

**Societat Municipal d'Habitatge
de Terrassa, SA**

Exercici 1993
Informe 11/95-A



Sindicatura de Comptes
de Catalunya

A Barcelona, el dia 8 de novembre 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 Sr. 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 11/95-A referent a la Societat Municipal d'Habitatge de Terrassa, SA, exercici 1993.

ÍNDEX

1. INTRODUCCIÓ	7
1.1. INTRODUCCIÓ A L'INFORME	7
1.1.1. Objecte i abast	7
1.1.2. Metodologia	7
1.2. INTRODUCCIÓ A L'ENS FISCALITZAT	7
1.2.1. Creació i naturalesa jurídica	7
1.2.2. Objecte social	8
1.2.3. Activitat	8
1.2.4. Òrgans rectors	9
1.2.5. Normativa bàsica aplicable	10
1.2.6. Plantilla	11
2. FISCALITZACIÓ	11
2.1. INFORME D'AUDITORIA I CONTROL FINANCER	11
2.1.1. Informe d'auditoria	11
2.1.2. Control financer	12
2.1.3. Avaluació del control intern	12
2.2. BALANÇ DE SITUACIÓ I COMPTE DE PÈRDUES I GUANYS	13
2.3. ACTIU	16
2.3.1. Immobilitzat material	16
2.3.2. Immobilitzat financer	19
2.3.3. Actiu circulat	21
2.4. PASSIU	32
2.4.1. Fons propis	32
2.4.2. Ingressos a distribuir en diversos exercicis	33
2.4.3. Creditors a llarg termini	33
2.4.4. Creditors a curt termini	35
2.5. INGRESSOS	37
2.5.1. Import net de la xifra de negoci	37
2.5.2. Altres ingressos d'explotació	37
2.5.3. Ingressos financers	38
2.5.4. Ingressos extraordinaris	38
2.6. DESPESES	38
2.6.1. Aprovisionaments	38
2.6.2. Compliment de la normativa referent a la contractació d'obres	39
2.6.3. Despeses de personal	39
2.6.4. Dotacions per a amortitzacions i provisions	39
2.6.5. Altres despeses d'explotació	40
2.7. ÀREA FISCAL	41
2.8. FETS POSTERIORS	42
3. CONCLUSIONS: OBSERVACIONS I RECOMANACIONS	44
4. AL·LEGACIONS	49

LLISTAT D'ABREVIATURES

AIE -	Agrupació d'interès econòmic
ha -	hectàrea
ICAC -	Institut de Comptabilitat i Auditoria de Comptes
PAME -	Patronat Municipal d'Ensenyament (organisme autònom de l'Aj. de Terrassa)
PROLHASA -	Promoció Local d'Habitatge, SA
PSV-	Promoción Social de Viviendas, Sociedad Cooperativa
RIS -	Reglament de l'Impost sobre Societats
SMH -	Societat Municipal d'Habitatge de Terrassa, SA

1. INTRODUCCIÓ

1.1. INTRODUCCIÓ A L'INFORME

1.1.1. Objecte i abast

De conformitat amb la normativa vigent, aquesta Sindicatura de Comptes emet el present Informe de Fiscalització relatiu a la "Societat Municipal d'Habitatge de Terrassa, SA" (d'ara endavant SMH). En concret l'abast material d'aquest informe comprèn:

- La comprovació de si els comptes anuals, formulats i aprovats pel Consell d'Administració de la Societat, s'han preparat i presentat de conformitat amb els principis i normes comptables de general acceptació, compresos en el Codi de Comerç, la Llei de Societats Anònimes i el Pla General de Comptabilitat i, si segons aquests principis, representen amb justesa la situació financera de la societat i el resultat de les seves operacions.
- L'anàlisi del compliment de la legalitat que li és d'aplicació.

L'exercici a què es refereix aquest Informe és l'acabat a 31.12.1993. Malgrat això, alguns aspectes de la fiscalització realitzada han obligat a analitzar els comptes anuals i registres comptables de l'empresa des del l'any 1989.

Els comptes anuals corresponents a l'exercici 1993 van ser aprovats per la Junta General Ordinària celebrada el 30 de juny de 1994.

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 generalment acceptades.

1.2. INTRODUCCIÓ A L'ENS FISCALITZAT

1.2.1. Creació i naturalesa jurídica

La Societat Municipal d'Habitatge de Terrassa, SA, va ser constituïda, per un període de temps indefinit, sota la denominació de Viviendas Municipales de Tarrasa, SA, el 25 de febrer de 1971 per acord del Ple de l'Ajuntament de Terrassa de 5 de juny de 1970, amb la naturalesa de societat anònima, pertanyent de forma

íntegra a l'Ajuntament.

L'objecte social, en el moment de la seva creació, era la promoció d'habitatges socials, per a vendre o llogar.

El 20 d'octubre de 1988, la Societat va canviar la seva denominació per l'actual. El 22 de desembre del mateix any es va modificar el seu objecte social, ampliant-lo.

1.2.2. Objecte social

D'acord amb l'article tres dels seus Estatuts, l'objecte social de la Societat serà la realització de totes les operacions relacionades amb la promoció i la rehabilitació immobiliàries i en especial:

- la construcció d'habitatges i locals i llur arrendament o venda
- l'adquisició de terrenys i llur urbanització i parcel·lació
- la rehabilitació d'edificis

També constituïran l'objecte social totes aquelles operacions annexes, necessàries i conseqüents amb les activitats abans esmentades.

Aquestes operacions podran ser realitzades per la Societat de manera directa o indirecta.

1.2.3. Activitat

Entre els anys 1971 i 1975 la Societat va construir i vendre 1.479 habitatges: Grups de Santa Cecília, La Gripià, Sant Cosme, Can Palet, Can Boada i Guadiana, de Terrassa i en els anys 1980-1985, les aportacions del Ministeri d'Obres Públiques i Urbanisme a les Administracions Locals van permetre la seva reparació, pel que es refereix a vicis ocults i defectes observats.

En els anys 1984 i 1985, l'Institut Català del Sòl va construir el Polígon d'Habitatges de Can Tusell per a donar resposta a les necessitats d'habitatges socials a la ciutat. D'aquests habitatges la Societat va comprar-ne 369 a finals de 1985 per al seu arrendament.

A finals dels anys 80 es va produir un problema d'habitatge generalitzat perquè els promotors van deixar de construir habitatges de protecció oficial, a causa dels costos de la construcció i els preus elevats del sòl.

És llavors, que des de la societat es va plantejar un programa d'habitatge que va incloure a més de la promoció directa, la promoció de sòl per a possibilitar la construcció d'habitatge protegit.

Aquest programa és el que en els anys 90 està desenvolupant la Societat. Així, a més de les promocions de 24 habitatges al barri de la Maurina, 45 a Torressana i 102 a Pla de Bonaire, s'urbanitza sòl per a més de 1.000 habitatges en el Sector de Roc-Blanc per a la seva venda a promotors per a construir habitatges protegits.

Cal fer constar, així mateix, les obres realitzades per la Societat amb Conveni amb la Direcció General d'Arquitectura i Habitatge de la Promoció "Torre del Palau", consistents en la formació d'una plaça pública a l'interior de l'illa dels carrers Gavatxons, Raval de Montserrat, Cremat i Plaça Vella i la rehabilitació i recuperació, mitjançant cessió gratuïta, de la Torre del Castell-Palau. Aquesta Promoció inclou, així mateix, la construcció d'un edifici d'habitatges al carrer Cremat.

La Societat gestiona des de 1992, una oficina mixta amb el Centre Tècnic i de Cooperació per a la Rehabilitació d'Habitatges de la Generalitat de Catalunya per donar suport tècnic i per a tramitar els ajuts per a la rehabilitació d'habitatges en general i, especialment, per a les patologies derivades de l'ús del ciment aluminós. A Terrassa es calculen en més de 12.000 els habitatges construïts entre 1950 i 1970, dels quals la meitat, aproximadament, van ser construïts utilitzant el ciment aluminós.

S'han fet actuacions, amb Conveni amb l'Institut Català del Sòl, per a la compra d'habitatges del mercat secundari que faci possible el real·lotjament en condicions dignes de gent necessitada.

1.2.4. Òrgans rectors

Els òrgans rectors de SMH són la Junta General d'Accionistes, el Consell d'Administració i la Gerència.

1.2.4.1. La Junta General

El Ple de l'Ajuntament exercirà les funcions de la Junta General de la Societat en la forma i amb les atribucions que les lleis determinin.

Seràn President i Secretari de la Junta qui ho siguin del Ple municipal.

El funcionament de la Junta General es regula en els articles sis a onze dels Estatuts.

1.2.4.2. Consell d'Administració

El Consell d'Administració estarà integrat per un mínim de tres membres i un

màxim de nou.

El Capítol Segon dels Estatuts regula el funcionament i les facultats del Consell d'Administració.

La composició actual del Consell d'Administració és la següent:

En representació de la Corporació Municipal:

President: Excm. Sr. Manuel Royes i Vila

Vice-president i Conseller Delegat: Sr. Quintín Montes i Pérez

Consellers: Sra. Consòl Torres i Vidal
Sr. Lucio Villasol González
Sr. Francisco Morales Valle

En representació del sector empresarial:

Conseller: Sr. Sebastià Mas i Planas

En representació de Sindicats i Associació de Veïns:

Consellers: Sr. Salvador Seliva Ponce
Sr. Francisco Asbert Rigol
Sr. Francisco Morales Ruiz

1.2.4.3. La Gerència

A l'article 21 dels Estatuts es fixen les funcions de la Gerència. Des de fa dotze anys ocupa el càrrec de Gerent el Sr. Fernando Navarro i Gimeno, arquitecte.

1.2.5. Normativa bàsica aplicable

A aquesta Societat Privada Municipal li és d'aplicació la següent normativa bàsica:

- Reglament de Serveis de les Corporacions Locals, de 17 de juny de 1955.
- Llei 7/1985, de 2 d'abril, Reguladora de les Bases del Règim Local.
- Llei 8/1987, de 15 d'abril, Municipal i de Règim Local de Catalunya.
- Reial Decret Legislatiu 781/1986, de 18 d'abril, pel qual s'aprova el Text Refós de les disposicions legals vigents en matèria de Règim Local.
- Llei 39/1988, de 28 de desembre, reguladora de les Hisendes Locals.
- Reial Decret 500/1990, de 20 d'abril, pel qual es desplega el Capítol primer del Títol 6è de la Llei 39/1988, de 28 de desembre, reguladora de les Hisendes Locals.
- Reial Decret Legislatiu 1564/1989, de 22 de desembre, pel qual s'aprova el

- Text Refós de la Llei de Societats Anònimes.
- Llei 24/1991, de 29 de novembre, de l'Habitatge.
 - Reglament de Gestió Urbanística, aprovat pel Reial Decret 3288/1978, de 25 d'agost.
 - Decret Legislatiu, de 12 de juliol de 1990, publicat en el DOGC núm. 1317, de 13 de juliol, pel qual s'aprova la refosa dels textos legals vigents a Catalunya.
 - Text refós de la Llei sobre el Règim del Sòl i Ordenació Urbana, aprovat pel Reial Decret Legislatiu 1/1992, de 25 de juny (BOE núm. 156, de 30 de juny de 1992).
 - Reial Decret 1932/1991, de 20 de desembre, sobre mesures de finançament d'actuacions protegibles en matèria d'habitatge del Pla 1992-1995.
 - Reial Decret 726/1993, de 14 de maig, que regula el finançament d'actuacions en matèria de rehabilitacions d'immobles.
 - Decret núm. 185, de 4 d'agost de 1992 (DOGC de 18 de setembre) i Decret núm. 205, de 13 de juliol de 1993 (DOGC de 30 d'agost) de Rehabilitació d'habitatges (Ajuts per patologies estructurals).
 - Llei d'Arrendament Urbans (Decret 4104, de 24 de desembre de 1964)
 - Pla General de Comptabilitat de 20.12.90 i Normes d'adaptació al sector immobiliari de l'1 de juliol de 1980, en tot allò que no contradigui l'establert en el Pla General de Comptabilitat de 1990.

