

Informe 30/1998-A

**Societat Municipal d'Habitatge
de Vilafranca del Penedès, SL**

Exercici 1997



**Sindicatura de Comptes
de Catalunya**



Sindicatura de Comptes
de Catalunya

La secretària general

M. ÀNGELS BARBARÀ i FONDEVILA, Secretària General de la Sindicatura de Comptes de Catalunya,

C E R T I F I C O:

Que el dia 23 de març de 1999, 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 Puigdemongas, Marià Nicolàs i Ros, Jordi Petit Fontserè, Manuel Barrado i Palmer, i Xavier Vela i Parés, actuant-hi com a secretària, la secretària general de la Sindicatura, Sra. M. Àngels Barbarà i Fondevila, i com a ponent el síndic Sr. Manuel Cardeña i Coma, amb deliberació prèvia, s'acordà aprovar l'informe de fiscalització 30/1998-A relatiu a Societat Municipal d'Habitatge de Vilafranca del Penedès, SL, exercici 1997.

I perquè així consti i tingui els efectes que corresponguin, signo aquesta certificació, amb el vistiplau del Síndic major.

Barcelona, 7 d'abril de 1999

Vist i plau
EL SÍNDIC MAJOR



Plaça de Catalunya, 20
08002 Barcelona
Telèfon (93) 270 11 61
Fax (93) 270 15 70

ÍNDEX

ABREVIACIONS	6
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	8
1.2.1. Creació i naturalesa jurídica.....	8
1.2.2. Objecte social.....	8
1.2.3. Activitat.....	8
1.2.4. Òrgans rectors.....	9
1.2.5. Normativa aplicable	10
2. FISCALITZACIÓ	11
2.1. INFORME D'AUDITORIA. CONTROL FINANCER	11
2.1.1. Informe d'auditoria.....	11
2.1.2. Control financer	11
2.2. ESTATS FINANCERS.....	12
2.3. ACTIU.....	13
2.3.1. Existències	13
2.3.2. Deutors.....	15
2.4. PASSIU	17
2.4.1. Fons propis	17
2.4.2. Creditors a llarg termini.....	18
2.4.3. Creditors a curt termini	18
2.5. COMPTE DE PÈRDUES I GUANYES	19
2.5.1. Ingressos	19
2.5.2. Despeses	20
2.6. CONTRACTACIÓ.....	21
2.7. PAIF.....	22
2.8. ANÀLISI DELS RESULTATS DE LES PROMOCIONS	22
3. CONCLUSIONS: OBSERVACIONS I RECOMANACIONS	23
4. TRÀMIT D'AL·LEGACIONS.....	26
5. ANNEXOS.....	30
5.1. BALANÇ DE SITUACIÓ A 31.12.96 I A 31.12.97	30
5.2. COMPTE DE PÈRDUES I GUANYES, EXERCICIS 1996 I 1997	31

ABREVIACIONS

IVA: Impost sobre el valor afegit
PAIF: Programa anual d'actuacions, inversions i finançament
PROLHASA: Promoció Local d'Habitatge, 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 Municipal d'Habitatge de Vilafranca del Penedès, SL (d'ara endavant la Societat). En concret, els aspectes fiscalitzats han estat els següents:

- a) Anàlisi dels estats financers per tal de verificar que 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) Avaluació del control intern i dels procediments comptables seguits per la Societat.
- c) Anàlisi del compliment de la legalitat que és aplicable a la Societat.

1.1.1.2. *Abast temporal*

Aquest Informe es refereix exclusivament a l'exercici 1997. Malgrat això, alguns dels aspectes de la fiscalització esmentats en l'apartat 1.1.1.1 obliguen a remuntar-se a anys anteriors i també a fer una anàlisi de l'activitat i dels procediments seguits per la Societat en l'actualitat (juliol de 1998), per tal de fer un correcte seguiment comparatiu i evolutiu.

1.1.2. Metodologia

Les proves realitzades han estat aquelles que, de forma selectiva, s'han considerat necessàries per a 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 economicofinancera i els preceptes legals que són d'aplicació a la Societat.

1.2. INTRODUCCIÓ A L'ENS FISCALITZAT

1.2.1. Creació i naturalesa jurídica

El Ple de l'Ajuntament de Vilafranca del Penedès del 18 de maig de 1993 va acordar promoure la constitució d'una Societat mercantil per la prestació de la competència municipal prevista en la lletra d) article 63 de la Llei 8/1987 municipal i de règim local de Catalunya.

En data 20 de maig de 1993 es va signar un Conveni de cooperació interadministratiu entre l'Ajuntament i la societat de capital públic de la Diputació de Barcelona, Promoció Local d'Habitatge, SA (PROLHASA), en virtut del qual es va acordar la constitució d'una societat mercantil de responsabilitat limitada en la qual serien socis l'esmentat Municipi i PROLHASA i es van establir les següents aportacions de capital social:

- L'Ajuntament va aportar 10 MPTA en metàl·lic.
- PROLHASA va aportar 5 MPTA en metàl·lic.

El 9 de juny de 1993 es va atorgar l'escriptura pública de constitució de la societat de caràcter mercantil Societat Municipal d'Habitatge de Vilafranca del Penedès, SL.

1.2.2. Objecte social

D'acord amb l'article tercer dels seus Estatuts, la Societat té com a objecte la construcció i la promoció d'habitatges de promoció social i en règim de protecció oficial. La promoció que ha realitzat la Societat inclou vuit locals i noranta-set aparcaments de preu lliure que no estarien inclosos dins la descripció de l'objecte social (vegeu Recomanació núm. 1).

1.2.3. Activitat

La Societat no disposa d'una estructura pròpia; el personal de PROLHASA n'assumeix totalment la gestió i l'administració.

