994.

Recomanació núm. 9:

Malgrat aquest reconeixement a l'exercici 1994, aquesta Sindicatura entén que els estats financers de REGESA a 31 de desembre de 1992 haurien d'incloure la cancel·lació d'aquest saldo amb càrrec a despeses extraordinàries per import de 3,6 MPTA, a fi i efecte de la regularització dels comptes.

h) Mitjançant convenis de 4 de juliol i de 15 d'octubre de 1991 l'IMU va encarregar a REGESA la gestió d'una oficina de rehabilitació al barri del Turó de la Peira i la gestió de les obres de rehabilitació dels edificis del carrer Cadí núms. 31, 33 i 35 al mateix barri. Segons el conveni de l'Oficina s'havien de fer liquidacions anuals dels ingressos i despeses, abonant les diferències a la part que resultés creditora per part de la deutora. No obstant, la liquidació corresponent al primer exercici (1-9-91 a 31-8-92) no es va realitzar fins a l'octubre de 1993, resultant un saldo a favor de l'IMU de 12,5 MPTA que REGESA no li va tornar sinó que el va reconèixer com a ingrés.

Dins el compliment del encàrrec de gestió de l'oficina de rehabilitació, REGESA va adquirir un local al PMH per un preu de 18 MPTA. REGESA va comptabilitzar aquest cost dins l'epígraf de deutors ja que, en el moment de l'atorgament de l'escriptura pública, serà l'IMU qui actuarà com a comprador. No obstant, aquesta Sindicatura no ha obtingut cap evidència sobre aquest últim aspecte.

Com a conseqüència d'un error, a 31 de desembre de 1992 formaven part del saldo de deutors 5,2 MPTA que eren, en realitat menys IVA repercutit i que s'haurien de cancel·lar contra Administracions Públiques creditors.

Recomanació núm. 10 :

Aquesta Sindicatura entén que els estats financers a 31 de desembre de 1992 haurien de recollir la següent reclassificació:

	Milers PTA D/(H)
Deutors	(5.200)
Administracions Públiques creditors	5.200

Aquesta reclassificació ha estat registrada per REGESA a l'any 1993.

i) El saldo deutor d'Administradors de finques a 31 de desembre de 1992 corresponia en realitat a despeses no comptabilitzades.

Recomanació núm. 11:

El saldo del compte d'Administradors de finques deutors s'hauria de rebaixar en 1,3 MPTA amb càrrec a Altres despeses d'explotació per import de 0,3 MPTA i amb càrrec a Despeses d'exercicis anteriors per import de 1,3 MPTA per registrar diferents despeses que no havien estat comptabilitzades i registrar un compte creditor per import de 0,3 MPTA.

La Societat ha comptabilitzat aquesta regularització a l'any 1993.

5. PRÉSTECES BANCARIS

a) Als anys 1989 i 1990 REGESA va subscriure sengles convenis amb l'Incasol per a l'adquisició d'habitatges al mercat secundari destinats a la seva rehabilitació i adjudicació preferent als afectats pel PERI de Ciutat Vella. Part de les finques adquirides a l'empar d'aquests convenis van ser posteriorment venudes a PROCIVESA, que es va subrogar en els préstecs (veure apartat 2.3.5.1.d).

El préstec de 45,8 MPTA concedit per l'INCASOL a l'any 1990 per a l'adquisició de la finca del carrer Sant Rafel, 10 no va ser aplicat a la seva finalitat, ja que va ser PROCIVESA que va adquirir la finca. El 25 de novembre de 1994 REGESA va entregar a PROCIVESA l'import del préstec, comproment-se PROCIVESA a subrogar-se en el préstec.

b) La Societat va registrar 1,2 MPTA com a import a curt termini corresponent al préstec de l'Incasol de l'any 1990 quan, en realitat, a 31 de desembre de 1992 la totalitat del deute per

3. CONCLUSIONS: OBSERVACIONS I RECOMANACIONS

aquest concepte era a llarg termini.

Recomanació núm.12:

Regesa hauria de reclassificar 1,2 MPTA de creditors a curt termini a creditors a llarg termini. Així mateix, s'hauria de reclassificar com préstecs bancaris a curt termini 12,3 MPTA corresponents als interessos meritats pendents de pagament que es troben dins l'epígraf de creditors comercials.

6. CREDITORS

a) La Societat manté dins l'epígraf de creditors un saldo de 30 MPTA corresponents als imports que havia de pagar als diferents Ajuntaments amb els quals es van subscriure convenis per a l'establiment d'Oficines de Rehabilitació als anys 1986 i 1987. Durant els anys 1987 i 1988 es van denunciar aquests convenis i es van tancar les oficines. Nogensmenys, REGESA no va pagar els imports pendents als Ajuntaments.