1.2.6. Plantilla

La plantilla de l'empresa es compon de:

- Gerent
- Responsable de comptabilitat
- Arquitectes tècnics (2)
- Assistenta social
- Administratius (2)
- Auxiliars administratius (3)

2. FISCALITZACIÓ

2.1. INFORME D'AUDITORIA I CONTROL FINANCER

2.1.1. Informe d'auditoria

Amb data 30 de juny de 1993, la Junta General de SMH va nomenar el Sr. Manuel Gascó Rodríguez, de l'Institut d'Auditors-Censors Jurats de Comptes d'Espanya, com auditor de la Societat, per un període de 3 anys.

Amb data 20 d'abril de 1994, l'auditor Sr. Gascó va emetre l'informe d'auditoria

corresponent a l'exercici 1993.

Amb anterioritat, amb data 20 de març de 1993, va emetre informe d'auditoria dels comptes anuals de l'exercici 1992 amb una opinió favorable, sense excepcions.

L'informe d'auditoria dels comptes anuals de 1993 assenyala una excepció per incertesa, a causa del saldo deutor de 296 MPTA de la societat PSV.

Concretament diu:

"La Societat PSV no va fer front als venciments pactats durant tot l'exercici de 1993. Finalment l'esmentada Companyia va sol·licitar la suspensió de pagaments. Verificades les gestions realitzades a través de les reclamacions jurídiques efectuades per la SOCIETAT MUNICIPAL D'HABITATGE DE TERRASSA, SA que insten a la resolució judicial del contracte de compra-venda signat en el seu dia i per tant a la recuperació de la titularitat dels terrenys objecte de la venda, existeix la seguretat en l'Empresa que aqueixa recuperació serà efectiva.

Tenint present la importància per al futur de la Societat de la resolució en un sentit o altre -recuperació terrenys o pèrdua a reflectir en provisió per a insolvències-, aquesta auditoria expressa la incertesa d'aquesta operació i no vol manifestar-se sobre la mateixa fins que es pugui conèixer l'abast de la resolució judicial en tràmit."

En el punt 2.3.3.2. d'aquest informe s'amplia la informació sobre aquest tema.

2.1.2. Control financer

El control financer a què fan referència els articles 194 i següents de la Llei 39/1988, de 28 de desembre, Reguladora de les Hisendes Locals, el fa l'Ajuntament mitjançant la Intervenció General de l'Ajuntament de Terrassa. Amb data 9 de juny de 1994, l'Interventor va emetre el seu informe amb un dictamen positiu sobre l'auditoria i les seves conclusions.

2.1.3. Avaluació del control intern

Prèviament a la realització de les proves d'auditoria s'ha fet una avaluació del control intern general.

El resultat d'aquesta avaluació es comenta específicament en els diferents apartats d'aquest informe, quan s'ha cregut convenient.

La Societat no aplica cap sistema de comptabilitat analítica. (*veure recomanació núm. 1*)

2.2. BALANÇ DE SITUACIÓ I COMPTE DE PÈRDUES I GUANYS

Balanç de situació a 31.12.93 i 31.12.92:

ACTIU	SALDO A 31.12.93	SALDO A 31.12.92
IMMOBILITZAT		
IMMOBILITZAT MATERIAL		
- Terrenys i construccions	1.117.412	1.102.115
- Instal·lacions tècniques	43.882	43.882
- Mobiliari i equips oficina	5.036	4.662
- Altre immobilitzat	4.401	3.753
- Amortitzacions	(187.798)	(161.394)
TOTAL	<u>982.933</u>	<u>993.018</u>
IMMOBILITZAT FINANCER		
- Participacions en empreses associades	271.627	-
- Deutors per operacions de tràfic a llarg termini	256.875	164.291
TOTAL	<u>528.502</u>	<u>164.291</u>
ACTIU CIRCULANT		
EXISTÈNCIES		
- Promocions en curs	1.109.949	1.030.097
- Promocions acabades	182.442	88.264
TOTAL	<u>1.292.391</u>	<u>1.118.361</u>
DEUTORS		
- Clients per vendes i prestació de serveis	345.613	322.250
- Deutors diversos	16.111	25.073
- Personal	250	80
- Administracions públiques	57.243	30.943
- Provisions	(4.908)	(3.914)
TOTAL	<u>414.309</u>	<u>374.432</u>
TRESORERIA	<u>7.286</u>	<u>53.522</u>
TOTAL ACTIU	<u>3.225.421</u>	<u>2.703.624</u>

(Imports en milers de pessetes)

Font: Comptes anuals SMH

SINDICATURA DE COMPTES DE CATALUNYA — INFORME 11/95-A

Balanç de situació a 31.12.93 i 31.12.92:

PASSIU	SALDO A 31.12.93	SALDO A 31.12.92
FONS PROPIS		
- Capital subscrit	26.106	26.106
- Reserva legal	610	610
- Resultat negatiu d'exercicis anteriors	(7.426)	(306)
- Pèrdues i guanys	<u>(1.651)</u>	<u>(4.628)</u>
TOTAL	<u>17.639</u>	<u>21.782</u>
INGRESSOS A DISTRIBUIR EN DIVERSOS EXERCICIS		
- Subvencions de capital	<u>186.900</u>	<u>169.690</u>
CREDITORS A LLARG TERMINI		
- Deutes amb entitats de crèdit	1.065.470	666.174
- Altres creditors	<u>1.281.412</u>	<u>1.106.850</u>
TOTAL	<u>2.346.882</u>	<u>1.773.024</u>
CREDITORS A CURT TERMINI		
- Deutes amb entitats de crèdit	140.601	487.104
- Creditors comercials	490.567	199.244
- Altres deutes no comercials	37.924	38.564
- Provisions per operacions de tràfic	503	4.524
- Ajustaments per periodificacions	<u>4.405</u>	<u>9.692</u>
TOTAL	<u>674.000</u>	<u>739.128</u>
TOTAL PASSIU	3.225.421	2.703.624

(Imports en milers de pessetes)

Font: Comptes anuals SMH

SINDICATURA DE COMPTES DE CATALUNYA — INFORME 11/95-A

Compte de Pèrdues i Guanys a 31.12.93 i 31.12.92

DEURE	SALDO A 31.12.93	SALDO A 31.12.92
DESPESES		
- Reducció d'existències de productes acabats i en curs de fabricació	0	346.046
- Aprovisionaments	748.279	494.097
TOTAL	748.279	840.143
Despeses de personal	46.804	41.826
Dotacions amortització	26.508	25.978
Dotacions provisions circulant	734	3.561
Altres despeses d'explotació		
- Serveis exteriors	10.491	6.637
- Tributs	7.181	13.692
- Altres	2.541	604
TOTAL	20.213	20.933
Despeses financeres	173.251	164.062
Despeses extraordinàries	25	0
Impost sobre beneficis	0	(2.492)
TOTAL DESPESES	1.015.814	1.094.011
HAYER		
INGRESSOS		
Import net de la xifra de negocis	706.478	938.900
Augments d'existències de promocions acabades i en curs de fabricació	174.030	0
Treballs efectuats per l'empresa per a l'immobilitzat	0	61.408
Altres ingressos d'explotació	83.419	67.526
Ingressos financers	8.228	3.162
Ingressos extraordinaris	42.008	18.387
TOTAL INGRESSOS	1.014.163	1.089.383
RESULTAT DE L'EXERCICI (PÈRDUES)	(1.651)	(4.628)
Imports en milers de pessetes Font: SMH		

2.3. ACTIU

2.3.1. Immobilitzat material

Els moviments dels diferents comptes d'immobilitzat material des de l'1 de gener de 1990 han estat els següents:

COMPTE	31.12.89	ALTES	BAIXES	31.12.90	ALTES	BAIXES	31.12.91
Terrenys i construccions	1.003.772	25.669	0	1.029.441	10.551	(18.378)	1.021.614
Instal·lacions tècniques	4.296	0	0	4.296	0	0	4.296
Mobiliari i equip oficina	1.276	1.036	0	2.312	60	0	2.372
Altres immobilitzats	0	2.432	0	2.432	1.030	0	3.462
AMORTITZACIÓ ACUMULADA	1.009.344	29.137	0	1.038.481	11.641	(18.378)	1.031.744
	(93.082)	(21.067)	0	(114.149)	(21.388)	0	(135.537)
TOTAL	916.262	8.070	0	924.332	(9.747)	(18.378)	896.207

COMPTE	31.12.91	ALTES	BAIXES	31.12.92	ALTES	BAIXES	31.12.93
Terrenys i construccions	1.021.614	80.501	0	1.102.115	15.297	0	1.117.412
Instal·lacions tècniques	4.296	39.586	0	43.882	0	0	43.882
Mobiliari i equip oficina	2.372	2.532	(242)	4.662	374	0	5.036
Altres immobilitzats	3.462	291	0	3.753	777	(129)	4.401
AMORTITZACIÓ ACUMULADA	1.031.744	122.910	(242)	1.154.412	16.448	(129)	1.170.731
	(135.537)	(25.978)	121	(161.394)	(26.508)	104	(187.798)
TOTAL	896.207	96.932	(121)	993.018	(10.060)	(25)	982.933

Imports en milers de pessetes

Font: Elaboració pròpia amb dades facilitades per l'empresa

2.3.1.1. Terrenys i construccions

Comprèn els següents comptes:

COMPTES	SALDO A 31.12.93
Terrenys i solars	54.692
Immobles per arrendament	1.062.720
	1.117.412
Amortització acumulada	(171.640)
TOTAL NET	945.772

Imports en milers de pessetes

- El Compte Terrenys i solars comprèn els següents:

- Tres solars de la carretera de Matadepera, de 2.129 m², 1.599,3 m² i 1.952 m² respectivament, valorats en 9,01 MPTA.
- Solar del carrer de Sardenya, de 818,5 m², valorat en 28 MPTA.
- Solar del carrer Costa Rica, de 1.519,3 m², valorat en 15 MPTA.
- Terrenys de la Colònia "El Pinar", de 3.588 m², valorat en 2,68 MPTA.