El març de 1994 la Societat va iniciar la construcció de la promoció consistent en 154 habitatges de protecció oficial en règim general amb 61 aparcaments i 32 trasters vinculats, i 97 aparcaments i 8 locals comercials de preu lliure. Aquesta promoció va finalitzar el gener de 1996 amb un cost total de 1.167 MPTA. A 31 de desembre de 1997 restaven per vendre 2 habitatges amb les corresponents places d'aparcament vinculades, 5 locals i 48 aparcaments dels quals 43 es trobaven llogats amb opció de compra (vegeu 2.3.1).

L'adjudicació dels habitatges es va fer d'acord amb les normes establertes per la

normativa vigent en matèria d'habitatges protegits i pel mateix Ajuntament. En tot cas, els expedients han d'estar visats per la Direcció General d'Arquitectura i Habitatge de la Generalitat. Aquesta Direcció General és també la responsable de l'atorgament de la qualificació de protecció oficial de la promoció.

Durant l'exercici 1997 la Societat ha realitzat la urbanització de l'espai interior dels edificis de la promoció explicada anteriorment. Aquesta urbanització ja havia estat realitzada en el projecte inicial de construcció de l'edifici d'habitatges amb un cost aproximat de 8,4 MPTA. Tanmateix, les grans deficiències de construcció van ocasionar que durant l'exercici 1997 s'hagués de refer de nou (vegeu 2.5.2.1 i 2.5.2.2).

El Consell d'administració, en sessió de 17 de desembre de 1997, va acordar que la Societat assumís noves funcions en el camp de la rehabilitació i iniciar els tràmits per al traspàs de la gestió a l'Ajuntament, ja que no es considerava necessari continuar amb la construcció de nous habitatges.

1.2.4. Òrgans rectors

D'acord amb els seus Estatuts, els òrgans rectors de la Societat són:

- La Junta General
- El Consell d'administració

1.2.4.1. La Junta General

L'organització i funcionament de la Junta General es regulen en els articles 18 a 24 dels Estatuts de la Societat.

1.2.4.2. El Consell d'administració

D'acord amb l'article 9 dels Estatuts el Consell d'administració estarà format per un mínim de tres i un màxim de nou membres nomenats per un període de cinc anys, els quals no rebran cap retribució per l'exercici del seu càrrec.

El Consell d'administració a 31 de desembre de 1997 estava integrat pels següents membres:

President: Il·lm. Sr. Joan Aguado i Masdeu (conseller delegat)

Vicepresident: Sr. Manuel Moreno Yera (conseller delegat)

Vocals Sr. Josep Soler Barceló

 Sr. Carles Lore i Barraguer

 Sr. Ramón-Nonat Xena Pareta

Sr. Antonio Alsina Felip
Sra. Anna Gual i Casals
Sr. Sebastià Jané i Arrufat
Sr. Rafael Arcas Sánchez

Secretari: Secretari General de l'Ajuntament (sense qualitat de membre)

Els dos consellers delegats tenen totes les facultats del Consell d'administració legalment i estatutàriament delegables. A la pràctica, el Sr. Moreno és qui signa els contractes, escriptures, convenis i préstecs.

A la data de redacció del present informe (juliol de 1998) el Consell d'administració de la Societat ha sofert canvis. La composició és la següent:

President: Il·lm. Sr. Joan Aguado i Masdeu (conseller delegat)

Vicepresident: Sr. Manuel Moreno Yera (conseller delegat)

Vocals: Sr. Josep Soler Barceló
Il·lm. Sr. Joan Serret i Boada
Sr. Ramón-Nonat Xena Pareta
Sr. Antonio Alsina Felip
Sra. Anna Gual i Casals
Sr. Sebastià Jané i Arrufat
Sr. Rafael Arcas Sánchez

Secretari: Secretari General de l'Ajuntament (sense qualitat de membre)

El nomenament del Sr. Rafael Arcas Sánchez i la dimissió de l'antic conseller Sr. Marià Lara i Prat aprovada per la Junta General de la Societat del 30 de juny de 1997 estan en tràmit d'inscripció en el Registre mercantil a la data de redacció del present informe (juliol de 1998).

El nomenament del Secretari General de l'Ajuntament com a secretari del Consell d'administració i la dimissió de l'anterior secretari, aprovats pel Consell d'administració del 17 de desembre de 1997, es troba també en tràmit d'inscripció en el Registre mercantil a la data de redacció del present informe (juliol de 1998).

1.2.5. Normativa aplicable

- Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases de règim local.
- 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 8/1987, de 15 d'abril, municipal i de règim local a Catalunya.
- 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 reguladora de les hisendes locals.
- Llei 6/1984, de 5 de març, de la Sindicatura de Comptes, modificada per la Llei 15/1991, de 4 de juliol.

- Reial decret 1932/1991, de 20 de desembre sobre mesures de finançament d'actuacions protegibles en matèria d'habitatge (Pla 1992-1995).
- Adaptació del Pla general de comptabilitat al sector immobiliari de l'any 1994 i Pla general comptable de 1990.
- Llei 2/1995, de 23 de març, de societats de responsabilitat limitada.
- Reglament d'obres, activitats i serveis dels ens locals, Decret 179/95 de 13 de juny.
- Disposició addicional 6a de la Llei 13/1995, de 18 de maig, de contractes de les administracions públiques.
- Normativa fiscal general.

2. FISCALITZACIÓ

2.1. INFORME D'AUDITORIA. CONTROL FINANCER

2.1.1. Informe d'auditoria

La Societat va sotmetre els seus comptes a auditoria externa. Amb data 8 de juny de 1998, l'auditor Sr. Josep Poch Villamayor (membre del Registre Oficial d'Auditors de Comptes núm. 8.315) va emetre l'informe d'auditoria corresponent als comptes anuals de l'exercici 1997 en el qual fa constar les següents incerteses:

"Hi ha unes discrepàncies en la conciliació del saldo del proveïdor Vallmoll, que representaria un major saldo per import de 8.324.715. La direcció tècnica de l'obra manifesta que aquest saldo és incorrecte i motivat per uns càrrecs efectuats sobre unes obres deficientes que no corresponen. La Societat ha pagat aproximadament l'import del contracte inicial. No s'ha produït cap reclamació del deute malgrat una antiguitat de tres anys."