Aquest saldo va ser cancel·lat per la Societat a l'any 1993 amb abonament a "Resultats extraordinaris".

b) La Societat, aplicant el criteri de prudència, efectua una retenció als contractistes del 5 % de l'import de cada certificació en concepte de garantia; aquestes retencions són retornades al contractista en el moment de la recepció definitiva de l'obra.

Malgrat això, la Sindicatura ha observat que en el cas de les obres del carrer Cadí 31, 33 i 35 REGESA no va establir l'esmentada retenció en el contracte d'obres amb Acieroid. L'import de les certificacions presentades pel contractista a 31 de desembre de 1992 era de 190 MPTA, per la qual cosa hi corresponia una retenció de 9,5 MPTA.

Recomanació núm.13:

Aquesta Sindicatura entén que REGESA hauria d'haver aplicat també en aquest cas la clàusula de retenció del 5% en concepte de garantia.

7. INGRESSOS I DESPESES

a) Segons els contractes de compra-venda subscrits amb PROCIVESA, en el moment de l'atorgament de les escriptures públiques PROCIVESA havia de pagar a REGESA un 3,5 % en concepte d'honoraris de gestió. A l'any 1992 corresponia a REGESA un

ingrés per aquest concepte de 5,6 MPTA que no es va comptabilitzar. La Societat va comptabilitzar 8 MPTA a l'any 1993, ja que finalment el percentatge aplicat va ser d'un 5 % en lloc del 3,5 % establert al contracte.

b) La Societat va comptabilitzar com a ingrés i com a despesa el cost del personal adscrit a les oficines de rehabilitació de l'IMU i de la MMAMB; tanmateix, la resta de despeses de les oficines van ser comptabilitzades en comptes de deutors.

Recomanació núm. 14:

D'acord amb l'anàlisi dels convenis subscrits entre REGESA i la MMAMB i l'IMU, aquesta Sindicatura entén que es tracta en ambdós casos de contractes de prestació de serveis i que, per tant, les despeses de les oficines, tant generals com de personal, haurien d'haver estat facturades i no liquidades a l'organisme corresponent i haurien de formar part del compte de Pèrdues i Guanys de REGESA.

8. DESPESES I INGRESSOS FINANCERS

Recomanació núm. 15:

Dins les despeses financeres estan inclosos 5,1 MPTA de serveis bancaris que haurien de reclassificar-se com a despeses d'explotació, d'acord amb el que estableix el Pla General de Comptabilitat.

9. ASPECTES FISCALS

a) Impost sobre Societats

La Societat aplica la bonificació del 99 % de la quota de l'Impost sobre Societats prevista a l'article 177.1 del Reglament de l'Impost.

En opinió d'aquesta Sindicatura són bonificats els rendiments provinents dels serveis de competència municipal que tenen com a objectiu la promoció i gestió d'habitatges. No obstant, la interpretació fiscal d'alguna de les operacions realitzades podria diferir de la de la Societat.

b) Impost sobre el Valor Afegit

L'IVA repercutit corresponent a les vendes d'immobles a PROCIVESA realitzades durant l'any 1991 es va reconèixer i liquidar en el moment de l'atorgament de l'escriptura pública. Aquesta

3. CONCLUSIONS: OBSERVACIONS I RECOMANACIONS

Sindicatura entén que el lliurament dels béns objecte de la compra-venda i, en conseqüència, el meritament de l'impost, es va produir en el moment de la firma dels contractes de compra-venda a l'any 1991.

c) Impost sobre la Renda de les Persones Físiques

La Societat no va practicar cap retenció a alguns arquitectes que cobraven a través del Col·legi d'Arquitectes. Part d'aquestes retencions van ser ingressades per REGESA a l'any 1992 reclamant el seu import als arquitectes. A 31 de desembre de 1992 quedaven pendents d'ingrès retencions per import de 0,9 MPTA.

d) Inspecció Fiscal

Al mes de desembre de 1992 es va obrir inspecció fiscal a la Societat pels exercicis 1987 a 1991.

L'última diligència amb contingut és de data 29 de juliol de 1993 i en la mateixa es va presentar una proposta de liquidació de l'Impost de Societats de l'any 1990, entenent la inspecció que els rendiments derivats de la venda de La Catalana i els ingressos accessoris, no constitueixen servei públic de l'article 178.2 del RIS.

Com que la darrera diligència d'aquesta inspecció és del 6 de juny de 1994, la inspecció ha quedat interrompuda.

e) Despeses oficines de rehabilitació

La Societat ha liquidat a l'IMU i a la MMAMB la totalitat de les despeses de les oficines de rehabilitació.