Dos dels solars de la carretera de Matadepera, de 2.129 m² i 1.599 m² respectivament, són els de la Promoció del Pla de Bonaire (vegi's apartat 2.3.3.1) valorats en 6,5 MPTA.

El solar del carrer de Sardenya, destinat a un projecte d'habitatges de renda lliure, "Unifamiliars Maurina", (vegi's apartat 2.3.3.1 d'aquest informe), valorat en 28 MPTA, té un preu d'adquisició de 17 MPTA. Els 11 MPTA de diferència van ser traspassats per la Societat l'any 1992 del cost de les obres de la Promoció d'habitatges socials de la Maurina (vegi's apartat 2.3.3.1). En aplicació del principi de cost d'adquisició, la Sindicatura entén que cada promoció ha de suportar els costos que li corresponguin i, per tant, cal fer l'ajustament pertinent.

L'import de 17 MPTA, corresponent al valor del solar del carrer de Sardenya i el de 6,5 MPTA del solar de la carretera de Matadepera han de ser reclassificats a Existències. Aquesta reclassificació ja ha estat feta per l'empresa l'any 1994.

La Societat no ha decidit encara el destí final que es donarà a la resta d'aquests solars. (*Veure recomanació núm. 2*).

- El compte "Immobles per arrendament" comprèn:

1) 369 habitatges del Polígon Can Tusell (Vallparadís) de Terrassa, que SMH va comprar a l'Institut Català del Sòl, el 24 de desembre de 1985. Es tracta d'habitatges de protecció oficial de promoció pública, d'una superfície útil d'entre 48 m² i 78 m², que la Societat va adquirir per a llogar.

L'article 5 del Decret 257/84, de 28 de juny, autoritza l'Institut Català del Sòl, a què en les promocions directes que desenvolupi, pugui alienar la totalitat o bé una part dels habitatges de promoció pública que l'integren, a favor de l'Ajuntament, directament o a través de societats municipals per tal que siguin cedits en règim de lloguer, amb l'objecte de satisfer necessitats de tipus social.

En data 17 d'octubre de 1985 i a l'empara de l'esmentat Decret, es va formalitzar un conveni entre l'INCASOL i Viviendas Municipales de Tarrasa pel qual:

- Aquell va transmetre a títol de compra-venda a la Societat els 369 habitatges del Polígon Can Tusell.
- El preu total de compra-venda va ser de 991,49 MPTA. L'import a satisfer té el

- caràcter de préstec sense interès.
- La Societat adjudicarà els habitatges en règim de lloguer, de conformitat amb el Decret 131/83, de 29 de març, sobre adjudicació d'habitatges de promoció pública.
 - La Societat destinarà la totalitat de les quantitats cobrades en concepte de lloguer a l'amortització de l'import del préstec.
 - En les liquidació que efectui la Societat, retindrà un 5% de les quantitats percebudes per tal d'atendre les despeses de gestió.
 - L'INCASOL es farà càrrec dels costos de reparació i manteniment, prèvia la seva justificació per la Societat, fins a un màxim equivalent a l'import de dues mensualitats per any i habitatge durant el primer any i l'import d'una mensualitat per any i habitatge les següents anualitats.
- 2) La resta d'habitatges de lloguer comprèn 17 habitatges que la Societat ha adquirit a Terrassa en el mercat de segona mà.

2.3.1.2. Instal·lacions tècniques

Aquests comptes inclouen les instal·lacions de la seu social de l'empresa, al carrer Pantà, núm. 20, de Terrassa, que és propietat de l'Ajuntament i que encara no ha estat cedit el seu ús a favor de la Societat, valorades en 4,3 MPTA i les obres de condicionament de les noves dependències del Patronat Municipal de l'Educació, en el carrer de la Rasa, de Terrassa destinades en principi a ser ocupades per la SMH. Aquestes obres, d'un import de 39,58 MPTA, van ser encarregades a SMH per l'Ajuntament el 1991. La Societat, per a finançar les obres, va obtenir un préstec de l'Institut Català del Sòl, de 40 MPTA, al 5% d'interès anual, amortitzable en 10 anys, de forma lineal. (vegi's apartat 2.4.3.2 d'aquest Informe). Com que finalment es va desestimar l'ocupació per part de la SMH, la inversió feta, segons ens comunica la Societat, serà satisfeta per l'Ajuntament de Terrassa.

2.3.1.3. Mobiliari i equips d'oficina i altre immobilitzat

Comprèn mobiliari i equipament d'oficina per un import de 5,04 MPTA. equips per a processos d'informació per un import de 2,93 MPTA i elements de transport per 0,82 MPTA.

2.3.1.4. Criteris d'amortització

La dotació anual a l'amortització es calcula linealment en funció de la vida útil estimada dels diferents components de l'immobilitzat, amb el detall següent:

Construccions	2% anual
Instal·lacions tècniques	10% anual
Mobiliari i equipament oficina	10% anual
Equips informàtics	25% anual
Elements de transport	10% anual

2.3.2. Immobilitzat financer

Està compost per:

COMPTES	SALDO A 31.12.93
- Participacions en empreses associades	271.627
- Deutors per operacions de tràfic a llarg termini	256.875
TOTAL	528.502

Imports en milers de pessetes

2.3.2.1. Participacions en empreses associades

Aquest saldo correspon a la participació de la Societat en una Agrupació d'Interès Econòmic, "Residencial Roc-Blanc, AIE", sotmesa a la Llei 12/1991, de 29 d'abril. Aquesta es va constituir el 29.12.93, conjuntament amb l'empresa de la Diputació de Barcelona Promoció Local d'Habitatge, SA (PROLHASA), en virtut del conveni de cooperació interadministrativa establert entre ambdues societats.

L'objecte de l'Agrupació és la realització d'un edifici de 180 habitatges de protecció oficial de règim general amb places d'aparcament, el qual haurà d'estar acollit al Reial Decret 1932/1991, regulador del Pla estatal d'habitatge 1992/1995.

L'esmentada promoció es realitza en un solar del Pla Parcial de Roc-Blanc, de 7.695 m² aportat per la SMH.

El capital social de l'AIE és de 276.626.875 PTA, dels quals en corresponen: 271,63 MPTA a SMH, que va fer efectius mitjançant l'aportació de la finca, i 5 MPTA a PROLHASA.

Els resultats econòmics de l'Agrupació s'imputaran, en primer lloc, a recuperar les inversions de capital realitzades per cadascun dels socis. El romanent que resultés, si n'hi hagués, s'imputaria als socis a parts iguals.

Segons informació de la pròpia empresa, aquesta promoció, tot i que actualment

és en fase de construcció, ja està tota venuda, estant previst el seu acabament en el termini d'un any.

En el moment de l'aportació la SMH va registrar una venda per import de 271,63 MPTA amb càrrec a Immobilitzat financer i un cost de vendes de 235,25 MPTA, resultant un benefici de 36,38 MPTA.

D'acord amb la Resolució de 27 de juliol de 1992 de l'ICAC, en les aportacions no dineràries en la constitució o ampliació de capital de societats, l'inversor valorarà la participació en el capital rebuda d'acord amb el valor comptable dels elements patrimonials aportats, amb el límit màxim del valor atribuït per la societat receptora als esmentats elements patrimonials a efectes de l'aportació no dinerària, aplicant-se el principi de preu d'adquisició i el de prudència valorativa establert en l'article 38.1 del Codi de Comerç; per tant, la SMH hauria d'haver valorat la participació en en l'AIE pel valor de cost de les finques aportades en ser aquest inferior al valor assignat a efectes de l'aportació.

D'altra banda, d'acord amb el que estableix el Pla General de Comptabilitat, l'aportació s'hauria d'haver comptabilitzat abonant un compte del subgrup 73, "Treballs realitzats per a l'empresa" i no en un compte de vendes. (vegeu *Recomanació núm. 3*)

2.3.2.2. Deutors per operacions de tràfic a llarg termini

El saldo d'aquest compte, de 256,87 MPTA recull els crèdits amb clients per quantitats ajornades en la venda d'habitatges i solars. El saldo es compon de:

Clients parcel·les Roc-Blanc	78,79
Clients habitatges La Maurina	142,31
Clients habitatges Torressana	27,14
Clients habitatges carrer La Lluna	8,63
TOTAL	256,87

Imports en milions de pessetes

El saldo de Clients de les parcel·les de Roc-Blanc, de 78,79 MPTA, correspon a la part ajornada de la venda d'una parcel·la del Polígon Roc-Blanc, a l'any 1992, amb venciment al 1995, que merita interessos (MIBOR) des de desembre de 1993.

El saldo de Clients de la Maurina prové de les vendes dels habitatges d'aquesta promoció, el cobrament de les quals s'efectuarà en quotes mensuals creixents en un 4% i a un tipus d'interès nominal del 5% anual, durant 25 anys, que són les mateixes condicions que té el préstec de l'INCASOL que la Societat va obtenir per a finançar aquestes vendes. (vegi's apartat 2.4.3.2)

El saldo de Clients de Torressana correspon a les quantitats ajornades de les vendes d'aquesta promoció.

El saldo de Clients dels habitatges del carrer La Lluna és per obres de rehabilitació d'uns edificis afectats per un incendi produït el 17 d'octubre de 1989. La SMH va aconseguir un préstec de l'INCASOL al febrer de 1990, de 14 MPTA, al 5 %, a pagar en 10 anys, per a finançar parcialment les obres. El préstec atorgat per l'INCASOL es divideix entre els propietaris afectats (quatre en total) en quotes proporcionals, que seran abonades pels propietaris mitjançant quotes mensuals. (vegi's apartat 2.4.3.2)

L'import amb venciment a curt termini d'aquestes operacions figura dins el compte Clients per vendes i prestació de serveis a curt termini, en l'Actiu Circulant (vegeu apartat 2.3.3.2 d'aquest informe).

2.3.3. Actiu circulant

Està compost per:

COMPTES	SALDO A 31.12.93
- Existències	1.292.391
- Deutors	414.309
- Tresoreria	7.286
TOTAL ACTIU CIRCULANT	1.713.986

Imports en milers de pessetes

2.3.3.1. Existències

El saldo a 31.12.93 d'existències, de 1.292,39 MPTA es compon de:

- Promocions en curs	1.109.950
- Promocions acabades	182.441
TOTAL	1.292.391

Imports en milers de pessetes

- Promocions en curs

Es compon dels següents saldos:

- Obres Roc-Blanc	433.917
- Obres Pla Bonaire	673.690
- Obres Unifam. Maurina	2.343
TOTAL PROMOCIONS EN CURS	1.109.950

Imports en milers de pessetes

· Promocions acabades

Està compost per:

- Locals Maurina	23.205
- Locals Torressana	43.200
- Habitatges c/ Cremat	116.036
TOTAL PROMOCIONS ACABADES	182.441

Imports en milers de pessetes

- CRITERIS DE VALORACIÓ DE LES PROMOCIONS EN CURS

El criteri de valoració que aplica l'empresa a les "Promocions en curs" és el de recollir en un compte de Compres per a cadascuna de les promocions totes les despeses directes, tals com certificacions d'obra, honoraris, sondeigs, escomeses, assegurances, impostos i també compra de solars. S'inclou així mateix, el 50% de les despeses generals i la totalitat de les despeses financeres de la Societat, que s'imputen a final de l'exercici en proporció a les despeses directes carregades a cada obra.