"La Societat ha comptabilitzat en crèdit impositiu de la compensació de pèrdues, donat que per als propers exercicis les seves expectatives de resultat són positives. L'import de l'esmentat crèdit és de 3.701.281 pessetes, que en cas de no poder-se compensar minoraria el resultat."

2.1.2. Control financer

La Llei 39/88, de 28 de desembre, reguladora de les hisendes locals, regula en els articles 194 a 204 del capítol IV Control i fiscalització els aspectes definidors dels controls de legalitat, financer, d'eficàcia i el control intern i extern. D'acord amb els esmentats articles correspon a la Intervenció de l'Ajuntament de Vilafranca del Penedès la realització del control financer de la Societat. Amb data 21 de juliol de 1998 la Intervenció de l'Ajuntament va comunicar a la Sindicatura de Comptes que no havia emès cap informe en entendre que per tractar-se d'una societat amb

capital majoritari no era requisit preceptiu. Tanmateix, l'art. 201.1 de la Llei 39/1988, de 28 de desembre, reguladora de les hisendes locals, fa extensiu el control financer a totes les societats mercantils dependents d'una entitat local (vegeu Recomanació núm. 8).

2.2. ESTATS FINANCERS

A continuació es presenten el Balanç i el Compte de pèrdues i guanys de la Societat a 31.12.97 que van ser aprovats per la Junta General de la Societat el 30 de juny de 1998 resumits per la Sindicatura. En els annexos 5.1 i 5.2 es transcriuen els comptes retuts per la Societat.

ACTIU

	31.12.96	31.12.97
Existències	97.120	84.762
Deutors	769	12.251
Inversions financeres temporals		
Tresoreria	22.775	2.575
ACTIU CIRCULANT	120.664	99.588
TOTAL ACTIU	120.664	99.588

PASSIU

	31.12.96	31.12.97
FONS PROPIS	64.393	57.519
CREDITORS A LLARG TERMINI	29.042	13.777
CREDITORS A CURT TERMINI	27.229	28.292
TOTAL PASSIU	120.664	99.588

Imports en milers de pessetes.

Font: Comptes anuals de la societat exercici 1997 resumits per la Sindicatura.

Vegeu en l'annex 5.1 els comptes aprovats per la Societat.

PÈRDUES I GUANYES

	31.12.96	31.12.97
Import net de la xifra de negocis	576.727	28.453
Altres ingressos d'explotació	939	0
INGRESSOS EXPLOTACIÓ	577.666	28.453
Reducció d'existències promocions en curs/edificis adquirits	(391.961)	(11.034)
Aprovisionaments	(116.822)	(15.865)
Altres despeses d'explotació	(39.380)	(10.897)
DESPESES D'EXPLOTACIÓ	(548.163)	(37.796)
BENEFICIS D'EXPLOTACIÓ	29.503	(9.343)
INGRESSOS FINANCERS	4.483	686
DESPESES FINANCERES	(9.239)	(1.917)
RESULTAT FINANCER	(4.756)	(1.231)
Ingressos extraordinaris	60	0
RESULTAT EXTRAORDINARI	60	0
Impost sobre beneficis	(8.683)	3.701
RESULTAT DE L'EXERCICI	16.124	(6.873)

Imports en milers de pessetes.

Font: Comptes anuals de la societat exercici 1997 resumits per la Sindicatura.

Vegeu en l'annex 5.2 els comptes aprovats per la Societat.

2.3. ACTIU**2.3.1. Existències**

El moviment de les existències durant l'exercici 1997 ha estat el següent:

	Import
SALDO INICIAL	97.120
Cost de vendes	(12.358)
SALDO FINAL	84.762

Imports en milers de pessetes.

La Societat valora les seves existències pel cost d'adquisició o de construcció incorporant-hi els costos directes i financers. Dins els costos directes s'inclouen els honoraris de gestió de PROLHASA. Els costos financers corresponen als generats pel préstec hipotecari relacionat amb la promoció durant el període de construcció i altres despeses financeres relacionades. No hi ha despeses indirectes, ja que la Societat no té estructura pròpia.

Les existències es valoren segons la relació metres quadrats construïts en existències/m² totals construïts aplicant un coeficient d'1 als habitatges i un coeficient de 0,6 als aparcaments, trasters i locals.

A 31 de desembre de 1997 quedaven per vendre dos habitatges i les seves dues places d'aparcament vinculades, cinc locals i quaranta-vuit aparcaments no vinculats (dels quals quaranta-tres es trobaven llogats amb opció de compra) de la promoció feta per la Societat en els anys 1994 i 1995 que constava de 154 habitatges, 158 aparcaments, 32 trasters i 8 locals.

El cost total de la promoció, que ha estat fiscalitzat, va ser de 1.167 MPTA. El quadre següent mostra el desglossament del cost per conceptes:

	Import
Solar	125.000
Certificacions	833.980
Control qualitat	6.668
Escomeses	15.830
Arquitectes	33.863
Gestió	38.300
Aparelladors	17.246
Jurídics	7.297
Assegurances	9.111
Tributs	28.581
Financers	39.345
Altres (1)	11.757
TOTAL INVERSIÓ	1.166.978
EXISTÈNCIES	84.762

Imports en milers de pessetes.

(1) El concepte "Altres" inclou topògrafs, enginyers, estudis geotècnics, publicitat i diversos.

El terreny sobre el qual es va construir la promoció era resultat de l'agrupació de tres parcel·les propietat de dues societats privades. L'adquisició es va formalitzar en escriptura pública el 24 d'octubre de 1994 en la qual la Societat va comprar dues parcel·les a una de les societats privades, i l'altra parcel·la es va permutar amb l'altra societat privada per 40 habitatges, amb 40 aparcaments i 8 trasters vinculats, de protecció oficial de règim general.