Recomanació núm. 16:

Aquesta Sindicatura entén que REGESA hauria d'haver facturar i no liquidat a l'IMU i a la MMAMB les despeses de les oficines. Donat que la Societat ha ajustat les seves declaracions d'IVA per l'IVA corresponent a les despeses generals, però no a les de personal, existeix una contingència fiscal per aquest concepte.

10. ASPECTES PRESSUPOSTARIS

Recomanació núm. 17:

La Societat, d'acord amb el que està establert als articles 143,145 i 147 de la Llei 39/1988, de 28 de desembre, reguladora de les Hisendes Locals, hauria d'elaborar anualment un programa

anual d'actuacions, inversions i finançament.

11. MONTIGALÀ

Recomanació núm. 18:

D'acord amb la documentació proporcionada per la MMAMB, aquesta Sindicatura entén que les obres d'urbanització de les parcel·les del Polígon D propietat de REGESA facturades per l'IMPSOL en data 9 de gener de 1991 estan degudament justificades i, per tant, REGESA hauria de registrar als estats financers a 31 de desembre de 1992 el següent assentament:

	Milers de PTA D(H)
Existències	63,2
Hisenda Pública (IVA)	7,6
Creditors	(70,8)

Com que aquesta despesa suposa un increment del valor dels terrenys, cal tenir en compte la recomanació núm. 3 d'aquesta Sindicatura.

4. AL·LEGACIONS

A continuació es transcriuen les al·legacions fetes per la Societat Urbanística Metropolitana de Rehabilitació i Gestió, SA (REGESA) que la Sindicatura, després d'haver recollit alguna de les formulades i dels intercanvis d'opinió sostinguts, no ha pogut acceptar:

"En data 20 de desembre de 1994, Registre de sortida d'aquesta Sindicatura de Comptes de Catalunya, fou tramés Projecte d'Informe de Fiscalització 25/94-A referit a la SOCIETAT URBANÍSTICA METROPOLITANA DE REHABILITACIÓ I GESTIÓ, SOCIETAT ANÒNIMA (REGESA) i, corresponent a l'exercici de 1992.

Vist el contingut del Projecte d'Informe de Fiscalització, la Gerent que subscriu passa a formular les següents al·legacions i, respectives propostes en cada cas.

AL·LEGACIONS SOBRE LA CONCLUSIÓ GENERAL, A L'INFORME DE FISCALITZACIÓ 25/94-A DE LA SINDICATURA DE COMPTES, SOBRE EL RECONeixEMENT COMPTABLE DE LES VENDES EFECTUADES PER REGESA AL PATRONAT MUNICIPAL DE L'HABITATGE (PMH)

A l'apartat 2.3.4.14), paràgraf d) i Recomanació nº 4, la Sindicatura de Comptes entén que mitjançant l'acord de cessió de 24 de juliol de 1992 entre REGESA i el PMH es va produir la venda de 8 habitatges de Torre Baró (Barcelona).

AL·LEGACIONS

En relació amb l'anterior, hem d'efectuar les al·legacions següents:

El criteri comptable seguit per REGESA pel reconeixement de les vendes ve determinat per la data que es produeix l'escriptura pública de compra-venda, que és quan queda formalitzada, des d'una perspectiva jurídica, la transmissió del bé.

Aquest criteri basat en la data de l'escriptura pública de transmissió és el més prudent i conservador des d'una perspectiva econòmica i financera, ja que juntament amb la formalització en escriptura pública es produeix, en la majoria dels casos, la subrogació per part del comprador en el finançament que REGESA ha rebut de tercers, en aquest cas de l'INCASOL.

D'acord amb aquest criteri, REGESA va registrar la venda dels habitatges de Torre Baró al PMH a l'exercici 1993, ja que va tindre lloc en aquest exercici:

.l'elevació a públic de l'acord de cessió dels habitatges al PMH.

.la recepció per REGESA del 10% restant del finançament de l'INCASOL, que estava condicionat a la presentació per REGESA, i comprovació per l'INCASOL, de la certificació corresponent a la finalització de les obres.

.la subrogació del PMH del finançament concedit per l'INCASOL a REGESA.

.en la Memòria corresponent als comptes anuals de l'exercici 1992 de REGESA es dóna suficient informació sobre l'anterior transacció, perquè qualsevol lector de les mateixes tingui un adequat coneixement del tractament comptable donat per REGESA a aquesta transacció.

.el criteri comptable seguit amb REGESA no està en contra dels principis comptables i normes de valoració establerts en el Pla General de Comptabilitat.