Les despeses generals imputades a les obres són, bàsicament, les de personal i també les de transports, subministraments i assegurances.

Aquest sistema l'aplica l'empresa per no tenir un sistema comptable que permeti la imputació de les despeses indirectes d'una manera més adequada. Aquesta Sindicatura opina que la Societat hauria d'implantar un sistema d'avaluació que permeti la imputació a les diferents obres de totes les despeses directes i indirectes necessàries per a la realització de l'obra. (vegeu recomanació núm.4)

Malgrat això, s'ha de fer constar que les despeses indirectes suposen un percentatge relativament poc important sobre les despeses directes imputades a les promocions, a 31.12.93. (vegeu quadre Detall del cost incorregut fins a

31.12.93 inclòs en l'apartat de Anàlisi de promocions en curs)

Les existències finals de "Promocions acabades" recullen la valoració de l'Inventari que es practica anualment al tancament de l'exercici. Són el valor dels espais construïts que resten pendents de vendre (Edificis construïts, afegint el valor del solar). Estan valorades a un preu de venda establert per l'empresa. Segons el Pla General de Comptabilitat, les existències s'hauran de valorar al cost d'adquisició o de producció, o al de mercat, si aquest últim és inferior. (vegi's més endavant Anàlisi de promocions acabades)

- ANÀLISI DE PROMOCIONS EN CURS

En els quadres següents es presenten les existències de promocions en curs, amb el detall del cost incorregut fins a 31.12.93 i el cost de vendes fins a 31.12.93.

Promoció	Cost incorregut fins a 31.12.93	Cost vendes fins a 31.12.93	Existències a 31.12.93
- Pla del Bonaire	673,7	-	673,7
- Roc-Blanc	1528,4	1.094,5	433,9
- Unifam. Maurina	2,3	-	2,3
TOTAL EXISTÈNCIES	2.204,4	1.094,5	1.109,9

Imports en milions de pessetes

Font: Elaboració pròpia en base als Comptes anuals de l'empresa

Detall del cost incorregut fins a 31 de desembre de 1993

Promoció	(1) Despeses directes obres	Despeses Indirectes	Despeses Financeres	Total cost
Pla del Bonaire	652,7	13,6	7,4	673,7
Roc-Blanc	1.122,3	59,3	346,8	1.528,4
Unifam. Maurina	2,3	-	-	2,3
TOTAL	1.777,3	72,9	354,2	2.204,4

Imports en milions de pessetes

Font: Elaboració pròpia a partir de les dades facilitades per l'empresa

(1) Inclou el valor dels terrenys

A continuació es presenten, de forma resumida, les dades bàsiques de les promocions en curs:

· Promoció d'habitatges al Pla del Bonaire

Promoció de tres blocs d'habitatges de Protecció oficial en Règim de Promoció Pública Convinguda, locals comercials i places d'aparcament ubicats al carrer d'Arenys de Mar, núms. 24 i 25 i carrer de Sabadell núm. 26. El cost del terreny figura dins l'immobilitzat material i es traspasa al cost de la construcció quan aquesta s'hagi acabat, en lloc de fer-ho en el moment de començar-la.

La superfície total edificada és de 14.088,4 m², distribuïts de la manera següent:

Edificis A-B (63 habitatges)	5.681,2 m ²
Places d'aparcament (63)	1.904,4 m ²
Locals comercials (5)	366,8 m ²
Espais comunitaris	905,3 m ²
TOTAL A-B	8.857,7 m²
Edifici C (39 habitatges)	3.635,2 m ²
Places d'aparcament (46)	1.064,3 m ²
Espais comunitaris	531,2 m ²
TOTAL C	5.230,7 m²

La tipologia dels habitatges és molt variada, amb una superfície útil mitjana d'uns 80 m². Les places d'aparcament tenen una superfície útil mitjana de 24,5 m² i els locals comercials de 61,6 m².

Les obres van ser adjudicades a AUXINI, SA, amb data 6 d'abril de 1992. Es van iniciar el 15 d'octubre de 1992 i van finalitzar l'abril de 1994.

El contracte es va adjudicar en 651,57 MPTA (IVA exclòs).

Els habitatges es van lliurar als compradors en el mes de febrer de 1995. Els locals van ser venuts a l'exercici 1994.

La composició del saldo a 31.12.93, de 673,70 MPTA és la següent:

Certificacions Constructora	616,66 MPTA
Honoraris i projecte d'obres	31,74 MPTA
Altres despeses directes	4,30 MPTA
Despeses indirectes	13,60 MPTA
Despeses financeres	7,40 MPTA
TOTAL	673,70 MPTA

El cost total d'aquesta obra ha estat de 772,6 MPTA. (febrer 1995)

- Promoció urbanística del Pla Parcial Roc-Blanc

Aquesta promoció consisteix en l'urbanització d'un Polígon de 20 ha, per a vendre les parcel·les resultants a promotors d'habitatges de protecció oficial. L'actuació urbanística va ser feta sota el sistema de Compensació.

La SMH participa en el Projecte de Compensació (octubre de 1990) d'aquest Pla Parcial com a propietària que assumeix els costos i la realització de les obres d'urbanització. Les parcel·les resultants suposen un total de 163.866 m² de sostre.

L'import dels terrenys comprats i el dels rebuts en donació és de 369 MPTA.

Les obres d'urbanització van ser adjudicades a COPCISA, en el mes de febrer de 1.991, amb un pressupost d'execució de 705,7 MPTA (IVA exclòs) i un termini d'execució de 12 mesos.

Les obres es van iniciar el mes d'abril de 1991 i es van finalitzar pràcticament a mitjans de 1992.

Pel que fa al saldo a 31.12.93 d'aquesta promoció, de 433,92 MPTA, hem de fer les següents observacions:

La societat ha comptabilitzat com a despeses indirectes imputables a aquesta obra les següents quantitats:

ANY	DESPESES INDIRECTES
1989	5,3
1990	11,1
1991	14,2
1992	13,3
1993	15,4
TOTAL	59,3

Imports en milions de pessetes

Per altra banda, la Societat ha comptabilitzat com a despeses financeres incloses en el cost de producció d'aquesta promoció, les següents:

ANY	DESPESES FINANCERES
1989	5,2
1990	12,2
1991	24,1
1992	142,2
1993	163,1
TOTAL	346,8

Imports en milions de pessetes

Segons les normes d'adaptació del Pla General de Comptabilitat a les empreses immobiliàries, les existències s'hauran de valorar pel seu preu d'adquisició o cost de producció, o pel valor de mercat si aquest fos inferior. En tot cas, figuraran de forma separada el valor de les construccions i el dels terrenys o solars. El preu d'adquisició comprendrà el consignat en factura més totes les despeses produïdes fins a la seva posta en condicions d'utilització o venda.

Es permet la inclusió de les despeses financeres en el preu d'adquisició o en el cost de construcció dels immobles mentre durin les obres de construcció i/o adaptació, exceptuant-ne els períodes d'interrupció, sempre que les despeses s'hagin acreditat abans de la posta en condicions d'explotació o venda i corresponguin a préstecs o un altre tipus de finançament aliè.

Considerant el cash-flow generat per aquesta promoció i que les obres d'urbanització es van realitzar en el període abril 91-desembre 92, quedant interrompudes fins a l'abril de 1994 en què es van tornar a emprendre, la Sindicatura ha avaluat les despeses financeres que hi haurien d'haver estat imputades en 71 MPTA. La diferència entre aquesta xifra i els 346,8 MPTA imputats per la Societat és deguda al fet que aquesta, als anys 92 i 93, va carregar a aquesta promoció la pràctica totalitat de les seves despeses financeres, per la qual cosa hi van ser imputades despeses financeres que en realitat corresponien a d'altres promocions immobiliàries, a la resta de partides de l'actiu i despeses financeres que, per no haver-se realitzat obres en aquest període, no s'havien de capitalitzar. (vegeu *Recomanació núm. 5*)

Vendes i cost de vendes.

El juliol de 1992 la Societat va vendre parcel·les de Roc-Blanc a Proha i Habitat Entorn (24.124 m² i 28.912 m² de sostre, respectivament) per 268,11 MPTA i 322,64 MPTA respectivament.

Amb data juliol de 1993 la Societat va comptabilitzar com a vendes de Roc-Blanc les de 28.912 m² de sostre a la PSV, per valor de 387,34 MPTA i l'aportació de 21.515 m² de sostre a Residencial Roc-Blanc AIE, per un valor de 271,63 MPTA. (vegi's apartat 2.3.2.1)

La Societat va calcular el cost de les vendes en funció d'un marge resultant d'un cost esperat i d'un preu de venda estimat, ambdós per al conjunt de vendes de la Promoció. Segons el Pla General el cost de vendes s'ha de calcular respectant el principi de cost d'adquisició. (vegeu *Recomanació núm. 5*)

- ANÀLISI DE LES PROMOCIONS ACABADES

El saldo d'aquest compte, de 182,44 MPTA, recull les existències que, a 31.12.93, resten per vendre de les promocions d'habitatges La Maurina, Torressana i c/Cremat.

Son les següents: 3 locals de la Promoció La Maurina de 309,40 m² de superfície útil, valorats en 23,20 MPTA, 9 locals de la Promoció d'habitatges Torressana d'una superfície útil de 576 m², valorats en 43,2 MPTA i 7 habitatges del carrer Cremat amb una superfície útil de 478,4 MPTA, valorats en 116,04 MPTA. Aquests habitatges i locals continuen pendents de vendre a la data de realització d'aquest informe (abril 1995).

A continuació es presenten, de forma resumida, les dades bàsiques de les promocions acabades:

- Promoció c/Oran-Sardenya (La Maurina)

Promoció de dos blocs de pisos amb un total de 24 habitatges, 3 locals comercials i 20 places d'aparcament, vinculades a l'habitatge. Els habitatges són de protecció oficial Promoció Pública Convinguda.

La superfície total edificada és de 6.142 m², dels quals 2.104 m² corresponen als habitatges, 360 m² als locals, 618 m² als aparcaments i 3.082 m² d'espais comunitaris. La superfície útil dels pisos oscil·la entre 70 m² i 87,5 m² i la de les places d'aparcament és de 29 m².

L'empresa adjudicatària de les obres va ser Grau-Blau, SA (actualment Greble, SA) i el pressupost de les obres contractades de 143,9 MPTA (IVA exclòs).