El valor del solar rebut en permuta es va establir en 80 MPTA i el dels habitatges, aparcaments i trasters en 165 MPTA. La diferència de 85 MPTA entre aquest valor del solar i el de les unitats a permutar va ser abonada per l'altra part a Societat Municipal d'Habitatge de Vilafranca del Penedès, SL. No ha estat possible obtenir evidència dels càlculs utilitzats per obtenir aquestes valoracions. Per a la Societat el cost total de les unitats permutades ha estat de 241,7 MPTA, aproximadament. Les unitats permutades van constituir una promoció separada que va obtenir la corresponent qualificació de protecció oficial de la Direcció General d'Arquitectura i Habitatge de la Generalitat.

2.3.2. Deutors

El desglossament dels deutors per conceptes a 31 de desembre de 1997 és el següent:

	Import
Hisenda pública deutor per IVA	2.448
Hisenda pública deutora per pagaments a compte i impost societats 1997	6.060
Crèdit per pèrdues a compensar	3.701
Altres	42
Total	12.251

Imports en milers de pessetes.

- Hisenda Pública deutor per IVA

L'import pendent de devolució a 31 de desembre de 1997 correspon a l'acumulat al quart trimestre de l'exercici 1997 pendent de devolució. En data juny de 1998 ha estat retornat.

- Crèdit per pèrdues a compensar

El saldo del compte Crèdit per pèrdues a compensar inclou la part pendent de compensar del crèdit fiscal registrat per les pèrdues corresponents a l'exercici 1997.

A partir de l'exercici 1997 la Societat gaudeix de la bonificació del 99% de la quota íntegra de l'Impost de societats prevista en l'article 32.2 de la Llei 43/1995, de 28 de desembre (anteriorment no gaudia d'aquesta bonificació perquè un del accionistes, PROLHASA, no era de capital íntegrament públic).

Segons resolució de l'Institut de Comptabilitat i Auditoria de Comptes del 9 d'octubre de 1997 sobre la norma de valoració número 16 del Pla general de comptabilitat els crèdits per compensació de bases imposables negatives només seran objecte de comptabilització en la mesura que tinguin un interès cert respecte a la càrrega fiscal futura. Per tant, si existeixen dubtes quant a la seva recuperació futura, per aplicació del principi de prudència, no hauran de ser registrats en els comptes anuals com a tals.

Per tot el que s'ha exposat anteriorment la Societat hauria de cancel·lar el crèdit per pèrdues a compensar que figura en el seu balanç a 31 de desembre de 1997 (vegeu Recomanació núm. 2).

2.3.3. Tresoreria

El desglossament de la tresoreria a 31 de desembre de 1997 és la següent:

	Import
Bancs	2.474
Caixa	101
Total	2.575

Imports en milers de pessetes.

La Societat manté dos comptes bancaris oberts. En un d'ells les signatures autoritzades són les dels dos consellers delegats, de forma indistinta. En l'altra, l'única signatura autoritzada és la del conseller delegat Sr. Manuel Moreno Yera. Per a més seguretat, convindria que en ambdós casos les signatures fossin mancomunades o bé que hi hagués una tercera signatura mancomunada amb alguna de les existents (vegeu Recomanació núm. 3).

2.4. PASSIU

2.4.1. Fons propis

El moviment dels fons propis durant l'exercici 1997 ha estat la següent:

	Saldo inicial	Augments	Disminucions	Saldo final
Capital social	15.000	0	0	15.000
Reserves	33.269	16.124		49.393
Resultat de l'exercici	16.124	(16.124)	(6.874)	(6.874)
Total	64.393	0	(6.874)	57.519

Imports en milers de pessetes.

• Capital social

El capital social de la Societat està format per 150 participacions socials de 100.000 PTA, totalment subscrites i desemborsades, de les quals 10 pertanyen a l'Ajuntament i 5 a PROLHASA.

Segons l'article 27 de la Llei 2/1995, de 23 de març, de societats de responsabilitat limitada i l'article 6 dels Estatuts, la Societat portarà un llibre registre de socis en el qual s'anotaran les participacions corresponents a cadascun d'ells i les variacions que es produeixin. La Societat no disposa d'aquest llibre (vegeu Recomanació núm. 4).

2.4.2. Creditors a llarg termini

El desglossament dels creditors a llarg termini a 31 de desembre de 1997 és el següent:

	Import
Deutes amb entitats de crèdit	13.337
Fiances i dipòsits rebuts	440
Total	13.777

Imports en milers de pessetes.

- Deutes amb entitats de crèdit

L'import comptabilitzat com a Deutes amb entitats de crèdit correspon a la part disposada pendent de subrogar a 31 de desembre de 1997 del préstec hipotecari atorgat per a la construcció de la promoció. Les característiques d'aquest préstec es detallen a continuació:

Entitat	Import concedit	Data de formalització	Any de venciment	Interès nominal	Carència	Saldo disposat a 31.12.97
Caixa d'Estalvis del Penedès	234.042	25.10.94	2012	9,5%	3 anys	13.337
Total						13.337

Imports en milers de pessetes.

El tipus d'interès dels préstecs destinats a finançar actuacions protegibles en matèria d'habitatge estan fixats per la normativa vigent en cada exercici.

La Societat per error no ha reclassificat a curt termini la part de capital d'aquest préstec a amortitzar durant l'exercici 1998 per un import aproximat de 0,15 MPTA.

Malgrat que el tipus d'interès d'aquest préstec en les actuals circumstàncies és elevat, no creiem necessari recomanar la renegociació, donat que la part no subrogada és de poca importància quantitativa.

2.4.3. Creditors a curt termini

El desglossament dels creditors a curt termini a 31 de desembre de 1997 és el següent:

	Imports
Deutes amb entitats de crèdit	17.015
Proveïdors i contractistes	10.350
Bestretes de clients	858
Altres creditors comercials	69
Total	28.292

Imports en milers de pessetes.