En base a l'exposat,

PROPOSEM que, tenint en compte que el criteri comptable seguit per REGESA (reconeixement de les vendes en el moment de la formalització de l'escriptura pública de compra-venda) és correcte, no procedeixen ni els comentaris de la Sindicatura, ni la Recomanació nº 4.

AL·LEGACIONS SOBRE LA CONCLUSIÓ GENERAL, A L'INFORME DE FISCALITZACIÓ 25/94-A DE LA SINDICATURA DE COMPTES, SOBRE EL RECONeixEMENT I TRACTAMENT COMPTABLE DE LES VENDES I LA PRESTACIÓ DE SERVEIS DE REGESA A PROCIVESA

I. Reconeixement de les vendes

A l'apartat 2.3.5.1.d), apartat 2.5.1, apartat 2.5.2.2, apartat 2,6.1, apartat 2.7.2, apartat 2.7.6. i Recomanació nºs. 7 (apartat c), la Sindicatura de Comptes explicita les transaccions realitzades entre PROCIVESA i REGESA, arribant a les conclusions o recomanacions següents:

Recomanació núm. 7

D'acord amb el criteri de reconeixement de les vendes establert pel Pla sectorial de comptabilitat del sector immobiliari de 10 de juliol de 1980 i tenint en compte el que estableixen els diferents contractes subscrits amb PROCIVESA, aquesta Sindicatura entén que les vendes es van fer efectives i s'haurien d'haver registrat a l'any 1991 que els romanents dels préstecs s'haurien d'haver aplicat a les obres de rehabilitació i que el cost d'aquestes obres no hauria de formar part ni dels ingressos ni de les despeses de REGESA.

El registre d'aquestes operacions segons el criteri d'aquesta Sindicatura suposa els següents efectes sobre els estats financers a 31 de desembre de 1992.

EPIGRAF	Milers de Pessetes IMPORT DR (HV)
Bestretes de clients	69.665
Ingressos per vendes	178.316
Despeses d'altres exercicis	177.750
Ingressos d'altres exercicis	(221.602)
Consums d'explotació	(134.464)
Creditors	(7.600)
Deutors	(55.572)
Administracions Públiques Creditores	(6.493)

AL·LEGACIONS

En relació amb l'anterior recomanació hem de formular les al·legacions següents:

1) Tal com la pròpia Sindicatura de Comptes indica en el quadre de la pàgina 55 del seu informe:

.les escriptures de compra-venda es van formalitzar el 18 de desembre de 1992 (excepte Escudellers, 53 i Montserrat, 1 que varen ser escripturades el 1993).

.les obres de rehabilitació van finalitzar el 1992 i 1993 (excepte Guàrdia, 11 i Arc Sant Pau, 2, obres les quals van finalitzar a l'octubre i novembre de 1991).

2) En els propis contractes de compra-venda s'estableix que "l'escriptura pública de compra-venda s'atorgarà en el moment en què es disposi del certificat final d'obra, a no ser que a les parts els interessi fer-ho abans" (pàgina 53 de l'Informe).

3) Les anteriors transaccions entre REGESA i PROCIVESA es troben amparades pel conveni-marc de l'exercici 1989 subscrit entre l'INCASOL i REGESA, mitjançant el qual l'INCASOL va concedir a REGESA un préstec de 200.000.000 de pessetes per a l'adquisició i rehabilitació d'habitatges en el mercat secundari i, en el seu cas, l'adjudicació preferent de les mateixes als afectats pels Plans de Reforma Interior de Ciutat Vella (àmbit principal d'actuació de PROCIVESA). Malgrat de què es tracti de transaccions individualitzades en el moment de la formalització de les escriptures públiques de compra-venda, totes han de considerar-se globalment dins del marc del conveni formalitzat entre REGESA i l'INCASOL. Així mateix els contractes de prestació de serveis han d'entendre's conjuntament amb les transaccions de les finques, ja que les obres de rehabilitació són inherents a la naturalesa i objectius de l'esmentat conveni. Per tant, entenem que totes les transaccions han de ser considerades en el marc global del conveni i no ser tractades com a transaccions separades o independents.

D'acord amb tot l'anterior, REGESA ha tractat d'una manera homogènia totes les transmissions i transaccions efectuades amb PROCIVESA en l'àmbit del conveni subscrit amb l'INCASOL per a l'exercici 1989. En aquest sentit, entenem que:

.El criteri seguit per REGESA és el més correcte per un adequat control de totes les operacions relacionades amb el conveni formalitzat amb PROCIVESA.