L'inici de les obres va ser l'abril de 1990 i la seva finalització el juny de 1992.

- Promoció Torre del Palau - Habitatges del c/Cremat

- Promoció Torre del Palau

Formació d'una plaça pública a l'interior de l'illa dels carrers Gavatxons, Raval de Montserrat, Cremat i Plaça Vella, per a la recuperació, mitjançant la cessió gratuïta de la Torre del Castell-Palau, element en catàleg del Patrimoni Nacional, del segle XIII.

La promoció es va fer amb Conveni amb la Direcció General d'Arquitectura i Habitatge, per a cobrir el cost d'execució de les obres d'urbanització de la plaça i les obres de rehabilitació de la Torre.

Segons aquest Conveni, la promoció comprèn les següents actuacions:

- Adquisició de sòl, edificacions i indemnitzacions a particulars
- Construcció d'un nou edifici al carrer Cremat, d'habitatges destinats a la venda
- Construcció del nou edifici d'accés a la Torre, al carrer Gavatxons, núm.7, destinat a equipaments
- Rehabilitació de l'edifici del carrer Gavatxons, 9 destinat a equipaments
- Adquisició de la Torre del Palau per cessió gratuïta del propietari
- Restauració de la Torre del Palau i cessió gratuïta a l'Ajuntament
- Obres d'urbanització

La Direcció General va intervenir en:

- la construcció del nou edifici d'accés a la Torre, del carrer Gavatxons, núm. 7
- la rehabilitació de l'edifici del carrer Gavatxons, núm. 9
- la restauració de la Torre del Palau
- les obres d'urbanització
- escollir tant el contractista com els tècnics (Projecte i Direcció d'Obres) per un import de 105 MPTA.

La SMH, d'acord amb el Conveni, va executar directament i amb recursos propis, la resta d'actuacions esmentades del Projecte (adquisició del sòl, edificacions i indemnitzacions a particulars i construcció d'un nou edifici d'habitatges destinats a la venda al carrer Cremat, 10-12 i 14-16).

La SMH va comprar les finques del c/Cremat, núms. 8 i 24, Plaça Vella núms. 5 i 7, i c/Gavatxons núms. 7, 11 i 13, pagant les indemnitzacions corresponents i per a fer-hi les obres abans esmentades. El total d'aquestes compres i indemnitzacions s'eleva a 39,2 MPTA.

Segons l'empresa, el total de despeses que corresponen a aquesta promoció és de 72,2 MPTA.

Les obres es van iniciar a finals de 1989 i van finalitzar al juliol de 1994, i van ser executades per Construccions Baldó, SA, entre d'altres.

- Habitatges del c/Cremat, núms. 10-12, 14-16

Edifici singular de promoció lliure, creada per a conformar un dels accessos a l'interior de l'illa pel buidat de les edificacions interiors i per a la formació de la plaça i la recuperació de la Torre del Palau.

L'edifici es compon de 9 habitatges, la majoria dels quals són dúplex amb terrasses superiors, d'una superfície útil entre 48 m² i 80 m² i 3 locals comercials de 41 m², 80 m² i 53 m², respectivament.

Les obres es van adjudicar a Construccions Baldó, SA, per un total de 103,35 MPTA (IVA exclòs). Es van iniciar el 12.09.90 i es van finalitzar el 10.04.92.

Els tres locals comercials i un dels habitatges van ser transmesos per compensació d'edificacions i sòl per a la creació de la Plaça de la Torre del Palau.

A 31.12.93 restaven set habitatges per a vendre, sis dels quals són dúplexs.

- Promoció d'habitatges a Torressana (carrers Biscaia, Cartagena i Gijón)

Edifici de Protecció Oficial en Règim Especial. Es compon de 45 habitatges, 35 places d'aparcament vinculades i 9 locals comercials. Els habitatges són de diversa tipologia (fins a 10 tipus diferents) amb una superfície útil total de 3.154 m². Els de tipus més nombrós tenen una superfície útil de 59,7 m². Els aparcaments tenen una superfície útil de 925 m² i els locals de 535 m².

Les obres es van adjudicar a Construcciones Grecian, SA, per un import de 252,7 MPTA (IVA exclòs). Es van iniciar l'1.09.90 i van finalitzar el 23.07.92. Els habitatges es van lliurar amb data 01.12.92.

- CRITERI DE VALORACIÓ DE LES CONSTRUCCIONS ACABADES

La Societat ha valorat les existències de Promocions acabades a 31 de desembre de 1993 a preu de venda (75.000 PTA/m² en el cas dels locals i 242.550 PTA/m² en el cas dels habitatges del carrer Cremat).

La Sindicatura de Comptes ha calculat el valor de cost dels locals de La Maurina en 18,2 MPTA i el dels locals de Torressana en 32,5 MPTA. Seguint el principi de valoració de les existències al cost d'adquisició o producció o al valor de mercat si aquest fos inferior, aquests locals s'haurien de valorar pel seu preu de cost i no pel de venda com ha fet la Societat.

Pel que fa als habitatges del carrer Cremat, la Societat els ha valorat a 252.550 PTA/m². Aquests habitatges tenen un cost aproximat de 220.000 PTA/m². Considerant que el preu acordat en l'última transacció va ser de 200.000 PTA/m², la Sindicatura entén que aquest hauria de ser el preu considerat per a la valoració d'aquests habitatges, resultant un valor total de 95,68 MPTA.

En conseqüència, les existències de promocions acabades s'haurien de valorar en 146,38 MPTA i no en 182,44 MPTA, per la qual cosa s'ha de fer l'ajustament

pertinent. (vegeu recomanació núm. 6)

2.3.3.2. Deutors

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

COMPTE	SALDO A 31.12.93
Clients per vendes i prestació de serveis	345.613
Deutors diversos	16.361
Administracions Públiques	57.243
Provisió per a insolvències	(4.908)
TOTAL	414.309

Imports en milers de pessetes

- Clients per vendes i prestació de serveis

El saldo de 345,6 MPTA és el corresponent als Clients de les vendes de Roc-Blanc, La Maurina i Torressana, amb venciment a curt termini.

D'aquest saldo destaquem 296 MPTA que corresponen al deute de PSV, Societat Cooperativa, que prové de la venda de les parcel·les A-1, A-1.1, i C-2 del Polígon Roc-Blanc (vegeu apartat 2.5.1).

El desembre de 1993, la societat PSV -que no va fer front als venciments pactats en les escriptures de compra venda- va sol·licitar la suspensió de pagaments, situació que va ser acceptada i en la qual es troba actualment.

Els contractes de compra-venda realitzats el juliol de 1993, contenen una clàusula resolutòria segons la qual, la part venedora en cas d'incompliment dels pagaments pactats, recupera el domini ple de la finca i queda facultada per a exigir una indemnització com a penalització per danys i perjudicis, equivalent al 25 % del valor de la finca més les despeses financeres.

L'any 1993, en no acomplir-se l'establert als contractes, la Societat els va donar per resolts i va reclamar judicialment la recuperació de la titularitat dels terrenys i el cobrament de les quantitats fixades corresponents a les indemnitzacions.

L'any 1994 han estat dictades Sentències en dates 20 i 21 de setembre i 17 d'octubre en les que es falla a favor de la Societat. Les sentències van ser apel·lades en la seva totalitat per la PSV. La SMH en va apel·lar dues en no haver estat acceptada la indemnització contractual.

Amb data 26 d'abril de 1995 ambdues societats van arribar a un acord referit al

deute global de PSV amb la SMH, pel qual s'estipula que es retiren els recursos d'apel·lació contra les Sentències i PSV s'obliga a tornar les finques comprades el 27.09.93 i la SMH retornarà només 77 MPTA procedents de les quantitats que ja havia percebut de PSV.

El compliment d'aquest acord produirà a l'exercici 1995, una disminució del saldo de Clients i del de Tresoreria així com un increment del saldo d'Existències pel valor dels terrenys recuperats i el reconeixement d'una pèrdua per la diferència.

· Deutors varis

El saldo de 16,36 MPTA correspon a quantitats degudes per l'Ajuntament de Terrassa: 10,05 MPTA, per subvencions d'explotació pendents de cobrar i 4,75 MPTA que provenen del Conveni signat per l'Ajuntament i la Generalitat de Catalunya per a finançar les despeses de gestió d'una Oficina conjunta Generalitat-Ajuntament de Terrassa per a la reparació de les afectacions per patologies estructurals dels habitatges (aluminosi, carbonatació, etc...).

El Conveni té una vigència d'un any, considerant-se prorrogat per anualitats successives dins les previsions del Pla d'Actuacions de rehabilitació d'habitatges amb patologies estructurals, que, pel període 1991-1995, ha aprovat el Departament de Política Territorial i Obres Públiques.

El pressupost de despeses per a 1993 de l'Oficina Mixta ha estat de 9,5 MPTA, 50% a càrrec de la Generalitat i 50% a càrrec de l'Ajuntament de Terrassa.

La Societat no rep cap tipus de retribució per l'administració de l'oficina.

· Administracions públiques

En aquest epígraf es recull, bàsicament, l'IVA a compensar en exercicis posteriors per haver estat superior, fins el moment, l'IVA suportat al repercutit. El saldo d'Hisenda Pública Deutora per IVA a 31.12.93 és de 56,8 MPTA.

2.3.3.3. Tresoreria

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

COMPTE	SALDO A 31.12.93
Caixa	122
Bancs	7.164
TOTAL	7.286

Imports en milers de pessetes

Tots els comptes bancaris tenen com a firmes autoritzades les de l'Excm. Sr.

Manuel Royes i les dels Srs. Quintín Montes i Fernando Navarro, President, Conseller Delegat i Gerent respectivament, essent necessària la signatura del Gerent amb la del President o amb la del Conseller Delegat, de forma mancomunada.

La Societat no té arqueig de Caixa a 31.12.93, per la qual cosa no hem pogut comprovar el saldo d'efectiu en aquesta data.

La Societat manifesta que realitza arqueigs cada quinze dies o cada mes, però no fa cap "Full d'arqueig". (vegi's recomanació núm. 7)

2.4. PASSIU

Està format per les partides següents:

COMPTES	SALDO A 31.12.93
Fons propis	17.639
Ingressos a distribuir en diversos exercicis	186.900
Creditors a llarg termini	2.346.882
Creditors a curt termini	674.000
TOTAL	3.225.421

Imports en milers de pessetes

2.4.1. Fons propis

La composició dels Fons propis de la societat a 31.12.93 és la següent:

COMPTES	SALDO A 31.12.93
Capital Social	26.106
Reserva legal	610
Resultats negatius d'exercicis anteriors	(7.426)
Pèrdues i Guanys	(1.651)
TOTAL	17.639

Imports en milers de pessetes

El Capital Social a 31.12.93 estava compost per 1.000 accions nominatives ordinàries de 26.106,25 PTA de valor nominal cadascuna, intransferibles a persona diferent del seu únic titular, l'Ajuntament de Terrassa.