- Deutes amb entitats de crèdit

L'import comptabilitzat com a entitats de crèdit a curt termini correspon a una pòlissa de crèdit formalitzada el 21 de novembre de 1997 per un import de 25 MPTA i amb un tipus d'interès d'un 6,25%.

- Proveïdors i contractistes

De l'import total, 7,8 MPTA corresponen a les retencions d'un 5% efectuades als contractistes i pendents de retorn, ja que la Societat va haver de realitzar obres addicionals posteriorment a la finalització de la construcció. Dins aquestes retencions s'inclouen 3 MPTA corresponents al contractista Vallmoll, SA. El contractista respon a la circularització realitzada pels auditors de la Societat dient que hi ha un saldo pendent d'11,3 MPTA. La Societat manifesta que aquest saldo és incorrecte i que com a màxim el deute pendent serà el que té registrat la Societat.

2.5. COMPTE DE PÈRDUES I GUANYES

2.5.1. Ingressos

2.5.1.1. *Import net de la xifra de negocis*

El desglossament de l'Import net de la xifra de negocis a 31 de desembre de 1997 és el següent:

	Import
Vendes	26.053
Ingressos per arrendaments	2.400
Total	28.453

Imports en milers de pessetes.

- Vendes

L'import de les vendes correspon a tres habitatges i tres aparcaments vinculats. Els expedients de venda han estat visats per la Direcció General d'Arquitectura i Habitatge de la Generalitat.

- Ingressos per arrendaments

Correspon a l'import ingressat en concepte de lloguer durant l'exercici 1997 de les places d'aparcament arrendades amb opció de compra. A 31 de desembre de 1997 el nombre de places llogades era de 43.

2.5.2. Despeses

2.5.2.1. Aprovisionaments

El desglossament per conceptes dels aprovisionaments a 31 de desembre de 1997 és el següent:

	Import
Urbanització plaça interior	9.982
Certificacions d'obra	4.026
Diversos	533
Variació existències: terrenys	1.324
	15.865

Imports en milers de pessetes.

La urbanització de la plaça interior de l'edifici d'habitatges ha estat realitzada per la Societat durant l'exercici 1997 i el cost ha estat suportat totalment per la Societat.

Les certificacions d'obra corresponen a reparacions i repassos d'acabats en l'edifici d'habitatges, que s'intentaran compensar en la mesura del possible amb les retencions pendents de retornar als contractistes.

Per tot el que s'ha esmentat, la totalitat de les despeses d'aprovisionaments no han estat imputades com a cost, a les existències.

2.5.2.2. Altres despeses d'explotació

El desglossament de les altres despeses d'explotació per conceptes a 31 de

desembre de 1997 és la següent:

	Import
Despeses de gestió	10.000
Serveis bancaris i similars	120
Tributs	283
Altres	494
	10.897

Imports en milers de pessetes.

Les despeses de gestió corresponen a les facturades per PROLHASA per honoraris de gestió de la urbanització de la plaça interior de l'edifici d'habitatges i equivalen a més del 100% del cost de l'obra. Aquest percentatge és molt superior al que aplica PROLHASA a altres promocions que ha gestionat i que normalment se situa entre un 4% i un 6%. A més, no existeix un contracte entre ambdues societats que suporti aquestes despeses (vegeu Recomanació núm. 5).

2.6. CONTRACTACIÓ

D'acord amb la disposició addicional sisena de la Llei 13/1995, de contractes de les administracions públiques, la Societat ha de seguir els principis de publicitat i concurrència en la seva activitat contractual.

La Societat va publicar un anunci per a la construcció de l'edifici d'habitatges d'acord amb el qual el termini per a la presentació d'ofertes acabava el 17 de desembre de 1993. S'hi van presentar dotze empreses. Posteriorment, segons comentaris de la direcció de PROLHASA, es va demanar una segona oferta al gener de 1994, que va ser presentada per quatre empreses, dues de les quals no s'havien presentat inicialment.

L'adjudicació de les obres la va fer el Consell d'administració en sessió del 19 de gener de 1994. L'acord d'adjudicació es transcriu a continuació:

"D'aquest resum es dedueix que les quatre millors ofertes presentades per empreses constructores són les de LAIN, OCP, EDILFOSA i CGS. Tot i això cap d'elles no aconsegueix arribar a l'oferta presentada per un consulting ... format per professionals de la construcció que ofereix un preu de 769.974.129 pessetes."

[...]

"Acorden per unanimitat executar l'obra pel sistema de consulting mitjançant l'empresa ... per l'import abans assenyalat".

Com es pot veure, en les actes figura en blanc el nom de l'empresa adjudicatària

(Consulting Técnico Arquitectura Cota, SL) que va ser constituïda el 25 de febrer de 1994 i va presentar l'oferta el març de 1994. Per tant, l'empresa adjudicatària no existia en el moment de l'adjudicació ni podia haver presentat oferta com a tal empresa. A més, es va subscriure un contracte de gestió d'obres i contractes d'obres amb cadascun dels industrials que van participar en la construcció. La selecció dels industrials la va fer l'empresa de consulting.

El procediment descrit conté nombroses irregularitats. Cal que en properes actuacions les irregularitats esmentades no es tornin a repetir i s'adoptin les mesures oportunes que garanteixin el compliment dels principis de publicitat i concurrència i la transparència en els procediments de contractació (vegeu Recomanació núm. 6).

2.7. PAIF

D'acord amb els articles 210.2 i 292 del Reglament d'obres, activitats i serveis dels ens locals, la Societat hauria d'haver elaborat el Programa anual d'actuacions, inversions i finançament (PAIF), cosa que no ha fet (vegeu Recomanació núm. 7).

2.8. ANÀLISI DELS RESULTATS DE LES PROMOCIONS

S'ha fet una anàlisi del resultat de la promoció fiscalitzada que ha consistit en el càlcul del cost i del marge per metre quadrat. Els quadres següents mostren els resultats obtinguts.