.En el sector de la construcció, el reconeixement de les vendes i ingressos per obra executada es produeix, bé a la finalització de l'obra (mètode del contracte complert) o bé en funció del grau d'avanç de les obres (mètode del percentatge de realització). Mentre que en el sector immobiliari, que és on s'enquadra l'activitat de REGESA, la comptabilització de les vendes d'immobles es regeix per la norma de valoració següent: "Les vendes d'immobles estaran constituïdes per l'import dels contractes, sigui qualsevol la data dels mateixos, que corresponen a immobles que estiguin en condicions materials de lliurar-los als clients durant l'exercici" (Vegis Ordre Ministerial de 28 de

4. AL·LEGACIONS

desembre de 1994 i BOICAC nº 11). Per tant, el criteri seguit per REGESA de registrar les vendes a l'exercici 1992 quan s'atorguen les corresponents escriptures públiques, moment que coincideix pràcticament en el temps amb la finalització de la majoria de les obres de rehabilitació de les finques (requisit imprescindible pel lliurament d'habitatges) és al nostre entendre correcte i no s'oposa a cap principi, ni norma de valoració comptable aplicable a Espanya. En conseqüència, entenem que no procedeix la Recomanació número 7 de la Sindicatura de Comptes.

AL·LEGACIONS SOBRE LA CONCLUSIÓ GENERAL, A L'INFORME DE FISCALITZACIÓ 25/94-A DE LA SINDICATURA DE COMPTES, SOBRE LA RECOMANACIÓ Nº 5 RELATIVA A "CLIENTS LLEFIÀ"

La Sindicatura de Comptes en la seva Recomanació nº 5 corresponent a l'epígraf 4. DEUTORS a) Clients Llefià indica que:

4. DEUTORS

a) Clients Llefià

Durant els anys 1989 i 1990 REGESA va realitzar la gestió de reallotjament d'afectats per les inundacions de la Catalana (Sant Adrià del Besòs) a pisos situats a Llefià (Badalona). Una part d'aquesta gestió va consistir en la venda als afectats de 24 pisos finançats pel préstec concedit per l'INCASOL a REGESA.

Recomanació núm. 5

Tal com s'explica a l'apartat 2.3.5.1.a), aquesta Sindicatura entén que aquesta operació té la naturalesa d'una venda amb pagament ajornat i amb interessos explícits i no de venda a termini, per la qual cosa caldria registrar la reclassificació següent als estats financers de REGESA a 31 de desembre de 1992.

----- EPIGRAF	Milers de Pessetes IMPORT DR (HV) -----
Immobilitzat financer	65.418
Ingressos a distribuir en diversos exercicis	38.551
Clients	(103.969)
-----	-----

AL·LEGACIONS

En relació amb aquesta Recomanació, la nostra Societat ha d'efectuar les al·legacions següents:

1ªKPMG Peat Marwik, auditors dels estats financers de REGESA corresponents a l'exercici 1989, així com MTR Y ASOCIADOS, S.A., auditors de la nostra Societat en els exercicis posteriors van admetre el criteri aplicat per REGESA pel tractament comptable d'aquesta operació.

2ªA la Memòria dels Comptes Anuals de REGESA dels exercicis 1989 a 1993, ambdós inclusivament, es desglossen els venciments a curt i a llarg termini del deute dels anomenats "Clients Llefià". Així mateix, a nivell comptable es mantenen comptes auxiliars individuals per a cadascun dels esmentats "Clients Llefià".

3ªEl 2 de desembre de 1987 es va formalitzar un Conveni entre l'INCASOL i REGESA mitjançant el qual la primera entitat va concedir un préstec de 100,000 M. Pessetes, per ser destinat per REGESA a resoldre els problemes d'habitatge, que les inundacions van ocasionar als veïns del sector de La Catalana, a Sant Adrià del Besòs, bé mitjançant el pagament d'indemnitzacions als afectats, bé a través de l'adquisició d'habitatges en el mercat secundari i la seva posterior adjudicació als afectats o bé a través de l'adquisició de terrenys en el propi sector. L'esmentat préstec produeix un interès anual del 5%, creixent en un 4% anual, i serà reintegrat per REGESA en un període de 20 anys mitjançant pagaments semestrals. Així mateix, l'Ajuntament de Sant Adrià del Besòs assumeix l'obligació de retornar el capital i els interessos, en el supòsit que REGESA no pogués complir amb les seves obligacions. Finalment, a 31 de desembre de 1992 el capital pendent d'amortitzar per REGESA d'aquest préstec era de 94,370 M. Pessetes.