Aquest Capital Social fou el de constitució de la Societat, en 1971 i va ser subscrit i desemborsat íntegrament mitjançant l'aportació a la Societat de quatre finques d'una superfície total de 37.010 m².

El compte Resultats negatius d'exercicis anteriors inclou 2,49 MPTA que es van registrar com a crèdit fiscal a l'any 1992 i que a l'any 1993 va ésser anul·lat.

2.4.2. Ingressos a distribuir en diversos exercicis

Aquest epígraf del passiu del balanç de situació està compost per les següents subvencions:

COMPTES	SALDO A 31.12.93
- Per la compra de solars Roc-Blanc (Ajuntament) (89)	50.000
- Cessió gratuïta de solars Roc-Blanc (Ajuntament) (any 90)	51.699
- Per compra d'habitatges d'ocasió (Ajuntament)	27.163
- Cessió gratuïta de solars Roc-Blanc (Ajuntament) (any 93)	58.038
TOTAL	186.900

Imports en milers de pessetes

La societat ha comptabilitzat aquestes quantitats com a subvencions de capital, encara que, excepte en el cas dels habitatges de segona mà, que es destinen a lloguer i formen part de l'immobilitzat de l'empresa, hagin estat emprades en l'adquisició d'existències (solars de Roc-Blanc).

D'acord amb el Pla General de Comptabilitat, les subvencions corresponents a solars de Roc-Blanc haurien d'haver estat comptabilitzades com a subvencions d'explotació i no com a subvencions de capital. Per tant, la Societat hauria de cancel·lar del compte de Subvencions de Capital 159,74 MPTA, registrant un ingrés ordinari per subvenció d'explotació de 58,0 MPTA per la rebuda en 1993 i un ingrés extraordinari de 101,74 MPTA per les rebudes amb anterioritat.

De tota manera fóra recomanable que, en el futur, les cessions gratuïtes en terrenys que pugui fer l'Ajuntament, per a edificar-hi o per urbanitzar-los, donat que pel seu caràcter no són monetitzables immediatament sinó que precisen d'un període més o menys llarg de maduració, fossin fetes en forma d'ampliacions de capital. D'aquesta manera s'evitaria inflar el compte de resultats en l'exercici econòmic en què es fa la cessió i per altra banda des del punt de vista patrimonial consolidat de la Corporació Local fora més correcte. *(vegeu Recomanació núm. 8).*

2.4.3. Creditors a llarg termini

Està format pels comptes següents:

COMPTES	SALDO A 31.12.93
Deutes amb entitats de crèdit	1.065.470
Altres creditors	1.281.412
TOTAL	2.346.882

Imports en milers de pessetes

2.4.3.1. Deutes amb entitat de crèdit

Recull les operacions de crèdit amb les següents entitats:

ENTITAT	INTERÈS ANUAL	IMPORT A 31.12.93
Caixa d'Estalvis de Catalunya	11,75%	192.376
Caixa d'Estalvis de Terrassa	14,75%	74.752
Caixa d'Estalvis de Terrassa	MIBOR + 1%	798.342
TOTAL		1.065.470

Imports en milers de pessetes

Els dos primers préstecs són amb hipoteca sobre una parcel·la de Roc-Blanc i c/Cremat, respectivament, mentre que el tercer es tracta d'una pòlissa de crèdit de límit 800 MPTA que presenta un saldo disposat de 798,3 MPTA a 31.12.93. L'esmentada pòlissa es va formalitzar amb la Caixa d'Estalvis de Terrassa el 12 de maig de 1992. La durada de la pòlissa és de 3 anys.

El préstec hipotecari de la Caixa de Catalunya de 192,38 MPTA que es va formalitzar el 17.09.93, és amortitzable en 3 anys a partir de l'1.10.96.

El préstec hipotecari de la Caixa de Terrassa es va formalitzar el 29.05.91 i s'amortitza en un termini màxim de quinze anys.

És recomanable que els crèdits hipotecaris, per raó de la seva diferent exigibilitat, es presentin de manera diferenciada en el balanç de situació.

2.4.3.2. Altres creditors a llarg termini

Son els següents:

COMPTES	SALDO A 31.12.93	VENCIMENT
Habitatges Can Tusell	804.152	2010
Habitatges ocasió	29.607	2014
Promoció c/Oran-Sardenya (La Maurina)	142.911	2014
Rehabilitació c/La Lluna (vegi's 2.3.2.2)	14.055	2015
Obres PAME (vegi's 2.3.1.2)	31.811	2016
Promoció Pla Bonaire (vegi's 2.3.3.1)	256.759	2016
Total deutes amb l'Institut Català del Sòl	1.279.295	-
Altres deutes	2.117	
TOTAL	1.281.412	-

Imports en milers de pessetes

El deute per la compra dels habitatges de Can Tusell és sense interès (vegi's apartat 2.3.1.1). Els préstecs corresponents a les promocions de la Maurina i Bonaire tenen les mateixes característiques: préstecs a 25 anys, al 5% d'interès i amortitzables en quotes mensuals creixents en un 4%.

2.4.4. Creditors a curt termini

Integra els següents comptes:

COMPTES	SALDO A 31.12.93
Deutes amb entitats de crèdit a curt termini	140.601
Creditors comercials	490.567
Altres deutes no comercials	37.924
Provisions per operacions de tràfic	503
Ajustaments per periodificacions	4.405
TOTAL	674.000

Imports en milers de pessetes

2.4.4.1. Deutes amb entitats de crèdit a curt termini

El desglossament d'aquest epígraf és el següent:

COMPTES	SALDO A 31.12.93
Import de deutes de l'INCASOL amb venciment a curt termini	28.209
Banco Bilbao-Vizcaya (Interès: 13,5% Venciment 28.06.94)	100.000
Banco Hipotecario (Interès: 13% Venciment 1994)	10.069
Caixa Estalvis de Terrassa (Interès: 14,75% Venciment 1994)	2.323
TOTAL	140.601

Imports en milers de pessetes

L'import dels deutes de l'INCASOL amb venciment a curt termini, de 28,2 MPTA, correspon a la part dels deutes amb venciment inferior a un any. La Societat presenta els imports d'aquests deutes dins l'epígraf de Deutes amb entitats de crèdit a curt termini, mentre que els deutes amb l'INCASOL a llarg termini els presenta en Altres creditors a llarg termini. (vegeu recomanació núm. 9)

La pòlissa de préstec de 100 MPTA va ser concedida el 28.12.93. Aquesta pòlissa substitueix a una altra de 300 MPTA concedida el 16.3.93, amb venciments: 100 MPTA el 16 de juliol, 16 de setembre i 16 d'octubre de 1993, i un tipus d'interès nominal anual del 15,25% i pagaments trimestrals.

La pòlissa de préstec del Banco Hipotecario, d'un saldo a final de l'any 1993 de 10,07 MPTA, va finançar les obres de construcció dels habitatges de Torressana.

2.4.4.2. Creditors comercials

Aquest epígraf inclou 470,6 MPTA de proveïdors, i altres creditors per valor de 20,0 MPTA. Dins de proveïdors destaquen 423,4 MPTA d'AUXINI, SA i d'altres menors com COPCISA amb 20,8 MPTA i Construccions Baldó, SA amb un saldo de 13,8 MPTA.

2.4.4.3. Altres deutes no comercials

Aquest epígraf inclou els comptes següents:

COMPTES	SALDO A 31.12.93
Hisenda Pública creditora per conceptes fiscals	3.115
Organismes Seguretat Social creditora	1.071
Remuneracions pendents de pagament	2.123
Obligacions pendents d'amortitzar	31.615
TOTAL	37.924

Imports en milers de pessetes

El saldo d'Obligacions pendents d'amortitzar procedeix d'una emissió de 150 MPTA

d'obligacions al portador, de 1972 amb amortitzacions de 1973 a 1987, subscrites íntegrament per la Mutualitat Laboral Sidero-metalúrgica de Barcelona, avui Institut Nacional de la Seguretat Social.

Les amortitzacions de 1986 s'han fet en l'exercici 1994, esperant pagar les darreres dins l'exercici 1995.

Des de la data de venciment fins a la data de pagament no s'han calculat interessos.

2.5. INGRESSOS

2.5.1. Import net de la xifra de negocis

El detall d'aquest epígraf del compte de Pèrdues i Guanyys és el següent:

COMPTES	SALDO A 31.12.93
Vendes solars Roc-Blanc	658.970
Vendes habitatges Torressana	21.859
Vendes habitatges c/Cremat	24.711
Prestacions de serveis	938
TOTAL	706.478

Imports en milers de pessetes

Les vendes de solars de Roc-Blanc, de 658,97 MPTA inclouen les de les parcel·les a la PSV (vegeu apartat 2.3.3.2 d'aquest informe) per un import de 387,34 MPTA i l'aportació de la parcel·la a "Residencial Roc-Blanc, AIE", per valor de 271,63 MPTA (vegeu apartat 2.3.2.1 d'aquest informe).

2.5.2. Altres ingressos d'explotació

Aquest epígraf recull els comptes d'Ingressos accessoris a l'explotació, d'un import de 35,38 MPTA i Subvencions d'explotació, d'un import de 48,04 MPTA.

La xifra d'"Ingressos accessoris a l'explotació" inclou els "Ingressos per lloguer", de 31,65 MPTA (dels quals 30,17 MPTA corresponen als dels habitatges de Can Tusell) i 3,73 MPTA, dels quals 2,45 MPTA corresponen a quantitats cobrades a l'Institut Català del Sòl en concepte de despeses de reparacions dels habitatges de Can Tusell, segons conveni.

Dins de l'epígraf de Subvencions a l'explotació, la Societat ha comptabilitzat subvencions de l'Ajuntament de Terrassa per un import de 43,29 MPTA i una subvenció de la Generalitat per a ajudes del programa de Rehabilitació de l'exercici

93 (aluminosi) per un import de 4,75 MPTA.

2.5.3. Ingressos financers

D'aquest saldo, 7,17 MPTA corresponen a quantitats ajornades corresponents als clients de les promocions dels carrers La Lluna i La Maurina.

2.5.4. Ingressos extraordinaris

Aquest epígraf inclou les subvencions de 35,8 MPTA de la Diputació de Barcelona per a finançar part de les obres de rehabilitació de la Torre del Palau i 5,03 MPTA, de l'Ajuntament de Terrassa per la cessió d'un solar de la promoció del c/Cremat (vegeu els apartats 2.3.3.1. i 2.4.2.).

2.6. DESPESES

El total de despeses es desglossa de la manera següent:

COMPTES	SALDO A 31.12.93
- Aprovisionaments	748.279
- Despeses de personal	46.804
- Dotacions per a amortitzacions i provisions circulant	27.242
- Altres despeses d'explotació	20.213
- Despeses financeres	173.251
- Despeses extraordinàries	25
TOTAL	1.015.814

Imports en milers de pessetes

2.6.1. Aprovisionaments

Inclou totes les despeses directes imputables a les diferents promocions, com certificacions d'obra, compra de solars, despeses d'honoraris, projectes, etc.