• Quadre del cost per metre quadrat

Promoció	Règim	Inversió total MPTA	m ² útils habitatges	m ² útils aparcaments/ locals	Cost m ² /útil habitatges	Cost m ² /útil aparcaments /locals
VILAFRANCA 1	General	1.082	8.699,32	4.593,58	99.360	59.620

Font: Elaboració pròpia.

Nota: El règim de la promoció és aplicable als habitatges, places d'aparcament i trasters vinculats (que es venen conjuntament amb l'habitatge). Existeixen places d'aparcament i locals que es venen a preu lliure.

- Quadre del marge per metre quadrat

Promoció	Habitatges		Aparcaments/Locals	
	Preu de venda	Marge	Preu de venda	Marge
VILAFRANCA 1	104.531	12.410	60.478	858

Imports expressats en PTA/m².

Font: Elaboració pròpia a partir dels estudis econòmics i de la documentació de les promocions (escriptures, qualificacions provisionals i definitives, informació comptable).

3. CONCLUSIONS: OBSERVACIONS I RECOMANACIONS

Societat Municipal d'Habitatge de Vilafranca del Penedès, SL és una societat participada per PROLHASA i per l'Ajuntament de Vilafranca del Penedès l'activitat principal de la qual és la promoció d'habitatges socials al terme municipal. En el futur la seva activitat s'orientarà cap a la rehabilitació, i la seva gestió, que fins a l'actualitat la realitza PROLHASA, serà traspasada a l'Ajuntament.

El resultat de la fiscalització ha estat positiu, si bé s'han observat alguns aspectes millorables que apareixen al llarg de l'informe i que en aquestes conclusions s'assenyalen en forma resumida.

- Objecte social

Segons l'article tercer dels Estatuts de la Societat l'objecte social de la Societat és la construcció i promoció d'habitatges en règim de protecció oficial. La promoció d'habitatges realitzada per la Societat inclou la construcció d'aparcaments i locals de preu lliure que no es trobaven inclosos dins l'objecte social.

Recomanació núm. 1:

La Societat hauria de modificar els seus Estatuts i ampliar l'objecte social a fi i efecte que s'hi contemplés la modalitat de règim lliure.

- Crèdit per pèrdues a compensar

La Societat té registrat un crèdit per pèrdues a compensar de 3,7 MPTA i gaudeix de la bonificació del 99% sobre la quota íntegra de l'Impost de societats prevista en l'article 32.2 de la Llei 43/1995.

D'altra banda, segons la Resolució de l'Institut de Comptabilitat i Auditoria de Comptes de 9 d'octubre de 1997 els crèdits per compensació de bases imposables negatives només seran objecte de comptabilització en la mesura en què tinguin un interès cert respecte a la seva càrrega fiscal futura.

Recomanació núm 2:

La Societat hauria de regularitzar el crèdit per pèrdues a compensar donada la incertesa respecte de la seva recuperació amb beneficis futurs.

- Signatures autoritzades

La Societat manté dos comptes bancaris oberts. En un d'ells les signatures autoritzades són les dels dos consellers delegats de la Societat, de forma indistinta. En l'altra, l'única signatura autoritzada és la d'un conseller delegat.

Recomanació núm. 3:

Fóra convenient que, per a major seguretat, ambdues signatures fossin mancomunades o bé que hi hagués una tercera signatura mancomunada amb alguna de les existents.

- Llibre registre de socis

Segons l'article 27 de la Llei de societats de responsabilitat limitada i l'article 6 dels Estatuts, la Societat hauria de portar un llibre registre de socis on s'anotessin les participacions de cadascun i les variacions que es produïssin. La Societat no disposa d'aquest llibre.

Recomanació núm. 4:

La Societat hauria de portar un llibre registre de socis d'acord amb la Llei de societats limitades i amb els seus Estatuts.

- Despeses de gestió

PROLHASA ha facturat a la Societat per les tasques de gestió realitzades per la urbanització de la plaça interior de l'edifici d'habitatges. No existeix contracte per aquest concepte entre PROLHASA i la Societat.

Recomanació núm. 5:

S'hauria de formalitzar el contracte pertinent entre ambdues societats que regulin la remuneració a percebre per PROLHASA.

- Contractació:

La Societat ha de respectar els principis de publicitat i concurrència en la seva activitat contractual d'acord amb el que estableix la disposició addicional sisena de la Llei 13/1995, de contractes de les administracions públiques. S'han observat irregularitats en la contractació i adjudicació de la promoció d'habitatges, com ara

l'adjudicació a una empresa que es va constituir posteriorment.

Recomanació núm. 6:

En properes actuacions cal que la Societat compleixi amb els principis de publicitat i concurrència establerts en la legislació vigent i actuï de forma transparent en la seva activitat contractual.

- PAIF

D'acord amb els articles 210.2 i 292 del Reglament d'obres, activitats i serveis dels ens locals, la Societat hauria d'haver elaborat el PAIF, cosa que no ha fet.

Recomanació núm. 7:

La Societat hauria d'elaborar el PAIF d'acord amb la normativa vigent.

- Control financer

D'acord amb la legislació vigent correspon a la Intervenció de l'Ajuntament de Vilafranca del Penedès la realització del control financer de la Societat. La Intervenció no ha emès cap informe al respecte.

Recomanació núm. 8:

Cal que la Intervenció de l'Ajuntament compleixi la normativa vigent.

4. TRÀMIT D'AL·LEGACIONS

A l'efecte del que preveu l'article 6 de la Llei 6/1984, de 5 de març de la Sindicatura de Comptes, modificada per la Llei 15/1991, de 4 de juliol, el present informe de fiscalització va ser tramès a Societat Municipal d'Habitatge de Vilafranca del Penedès, SL.