En aplicació d'aquest conveni, l'11 d'abril de 1988, REGESA va adquirir a l'entitat EUROSTANDING, S.A. les finques corresponents al bloc 19è. situat a Badalona -Pla Parcial de Llefià, per un import de 63,000 M. Pessetes (24 habitatges). El 27 de juny de 1989, l'INCASOL i REGESA van formalitzar un préstec amb garantia hipotecària dels esmentats habitatges per un import de 69,600 M Pessetes (2,900 M. Pessetes per cada habitatge) i en les mateixes condicions que el préstec del conveni, acceptant l'INCASOL l'alienació dels habitatges per part de REGESA i la subrogació dels compradors en el nou

4. AL·LEGACIONS

préstec hipotecari. En el decurs dels mesos de juny i desembre de 1989 i juny i novembre de 1990, es va procedir a formalitzar en escriptura pública la compra-venda dels esmentats habitatges per part de REGESA i els compradors. En dites escriptures s'estableix que: "El preu d'aquesta venda és la quantitat de DOS MILIONS NOU-CENTES MIL PESSETES, de les que corresponen QUATRE-CENTES SIS MIL PESSETES a l'usdefruit vitalici i la resta a la nua propietat, que reté en el seu poder la part compradora, de voluntat de la venedora, per tal de fer amb elles el pagament en el seu dia a l'INCASOL del capital de l'hipoteca que grava la finca descrita, declarant que se subroga no solament en el préstec, sinó també en la referida hipoteca i en tots els pactes de l'escriptura de constitució de la mateixa, que manifesta coneixer".

A manera de resum, mereixen destacar-se els fets següents:

.L'INCASOL va lliurar i va transferir en efectiu a REGESA únicament 100,000 M Pessetes, corresponents al préstec del conveni de 2 de desembre de 1987.

.L'INCASOL no va lliurar i/o transferir cap import a REGESA pel préstec amb garantia hipotecària de 69,600 M Pessetes.

.Els compradors dels habitatges de Llefià no van lliurar cap import en efectiu a REGESA ni a l'INCASOL en el moment d'efectuar-se la compra-venda dels habitatges.

.Els compradors dels habitatges de Llefià es van subrogar únicament en el préstec amb garantia hipotecària de 69,600 M Pessetes.

.REGESA segueix figurant com acreeedora davant l'INCASOL, pel principal del préstec de 100,000 M Pessetes (conveni de 2 de desembre de 1987), ja que els compradors dels habitatges de Llefià no s'han subrogat en aquest préstec.

.El préstec hipotecari en el qual es van subrogar els compradors dels habitatges de Llefià té com a condicions més importants, la seva devolució en un període de 20 anys (40 semestres), a un tipus d'interès anual del 5%, creixent en un 4% anual. En aquestes condicions es fa impensable, que des d'un punt de vista econòmic-financer algun comprador procedeixi a la seva amortització anticipada, al ser els terminis de devolució i el tipus d'interès molt avantatjosos respecte al mercat creditici.

En base a totes les anteriors al·legacions, en les quals es descriu l'operació de la venda dels pisos de Llefià, entenem que l'esmentada operació no té naturalesa d'una venda amb subrogació de préstec, ja que si això fos així, l'ajust comptable que procediria realitzar seria:

Reduir (Abonar) el compte de Clients Llefià en 69,600 M Pessetes i Reduir (Carregar) el compte de Préstecs bancaris INCASOL en idèntic import.

Evidentment aquesta no es la naturalesa de l'operació, i, en tot cas, l'ajust proposat per la Sindicatura en la seva Recomanació nº 5 no reflecteix el que la Sindicatura indica en el seu Informe. Davant aquesta situació i per ser el finançament concedit als compradors per un termini de 20 anys i amb un tipus d'interès molt inferior al de mercat, es va adoptar el criteri de considerar tal operació com una venda a terminis amb interessos implícits, ja que amb això s'assolia mostrar en els comptes anuals de REGESA tots els efectes econòmics de la transacció, al mateix temps que permetia un adequat control sobre els interessos financers que es devengaven a cada període.

En base a l'exposat,

PROPOSEM que, segons el nostre criteri acceptat pels auditors de la Societat, no procedeixen els comentaris ni l'ajust proposat per la Sindicatura en la seva Recomanació nº 5.

AL·LEGACIONS SOBRE LA CONCLUSIÓ GENERAL, A L'INFORME DE FISCALITZACIÓ 25/94-A DE LA SINDICATURA DE COMPTES, EN RELACIÓ AMB L'APARTAT 3 PARÀGRAF e) I APARTAT 2.3.4.15.