Les principals despeses han estat les de la Promoció dels Habitatges del Pla de Bonaire amb un import de 564,44 MPTA a l'exercici 1993, les de Roc-Blanc amb un import de 143,16 MPTA i les del c/Cremat-Torre del Palau amb un import de 30,82 MPTA.

2.6.2. Compliment de la normativa referent a la contractació d'obres

En la contractació de les obres corresponents a les seves promocions, la Societat ha seguit els principis de publicitat i concurrència, propis de la contractació administrativa assenyalats en l'article 240.3 de la Llei 8/1987, de 15 d'abril, Municipal i de Règim Local de Catalunya i la Disposició Transitòria segona del Reglament General de la Contractació de l'Estat, d'aplicació a les empreses de l'Administració Local.

2.6.3. Despeses de personal

Inclou els següents comptes:

COMPTES	SALDO A 31.12.93
Sous i salaris	36.611
Càrregues socials	9.870
Altres despeses socials	323
TOTAL	46.804

Imports en milers de pessetes

La plantilla mitjana de la SMH de l'exercici 1993 va ser de 10,17 persones. Si tenim en compte que les despeses de personal de l'exercici han estat de 46,48 MPTA, es pot deduir que les despeses per persona en aquest exercici han estat de 4,57 MPTA.

2.6.4. Dotacions per a amortitzacions i provisions

Aquest epígraf inclou els comptes següents:

COMPTES	SALDO A 31.12.93
- Dotacions per a amortitzacions d'immobilitzat material	26.507
- Dotacions per a provisions per insolvències	735
TOTAL	27.242

Imports en milers de pessetes

2.6.4.1. Dotacions per a amortitzacions

La Dotació per a amortitzacions d'immobilitzat material recull bàsicament la dels immobles per a arrendar (habitatges de Can Tusell i d'altres d'ocasió), per un import

de 21,17 MPTA i també la de les instal·lacions del PAME, per un import de 3,96 MPTA. (vegeu apartat 2.3.1.2.)

2.6.5. Altres despeses d'explotació

Aquest epígraf està format pels següents comptes:

COMPTES	SALDO A 31.12.93
Serveis exteriors	10.491
Tributs	7.181
Altres despeses de gestió	2.541
TOTAL	20.213

Imports en milers de pessetes

2.6.5.1. Serveis exteriors

El detall d'aquest epígraf és el següent:

COMPTES	SALDO A 31.12.93
Reparacions i conservació	7.240
Serveis professionals independents	1.228
Altres despeses	2.023
TOTAL	10.491

Imports en milers de pessetes

Dins de Reparacions i conservació destaquen les despeses dels habitatges de Can Tusell, d'un import de 4,87 MPTA, així com les de reparacions i conservació de l'oficina, per un import de 1,37 MPTA.

2.6.5.2. Tributs

Inclou 4,84 MPTA d'Impost sobre Béns Immobles i 2,34 MPTA d'Impost d'Activitats Econòmiques.

2.6.5.3. Altres despeses de gestió

Inclou les dietes d'assistència del Secretari al Consell d'Administració, per un import anual de 200.000 PTA.

2.7. ÀREA FISCAL

La Societat té oberts a inspecció tots els impostos als quals està sotmesa des de 1989.

La Societat va ajornar el cobrament de 140,56 MPTA, en la venda d'una de les parcel·les a PSV, sense comptabilitzar els interessos per ajornament, ni l'IVA corresponent a la totalitat de la venda més els interessos.

La no comptabilització de l'IVA corresponent als 140,56 MPTA de venda, més els interessos per ajornament, per un import aproximat de 30 MPTA, suposa una contingència fiscal, en el cas d'inspecció per part de l'Agència Tributària.

Les activitats realitzades per la Societat són de les classificades per l'article 25.2 de la Llei de Bases de Règim Local com de competència municipal. Per tant, la quota de l'Impost sobre Societats, d'acord amb l'article 177 del RIS, és bonificada amb el 99%.

2.8. FETS POSTERIORS

Presentem a continuació, de forma resumida, les dades del Balanç de situació i del compte de Pèrdues i Guanys a 31.12.94, comparant-les amb les del 31.12.93:

Balanç de situació a 31.12.94 i 31.12.93:

ACTIU	SALDO A 31.12.94	SALDO A 31.12.93
IMMOBILITZAT		
IMMOBILITZAT MATERIAL	<u>950.330</u>	<u>982.933</u>
IMMOBILITZAT FINANCER		
- Participacions en empreses associades	271.627	271.627
- Deutors per operacions de tràfic a llarg termini	<u>166.894</u>	<u>256.875</u>
TOTAL	<u>438.521</u>	<u>528.502</u>
ACTIU CIRCULANT		
EXISTÈNCIES	<u>1.234.281</u>	<u>1.292.391</u>
DEUTORS		
- Clients per vendes i prestació de serveis	703.417	345.613
- Deutors diversos	<u>24.645</u>	<u>68.696</u>
TOTAL	<u>728.062</u>	<u>414.309</u>
TRESORERIA	<u>7.885</u>	<u>7.286</u>
TOTAL ACTIU	<u>3.359.079</u>	<u>3.225.421</u>
PASSIU		
FONS PROPIS		
- Capital subscrit	56.076	26.106
- Reserva legal	610	610
- Resultat negatiu d'exercicis anteriors	(9.077)	(7.426)
- Pèrdues i guanys	<u>1.685</u>	<u>(1.651)</u>
TOTAL	<u>49.294</u>	<u>17.639</u>
INGRESSOS A DISTRIBUIR EN DIVERSOS EXERCICIS		
- Subvencions de capital	<u>186.900</u>	<u>186.900</u>
CREDITORS A LLARG TERMINI		
- Deutes amb entitats de crèdit	270.442	1.065.470
- Altres creditors	<u>1.674.864</u>	<u>1.281.412</u>
TOTAL	<u>1.945.306</u>	<u>2.346.882</u>
CREDITORS A CURT TERMINI	<u>1.177.579</u>	<u>674.000</u>
TOTAL PASSIU	<u>3.359.079</u>	<u>3.225.421</u>

(importos en milers de pessetes)

Font: Comptes anuals SMH

SINDICATURA DE COMPTES DE CATALUNYA — INFORME 11/95-A

Compte de Pèrdues i Guanys a 31.12.94 i 31.12.93

DEURE	SALDO A 31.12.94	SALDO A 31.12.93
DESPESES		
- Reducció d'existències de productes acabats i en curs de fabricació	58.110	0
- Aprovisionaments	154.354	748.279
TOTAL	<u>212.464</u>	<u>748.279</u>
- Despeses de personal	50.329	46.804
- Dotacions amortització	26.488	26.508
- Dotacions provisió circulant	4.974	734
- Altres despeses explotació	19.341	20.213
- Despeses financeres	-	173.251
- Despeses extraordinàries	112.651	25
TOTAL	<u>213.783</u>	<u>267.535</u>
TOTAL DESPESES	<u>426.247</u>	<u>1.015.814</u>
HAYER		
INGRESSOS		
- Import net de la xifra de negocis	350.656	706.478
- Augment d'existències de promoc. acabades i en curs de fabricació	-	174.030
- Altres ingressos d'explotació	52.019	83.419
- Ingressos financers	25.257	8.228
- Ingressos extraordinaris	-	42.008
TOTAL INGRESSOS	<u>427.932</u>	<u>1.014.163</u>
RESULTAT DE L'EXERCICI (PERDUES)	<u>1.685</u>	<u>(1.651)</u>

Imports en milers de pessetes

Font: SMH

Amb data 6 de juliol de 1994 es va realitzar, mitjançant escriptura pública, un augment de capital en la quantitat de 29.969.975 PTA. dividit en 1.148 accions nominatives de 26.106,25 PTA cadascuna. Aquesta ampliació de capital va ser totalment subscripta i desemborsada per l'Ajuntament de Terrassa, amb l'aportació d'efectiu. Així doncs, el capital social a partir d'aquesta data va quedar fixat en 56.076.225 PTA.

En l'exercici de 1994 la Societat va completar la urbanització de Roc-Blanc amb la construcció de la Plaça del Roc-Blanc i el pont de Dom Bosco, que comunica el sector amb la Maurina, tenint previst acabar el passeig central durant l'any 1995.

Van finalitzar les obres de la Promoció del Pla de Bonaire, amb un cost d'execució de 705 MPTA.

La xifra d'ingressos per vendes de l'exercici va ser de 349,40 MPTA, dels quals 330,9 MPTA corresponien a venda de parcel·les de Roc-Blanc i 18,5 MPTA a venda dels locals de la Promoció del Pla del Bonaire, i els resultats abans d'impostos de 1,68 MPTA.

Les variacions més importants del Balanç de la Societat es van produir en la xifra de Clients, que ha augmentat en 267,8 MPTA.

En el passiu, el deute amb l'INCASOL es va incrementar en 368,4 MPTA, com a conseqüència de l'augment de l'import de les obres de la Promoció del Pla del Bonaire.

Els comptes de l'exercici van ser preparats i presentats seguint els mateixos criteris que en els exercicis anteriors i, com a conseqüència, van patir els defectes que han estat assenyalats en el transcurs del nostre Informe.

3. CONCLUSIONS: OBSERVACIONS I RECOMANACIONS

Al llarg d'aquest Informe i com a referència a cadascuna de les qüestions tractades, s'han assenyalat les observacions que resulten pertinents sobre aspectes econòmics, comptables, de control intern i de legalitat i les recomanacions necessàries per tal de corregir els defectes detectats.

En opinió d'aquesta Sindicatura els comptes anuals retuts per la SMH corresponents a l'exercici tancat a 31 de desembre de 1993 reflecteixen la imatge fidel del patrimoni, de la situació financera de la Societat i del resultat obtingut en l'exercici 1993, excepte pels ajustaments que cal introduir indicats a les recomanacions que segueixen, així com pel resultat que es deriva de l'operació PSV reflectida en l'informe d'auditoria fet pel Sr. Manuel Gascó, tema que ha estat àmpliament tractat en aquest informe (apartats 2.3.3.2 i 2.5.1).

1.- Control Intern

En el curs de les tasques de fiscalització que s'han efectuat, s'han detectat diverses deficiències de control intern que hem anat descrivint en aquest informe i que caldria esmenar. És per això, que fora recomanable que la Societat compti amb l'adequat suport a la Gerència que faciliti les seves funcions de control de la gestió econòmico-administrativa de l'empresa.

S'ha observat, també, que l'empresa no aplica cap sistema de comptabilitat de costos.

Recomanació núm. 1:

Recomanem que la Societat faci el necessari per a disposar de l'assessorament adequat que faciliti la gestió de la Gerència en les seves funcions de control de la gestió econòmica i administrativa de l'empresa.

Així mateix recomanem l'aplicació d'un sistema de costos, amb la qual s'enriquirà la informació de la comptabilitat i permetria una gestió més eficient en conèixer els resultats de cadascuna de les activitats desenvolupades per la Societat.