La resposta de Societat Municipal d'Habitatge de Vilafranca del Penedès, SL, rebuda a través d'un escrit enviat per Promoció Local d'Habitatge, SA, amb registre d'entrada a la Sindicatura de Comptes núm. 373 de data 15 de febrer de 1999, es transcriu a continuació:

"Sr. D. Manuel Cardeña i Coma
Síndic Depart. Sectorial A
Sindicatura de Comptes de Catalunya
Plaça de Catalunya 20
08002-Barcelona

Barcelona, 15 de febrer de 1999

En relació als informes de fiscalització referents a les societats PROLHASA, Ripollet Invest, SA, Societat Municipal d'habitatge de Vilafranca del Penedès, SL, Habitatges Municipals de Caldes de Montbui, SL, Residencial Roc Blanc, AIE, Societat Municipal d'Habitatge de Pont de Vilomara, SL, i Promoción de Viviendas de Sau, SL.

Mitjançant la present, li adjunto les al·legacions efectuades respecte als esmentats informes.

Atentament,

[Signatura]

Signat: Manuel Moreno i Yera
Conseller-Delegat"

**"AL.LEGACIONS AL PROJECTE D'INFORME EMÈS PER LA SINDICATURA
DE COMPTES DE CATALUNYA (30/98-A)
SOCIETAT MUNICIPAL D'HABITATGE DE
VILAFRANCA DEL PENEDEÈS, SL**

En relació a les recomanacions efectuades per la Sindicatura de Comptes de Catalunya en el seu informe 30/98-A, referent a l'exercici 1997 de la Societat Municipal d'Habitatge de Vilafranca del Penedès, SL., cal fer les següents AL.LEGACIONS:

Recomanació núm. 1:

"La Societat hauria de modificar els seus Estatuts i ampliar l'objecte social a fi i efecte que s'hi contemplés la modalitat de règim lliure."

La construcció d'aparcaments no vinculats i de locals comercials, constitueix un element accessori de la promoció, sense que per això perdi la seva condició de promoció acollida al Pla de l'Habitatge, tal i com es desprèn de la pròpia normativa dels Habitatges de Protecció Oficial, la qual a l'establir les actuacions protegibles, ho fa des d'una perspectiva àmplia, incloent els locals, garatges i trasters. En el mateix sentit es defineix la comúna Jurisprudència del Tribunal Suprem, entre d'altres, a la Sentència de 7 de desembre de 1995, a l'entendre que les escriptures públiques de declaració d'obra nova i de divisió horitzontal (objecte del recurs plantejat) resten exemptes per Actes Jurídics Documentats, tant respecte dels habitatges com dels locals de negoci, donat que els uns i els altres s'inclouen per ministeri de la Llei, dintre del concepte de protecció oficial.

Malgrat això, i a fi i efecte d'evitar controvèrsies al respecte, es proposarà als òrgans rectors de la Societat la modificació dels Estatuts ampliant l'objecte social.

Recomanació núm. 2:

"La societat hauria de regularitzar el crèdit per pèrdues a compensar donat que la seva recuperació amb beneficis futurs és gairebé impossible."

La societat va comptabilitzar el crèdit fiscal esdevingut per les pèrdues de l'exercici 1998, moment en què la societat gaudia de la bonificació del 99%, segons l'article 32.2 de la Llei 43/1995, però que en certes activitats (lloguers d'aparcaments) pot ésser de dubtosa aplicació. Al present exercici, segons les primeres estimacions, el resultat serà positiu, el que farà disminuir el crèdit substancialment.

Malgrat aquest fet, la societat, seguint la seva recomanació, regularitzarà el crèdit fiscal a fi que el saldo de final de l'exercici 1998 sigui de 0 pessetes.

Recomanació núm. 3:

"Fóra convenient que, per a major seguretat, ambdues signatures fossin mancomunades o bé que hi hagués una tercera signatura mancomunada amb alguna de les existents."

A fi i efecte de compaginar el principi de prudència amb la necessària eficàcia i agilitat amb què deu desenvolupar-se tota activitat mercantil, s'adoptaran, a la major brevetat possible els acords oportuns a fi d'establir la signatura mancomunada dels comptes bancaris, que es realitzaran conjuntament per qualsevol dels Consellers Delegats de la Societat i pel Director General o el Director Financer de la PROLHASA.

Recomanació núm. 4:

"La Societat hauria de portar un llibre registre de socis, d'acord amb els seus Estatuts."

A la vista de la recomanació efectuada s'adoptaran les mesures oportunes, a fi i efecte que a la major brevetat possible quedi resolt aquest extrem.

Recomanació núm. 5:

"S'hauria de formalitzar el contracte entre ambdues societats que regulin la remuneració a percebre per PROLHASA."

A la vista de la recomanació efectuada s'adoptaran les mesures oportunes, a fi i efecte que a la major brevetat possible quedi resolt aquest extrem.

Recomanació núm. 6:

"En properes actuacions cal que la Societat compleixi amb els principis de publicitat i concurrència establerts en la legislació vigent i actuï de forma transparent en la seva activitat contractual."

El criteri de realitzar les obres de forma directa, mitjançant la contractació d'una consultora tècnica, que es trobava en fase de constitució, va ésser adoptat a fi i efecte de reduir els costos de l'obra respecte a les ofertes presentades per les empreses constructores.

S'ha de puntualitzar, que l'actuació d'una consultora és la pròpia d'un gabinet tècnic de gestió i coordinació, a qui s'encarrega els esmentats treballs de l'obra, actuant com a constructora la propietat. Així mateix, indicar que a la promoció portada a terme es va realitzar de forma prèvia un comparatiu per capítols amb un mínim de tres industrials per a cadascun.

Malgrat això, hi ha que assenyalar que el Consell d'Administració de PROLHASA, en sessió celebrada el dia 17 de desembre de 1998, va aprovar l'expedient de contractació d'obres, el qual es farà extensiu a la totalitat de les empreses participades per l'esmentada societat, entre les quals es troba la present, a fi de garantir de forma més concreta els principis de publicitat i concurrència pública.

Recomanació núm. 7:

"La Societat hauria d'elaborar el PAIF d'acord amb la normativa vigent."