La Sindicatura inclou el comentari següent en relació amb el projecte de construcció d'habitatges al C. Olímpic de St. Adrià del Besòs:

e)A 31 de desembre de 1992 REGESA tenia comptabilitzats 7,4 M PTA com a bestretes corresponents a diferents estudis en relació a un projecte de construcció d'habitatges al carrer Olímpic de St. Adrià de Besòs que va ser anul·lat per l'Ajuntament al 1993. La Sindicatura entén que, aplicant el criteri de prudència, aquesta inversió caldria registrar-la com una pèrdua a l'exercici 1993, que és quan es va conèixer l'anul·lació del projecte.

4. AL·LEGACIONS

Efectivament, el 18 de maig de 1993 va ser modificat el conveni subscrit al 1990 entre l'Ajuntament de St. Adrià del Besòs i REGESA en relació amb les promocions immobiliàries a realitzar al C. Olímpic i St. Oleguer. En aquest sentit, l'Ajuntament no va considerar oportú portar a terme la promoció del C. Olímpic, limitant el conveni amb REGESA a la promoció del C. St. Oleguer. No obstant, REGESA va incórrer en unes despeses de 7,4 M Pessetes per la realització de diferents estudis relacionats amb la promoció de C. Olímpic, que la Sindicatura de Comptes entén que haurien d'haver estat registrades per REGESA com una pèrdua de l'exercici 1993.

AL·LEGACIONS

Davant aquests comentaris de la Sindicatura de Comptes, la nostra Societat ha d'efectuar les al·legacions següents:

1ªL'acord de l'Ajuntament de Sant Adrià del Besòs no implica necessàriament que la promoció immobiliària del C. Olímpic no vagi a realitzar-se en un futur, senzillament l'Ajuntament constata que no és el moment oportú per realitzar-lo, la qual cosa no descarta la seva futura realització.

2ªLes dues promocions, C. Olímpic i C. Sant Oleguer, formen part d'un únic conveni, per la qual cosa les despeses de promoció fetes al C. Olímpic poden ser transferides a la promoció del C. Sant Oleguer, sempre que aquesta promoció pugui suportar-les en els seus costos, com és el cas.

En base a l'exposat,

PROPOSEM, per tant, que els comentaris de l'Informe de la Sindicatura no procedeixen, ja que la pèrdua no s'ha generat si la promoció del C. Sant Oleguer pot suportar les despeses que s'han fet, com es el cas que ens ocupa.

AL·LEGACIONS SOBRE LA CONCLUSIÓ GENERAL A L'INFORME DE FISCALITZACIÓ 25/94-A DE LA SINDICATURA DE COMPTES, REFERENTS A L'IMPOST SOBRE EL VALOR AFEGIT

La Sindicatura de Comptes en el paràgraf 2 de l'apartat 2.7.2 "Impost sobre el Valor afegit", diu:

"L'IVA repercutit corresponent a les vendes d'immobles a PROCIVESA realitzades durant l'any 1991 (veure apartat 2.3.5.1.d)

es va reconèixer i liquidar en el moment de l'atorgament de l'escriptura pública. Aquesta Sindicatura entén que el lliurament dels béns objecte de la compra-venda i, en conseqüència, el meritament de l'Impost, d'acord amb els articles 3.1 i 6.2 de la Llei 30/1985, de 2 d'agost, reguladora de l'Impost sobre el Valor Afegit, vigent al 31 de desembre de 1992, es va produir a l'any 1991".

AL·LEGACIONS

1. D'acord amb:

a) El contingut dels contractes provats de compra-venda en els quals s'establia:

"REGESA realitzarà les obres de rehabilitació a les finques, segons el projecte i directrius tècniques que prèviament presentarà a PROCIVESA pel seu coneixement i conformitat...

REGESA ven en aquest acte i transmet a PROCIVESA, que compra i adquireix, el domini i la titularitat de les esmentades finques, amb tots els seus drets.

.....

L'Esctiptura Pública de compra-venda s'atorgarà en el moment que es disposi del certificat final d'obra, a no ser que a les parts els interessi fer-ho abans.

És condició suspensiva del present contracte, l'efectivitat de la subrogació en el préstec de continua referència concedit per l'INCASOL, la qual cosa s'acreditarà mitjançant el conforme del meritat institut".

b) L'existència de contractes de prestació de serveis de rehabilitació entre REGESA i PROCIVESA, paral·lel, en el que es va acordar la rehabilitació de les finques objecte de compra-venda.

c) El contingut de l'art. 1.1 del Reglament de l'IVA aprovat pel R.D. 2028/1988, vigent en el moment que es va atorgar el contracte privat de compra-venda d'immobles entre les Societats REGESA i PROCIVESA en el que es deia:

"1. Es devengarà l'Impost

1r. En els lliurament de béns, quan aquests es posin en poder i possessió de l'adquirent, o bé, quan s'efectuïn conforme

a la legislació que els hi sigui aplicable.