2.- Immobilitzat material: Terrenys i solars

Tal com s'explica a l'apartat 2.3.1.1. la Societat és propietària d'un solar al carrer de Sardenya, valorat en 28 MPTA, dels quals 11 MPTA van ser traspassats del cost d'una promoció d'habitatges socials. Aquest solar està destinat a un projecte de construcció d'habitatges de renda lliure. Igualment, la Societat és propietària de dos solars en la Carretera de Matadepera, valorats en 6,5 MPTA destinats a la promoció del Pla del Bonaire, que la Societat ha traspassat a Existències durant l'any 1993.

Recomanació núm. 2:

D'acord amb el Pla General de Comptabilitat, els solars destinats a ser venuts haurien de ser considerats com a Existències i no com a Immobilitzat i valorats pel seu preu d'adquisició, pel que cal reduir el valor dels terrenys en 11 MPTA a 31 de desembre de 1993.

3.- Participacions en empreses associades

Tal com s'explica en l'apartat 2.3.2.1, la Societat va aportar a "Residencial Roc-Blanc, AIE" una parcel·la de la Urbanització de Roc-Blanc, que es va valorar en 271,63 MPTA, preu similar al de venda de la resta de les parcel·les venudes d'aquesta Promoció.

La SMH va comptabilitzar aquesta aportació carregant el compte d'Immobilitzat financer amb abonament al compte de Vendes. En finalitzar l'exercici, abona el compte d'Obres en Curs (Existències) pel valor del cost de la parcel·la, que va calcular en funció del preu de venda, carregant el compte de Variació d'existències de productes en curs o acabats.

Recomanació núm. 3:

En opinió d'aquesta Sindicatura, aquesta aportació s'hauria d'haver comptabilitzat pel preu de cost de la parcel·la d'acord amb el principi del preu d'adquisició

establert pel Pla General de Comptabilitat i amb la resolució de l'ICAC de 27 de juliol de 1992.

4.- Existències: Criteris de valoració: Imputació de despeses indirectes

La Societat ha comptabilitzat com a Existències el 50% de les despeses generals. Aquesta imputació la realitza a final de l'exercici, en proporció a les despeses directes de cada obra. Aquest sistema l'aplica l'empresa, d'una manera aproximada, ja que no té un sistema d'imputació d'aquestes despeses d'una forma més adequada.

Recomanació núm. 4:

En opinió d'aquesta Sindicatura la Societat hauria d'aplicar un criteri d'avaluació de les despeses indirectes que permetés la imputació a les diferents obres a què corresponguin d'una manera més ajustada.

5.- Existències: Criteris de valoració d'obres en curs: Roc-Blanc

Tal com s'explica en l'apartat 2.3.3.1, en el punt corresponent a la Promoció Roc-Blanc, la Societat ha aplicat uns criteris de valoració del cost i del cost de vendes d'aquesta promoció que no s'adeqüen amb els establerts al Pla General de Comptabilitat per a empreses immobiliàries.

Recomanació núm. 5:

La Societat hauria d'aplicar els criteris de valoració d'obres en curs establerts al Pla General de Comptabilitat per a empreses immobiliàries sense excepció, especialment pel que fa a la imputació de despeses financeres i al càlcul del cost de vendes.

6- Existències: Criteris de valoració de promocions acabades

La Societat valora les existències de "Promocions acabades" (locals de La Maurina i Torressana i habitatges del carrer Cremat) a preu de venda.

Recomanació núm. 6:

Segons el Pla General de Comptabilitat, les existències s'han de valorar pel seu cost o pel seu valor de mercat, si aquest últim és inferior.

Seguint aquest criteri, la Sindicatura de Comptes ha calculat el valor de les existències de productes acabats en 146,38 MPTA. Per tant, s'hauria de rebaixar el saldo d'existències a 31 de desembre de 1993 en 36,06 MPTA.

7.- Tresoreria: Arqueigs

La Societat realitza arqueigs de forma periòdica, però no es fa cap "Full d'arqueig".

Recomanació núm. 7:

Per a un control més efectiu de la tresoreria fora recomanable que es fes cada final de mes un arqueig de caixa, deixant-ne constància en un "Full d'arqueig".

8.- Ingressos a distribuir en diversos exercicis

La SMH ha comptabilitzat com a Subvencions de capital diversos solars de Roc-Blanc, cedits gratuïtament per l'Ajuntament i imports per a la compra de solars i terrenys per a promocions destinades a la venda.

Recomanació núm. 8:

D'acord amb el Pla General de Comptabilitat i tenint en compte la seva destinació, aquestes aportacions haurien d'haver estat comptabilitzades com a Subvencions d'explotació i no com a Subvencions de capital. Per tant, la Societat hauria de cancel·lar el compte de Subvencions de Capital 159,7 MPTA, registrant un ingrés ordinari per Subvenció d'explotació de 58,0 MPTA i un ingrés extraordinari de 101,7 MPTA.

De tota manera fóra recomanable que, en el futur, les cessions gratuïtes en terrenys que pugui fer l'Ajuntament, per a edificar-hi o per urbanitzar-los, donat que pel seu caràcter no són monetitzables immediatament sinó que precisen d'un període més o menys llarg de maduració, fossin fetes en forma d'ampliacions de capital. D'aquesta manera s'evitaria inflar el compte de resultats en l'exercici econòmic en què es fa la cessió i per altra banda des del punt de vista patrimonial consolidat de la Corporació Local fora més correcte.

9.- Deutes amb entitats de crèdit a curt termini

La SMH ha presentat els imports dels deutes amb l'INCASOL, amb venciment a curt termini, dins l'epígraf de Deutes amb entitats de crèdit a curt termini, mentre que ha presentat separatament els deutes amb l'INCASOL a llarg termini que

s'inclouen com Altres creditors a llarg termini.

Recomanació núm. 9:

Amb la finalitat de presentar els comptes d'una manera coherent i d'acord amb el que s'estableix en el Pla General de Comptabilitat, models de Comptes Anuals i, donat que l'INCASOL no és una entitat de crèdit, cal que la Societat presenti els deutes amb l'INCASOL dins l'epígraf Altres creditors a llarg/curt termini, segons correspongui.

10.- Aplicació de l'adaptació del Pla General de Comptabilitat a empreses immobiliàries

D'acord amb l'Ordre de 28 de desembre de 1994 del Ministeri d'Economia i Hisenda, per la qual s'aproven les Normes d'Adaptació del Pla General de Comptabilitat a les empreses immobiliàries, la SMH hauria d'aplicar obligatòriament aquestes Normes a partir de l'exercici 1995.

4. AL·LEGACIONS

A continuació es transcriuen les al·legacions fetes per la SMH que la Sindicatura, després dels intercanvis d'opinió sostinguts, no ha pogut acceptar:

"AJUNTAMENT DE TERRASSA

SR. MANUEL CARDEÑA I COMA

SINDICATURA DE COMPTES
DE CATALUNYA

Pl.de Catalunya, 20, 9^a planta
08002 BARCELONA

Benvolgut senyor,

Em plau trametre-us l'opinió de la Societat Municipal d'Habitatge de Terrassa, S.A. sobre l'informe de fiscalització 11/95 - A de la Sindicatura de Comptes de Catalunya.

Atentament,

Signatura: Josep Aran i Trullàs
Conseller-Delegat

Terrassa, 9.10.95

***OPINIÓ DE LA SOCIETAT MUNICIPAL D'HABITATGE DE TERRASSA, S.A.
SOBRE L'INFORME DE FISCALITZACIÓ 11/95-A DE LA SINDICATURA DE
COMPTES DE CATALUNYA***

En primer lloc la Societat Municipal d'Habitatge de Terrassa, S.A. (en endavant la

Societat) vol reconèixer el treball fet per la Sindicatura de Comptes de Catalunya (en endavant la Sindicatura) el qual, sens dubte, ha permès a la Societat aprofundir en el coneixement de la seva realitat econòmico-financera i en la millora de la presentació de la seva informació comptable.

A continuació la Societat dóna a conèixer la seva opinió pel que fa als motius de les diferències de càlculs i d'interpretació de les normes comptables posades de manifest.

1. Sobre el marc normatiu comptable aplicable a la Societat.

La Societat vol fer especial menció a la problemàtica de l'adaptació del Pla General de Comptabilitat a la seva activitat, sobretot pel que fa a la Promoció de Sòl Urbanitzat del Roc Blanc. Aquesta problemàtica queda reduïda, en part, a finals de 1994, amb la publicació de les Normes d'Adaptació del Pla General Comptable a les empreses immobiliàries, però no s'elimina del tot, ja que aquestes normes estan molt centrades en l'activitat immobiliària de promoció d'habitatges pel que cal fer interpretacions i adaptacions constants de les normes comptables a l'activitat de la societat, el que pot provocar diferències de criteri com algunes de les que s'han posat de manifest en el decurs de la revisió de la Sindicatura.

2. Sobre la recomanació num. 5

La Societat vol posar de manifest les següents consideracions:

1. L'aplicació de la recomanació de la Sindicatura suposa una reducció del cost de les vendes realitzades (bàsicament per la menor imputació de despeses financeres) el que indueix un efecte positiu sobre el compte de resultats de l'exercici.

2. A 31-12-95 la Societat preveu haver venut la practica totalitat de les existències de la Promoció del Roc Blanc, a un preu que cobreix sobradament el seu valor de cost comptable, per el que les diferències de valoració amb la Sindicatura seran irrelevantes.

5. Sobre la recomanació num. 6

La societat ha comptabilitzat les existències de productes acabats al seu preu de venda ja que, segons els càlculs, el preu de cost era superior al de venda.

A partir de la recomanació de la Sindicatura, i seguint, no obstant una pràctica habitual, durant 1995 la Societat ha revisat el valor d'aquestes existències, en funció de les expectatives del mercat actuals, el que ha fet que, a la data d'aquest informe, el valor de les existències d'aquests locals sigui, ja, una xifra molt pròxima a la que indica la Sindicatura.

6. Sobre la recomanació num. 8

El criteri que venia aplicant la societat pel que fa a les Subvencions de Capital era

el seu traspàs a resultats a la fi del període de construcció de l'obra.
Hem revisat la recomanació de la Sindicatura i estem d'acord en què la Societat hauria d'haver variat el criteri atesa la naturalesa de la Promoció del Roc Blanc. L'efecte positiu d'aquesta recomanació quedaria compensat, en part, per l'efecte negatiu que es recull a altres recomanacions (2, 3 i 6).
Cal tenir present, no obstant que en aplicació del criteri adoptat per la Societat aquestes subvencions han estat traspassades a resultats de l'exercici durant l'any 1995."



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 11/95-A, referent a Societat Municipal d'Habitatge de Terrassa, SA, exercici 1993, és una còpia exacta de l'aprovat pel Ple de la Sindicatura de Comptes en la reunió que va tenir lloc el dia 8 de novembre de 1995.

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

Barcelona, 10 de novembre de 1995

Vist i plau
EL SÍNDIC MAJOR