A la vista de la recomanació efectuada s'adoptaran les mesures oportunes, a fi i efecte que, en propers exercicis es realitzi el Programa anual d'Inversions.

Recomanació núm. 8:

"Cal que la Intervenció de l'Ajuntament compleixi amb la normativa vigent."

A la vista de la recomanació efectuada s'adoptaran les mesures oportunes, a fi i efecte que en propers exercicis es realitzi el corresponent informe per part de la Intervenció de l'Ajuntament.

Tot lo qual s'informa als efectes oportuns, a Barcelona, a 20 de gener de 1999.

[Signatura]

Signat: Manuel Moreno i Yera
Conseller Delegat

[Segell de Societat Municipal d'Habitatge
de Vilafranca del Penedès, SL]"

5. ANNEXOS

5.1. BALANÇ DE SITUACIÓ A 31.12.96 I A 31.12.97

ACTIU	31.12.96	31.12.97
ACCIONISTES (SOCIS) PER DESEMBORS. NO EXIGITS	0	0
IMMOBILITZAT	0	0
Despeses d'establiment	0	0
Immobilitzat immaterial	0	0
Immobilitzat material	0	0
Immobilitzat financer	0	0
Accions pròpies	0	0
Deutors a llarg termini	0	0
DESPESES A DISTRIBUIR EN DIVERSOS EXERCICIS	0	0
ACTIU CIRCULANT	120.663.560	99.588.149
Accionistes per desemborsaments exigits	0	0
Existències		
- Terrenys i solars	10.402.902	9.079.211
- Obres en curs	86.716.771	75.682.714
Deutors	769.328	12.250.968
Inversions financeres temporals	0	0
Accions pròpies a curt termini	0	0
Tresoreria	22.774.559	2.575.256
Ajustaments per periodificació	0	0
TOTAL	120.663.560	99.588.149

PASSIU	31.12.96	31.12.97
FONS PROPIS	64.393.387	57.519.579
Capital subscrit	15.000.000	15.000.000
Reserves	33.268.738	49.393.387
Resultats exercicis anteriors	0	0
Pèrdues i guanys	16.124.649	(6.873.808)
INGRESSOS A DISTRIBUIR EN DIVERSOS EXERCICIS	0	0
PROVISIONS PER A RISCOS I DESPESES	0	0
CREDITORS A LLARG TERMINI	29.041.420	13.776.820
Deutes amb entitats de crèdit	29.041.420	13.336.820
Fiances i dipòsits rebuts a llarg termini	0	440.000
CREDITORS A CURT TERMINI	27.228.753	28.291.750
Deutes amb entitats de crèdit	0	17.014.586
Creditors comercials		
- Bestretes de clients	3.938.149	858.176
- Proveïdors i contractistes	20.629.532	10.350.201
- Altres creditors	373.211	68.787
Altres deutes no comercials	2.287.861	
TOTAL	120.663.560	99.588.149

Imports en pessetes.

Font: Comptes anuals de la Societat.

5.2. COMPTE DE PÈRDUES I GUANYS, EXERCICIS 1996 I 1997

Deure	31.12.96	31.12.97	Haver	31.12.96	31.12.97
DESPESES			INGRESSOS		
Reducció exist. promocions en curs/edif.adqui.	391.961.095	11.034.057	Import net de la xifra de negocis		
Aprovisionaments	116.821.562	15.864.652	- Vendes	576.726.874	26.052.866
Transferències d'immobilitzat a existències	0	0	- Ingressos per arrendaments	0	2.400.000
Despeses de personal	0	0	Augment exist.promoc. en curs/edif.adquirits	0	0
Dotacions per amortitzacions d'immobilitzat	0	0	Treballs efectuats per l'empresa per a l'immob.	0	0
Variacions de les provisions de tràfic	0	0	Exist.promoc.curs/edif.construïts incor.immob.	0	0
Altres despeses d'explotació	39.380.381	10.897.486	Altres ingressos d'explotació	939.374	0
BENEFICIS D'EXPLOTACIÓ	29.503.210	0	PÈRDUES D'EXPLOTACIÓ	0	9.343.329
Despeses financeres i despeses assimilades	9.238.801	1.917.476	Ingressos de participacions en capital	0	0
Variació de les provisions d'inversió financera	0	0	Ingressos d'altres valors negociables	0	0
Diferències negatives de canvi	0	0	Altres interessos i ingressos assimilats	4.482.744	685.716
			Diferències positives de canvi	0	0
RESULTATS FINANCERS POSITIVS	0	0	RESULTATS FINANCERS NEGATIVS	4.756.057	1.231.760
BENEFICIS DE LES ACTIVITATS ORDINÀRIES	24.747.153	0	PÈRDUES DE LES ACTIVITATS ORDINÀRIES	0	10.575.089
Variac.provisions immob.immat,mat.i cart.cont.	0	0	Beneficis alienació immob.immat.,mat.cart.cont.	0	0
Pèrdues provinents immob.immat.,mat.i cart.cont.	0	0	Beneficis operac.amb accions i oblig.pròpies	0	0
Pèrdues operac.amb accions i obligac.pròpies	0	0	Subvencions capital transferides al result.exerc.	0	0
Despeses extraordinàries	0	0	Ingressos extraordinaris	60.000	0
Despeses i pèrdues d'altres exercicis	0	0	Ingressos i beneficis d'altres exercicis	0	0
RESULTATS EXTRAORDINARIS POSITIVS	60.000	0	RESULTATS EXTRAORDINARIS NEGATIVS	0	0
BENEFICIS ABANS D'IMPOSTOS	24.807.153	0	PÈRDUES ABANS D'IMPOSTOS	0	10.575.089
Impost sobre societats	8.682.504	(3.701.281)			
Altres impostos	0	0			
RESULTAT DE L'EXERCICI (BENEFICIS)	16.124.649	0	RESULTAT DE L'EXERCICI (PÈRDUES)	0	6.873.808

Imports en pessetes.

Font: Comptes anuals de la Societat.