Tractant-se de lliuraments de béns que consisteixin en la transmissió del poder de disposició sobre els béns corporals, si els béns es posen en possessió de l'adquirent abans de què es produeixin els efectes traslatius, l'impost es devengarà en el moment en que tingui lloc els esmentats efectes.

....."

d) L'art. 1.462 del Codi Civil estableix:

"S'entendrà lliurada la cosa venuda, quan es posi en poder i possessió del comprador.

Quan es faci la venda mitjançant Escripura Pública, l'atorgament d'aquesta equivaldrà al lliurament de la cosa objecte del contracte, si de la mateixa no resultés o es deduís clarament el contrari".

En conclusió, el lliurament del bé, és a dir, el posar en poder i possessió del mateix a l'adquirent, no pot considerar-se produïda en el moment del contracte privat, doncs d'aquest no se'n desprén tal supòsit al recollir-se com a condició per dur a terme l'Escripura Pública, i amb ella el moment en que les parts es comprometien a dur a terme el lliurament dels immobles, la finalització de les obres de rehabilitació a no ser què les parts acordessin quelcom diferent, i com a condició suspensiva la subrogació en els préstecs amb l'INCASOL. El contracte privat no implica necessàriament la transmissió del domini i demés drets reals si no és seguida de tradició (STS 9 de març de 1.994). Tradició difícil de dur-se a terme al ser els mateixos objecte de rehabilitació. De la mateixa manera, el contracte privat de compra-venda no pot fer-se efectiu fins que es compleixi la condició suspensiva, en aquest cas la subrogació en els préstecs de l'INCASOL, que es va dur a terme amb posterioritat a la signatura d'aquests.

En base a l'exposat,

PROPOSEM,

1. L'eliminació del paràgraf 2 del punt 2.7.2. "Impost sobre Valor Afegit", així com el punt 9.b de l'apartat 3 "OBSERVACIONS CONCLUSIONS I RECOMANACIONS", pels motius següents:

a) Si bé existien contractes privats de compra-venda d'immobles entre la Societat REGESA i PROCIVESA de data 1.991, en els mateixos es recull la condició de finalització de la Rehabilitació per dur a terme l'Espectura Pública, i amb ella el lliurament dels béns.

b) El fet de què existeixi aquest contracte privat, no acredita la transmissió del de la cosa venuda, considerant a efectes d'IVA el Fet Imposable i per tant el moment en què es produeix el meritat de l'Impost.

c) Essent els Immobles objecte de rehabilitació PROCIVESA no va poder prendre la possessió d'aquests fins la finalització (o, en tot cas, al moment de l'Espectura Pública).

d) Per no haver-se produït cap pagament avançat per part de PROCIVESA, que motivés el meritat de l'IVA per aquella quantia.

Des d'un punt de vista estrictament jurídic no pot considerar-se produït l'Impost sobre el Valor Afegit en el moment en que es van atorgar els contractes privats de compra-venda per no haver-se produït el Fet Imposable (el lliurament de bé, es a dir, la posada en poder i possessió del mateix a l'adquirent o bé l'existència de l'Espectura Pública) que determina el meritat de l'esmentat Impost.

Aquestes són les al·legacions i les corresponents propostes que formula la SOCIETAT URBANÍSTICA METROPOLITANA DE REHABILITACIÓ I GESTIÓ, SOCIETAT ANÒNIMA (REGESA) al Projecte d'Informe de Fiscalització 25/94-A de la Sindicatura de Comptes, duta a terme pel Departament Sectorial A.

Les presents al·legacions consten de quinze fulls signats per la Gerent.

Barcelona, a divuit de gener de mil nou-cents noranta-cinc

Signat: Teresa Garcia i Alba

SINDICATURA DE COMPTES DE CATALUNYA:
Il·lrm. Sr. Síndic Departament Sectorial A."



Sindicatura de Comptes
de Catalunya

El Secretari General

RAMON PLANAS I FONT, Secretari General de la Sindicatura de
Comptes de Catalunya,

C E R T I F I C O:

Que el present informe 25/94-A referent a la Societat Urbanística
Metropolitana de Rehabilitació i Gestió, SA (REGESA), exercici
1992, és una còpia exacta de l'aprovat pel Ple de la Sindicatura
de Comptes en la reunió que va tenir lloc el 18 de juliol de
1995.

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

Barcelona, 24 de juliol de 1995

Vist-i-plau
EL SÍNDIC MAJOR