

**Promoció Ciutat Vella, SA  
(PROCIVESA)**

Exercici 1994  
Informe 04/95-A



Sindicatura de Comptes  
de Catalunya

A Barcelona, el dia 7 de maig de 1996, 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, Eudald Travé i Montserrat, i Xavier Vela i Parés 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 04/95-A referent a Promoció Ciutat Vella, SA (PROCIVESA), exercici 1994.

## ÍNDEX

1. INTRODUCCIÓ	9
1.1. INTRODUCCIÓ A L'INFORME	9
1.1.1. Objecte i abast	9
1.1.2. Metodologia	9
1.2. INTRODUCCIÓ A L'ENS FISCALITZAT	9
1.2.1. Antecedents, creació i naturalesa jurídica	9
1.2.2. Objecte social	12
1.2.3. Activitat	12
1.2.4. Òrgans rectors	16
1.2.5. Organigrama	17
1.2.6. Normativa aplicable	17
2. FISCALITZACIÓ	18
2.1. INFORME D'AUDITORIA. CONTROL FINANCER	18
2.1.1. Informe d'auditoria	18
2.1.2. Control pressupostari	18
2.1.3. Control financer	19
2.1.4. Control intern	19
2.2. ESTATS FINANCERS	19
2.3. ACTIU	23
2.3.1. Immobilitzat immaterial	23
2.3.2. Immobilitzat material	23
2.3.3. Actius per compte de l'Ajuntament	24
2.3.4. Existències	27
2.3.5. Deutors del grup per operacions	30
2.3.6. Deutors diversos	35
2.3.7. Inversions financeres temporals	38
2.4. PASSIU	38
2.4.1. Fons Propis	38
2.4.2. Deutes amb entitats de crèdit	39
2.4.3. Altres deutes amb creditors	41
2.4.4. Bestretes actius adquirits per compte de l'Ajuntament	41
2.4.5. Creditors comercials	41
2.4.6. Creditors no comercials	42
2.5. INGRESSOS	43
2.5.1. Vendes d'immobles i prestació de serveis	43
2.5.2. Arrendaments	43
2.5.3. Subvencions a l'explotació	44
2.6. DESPESES	45
2.6.1. Despeses de personal	45
2.6.2. Serveis externs	47
2.6.3. Tributs	50
2.6.4. Remuneració accionistes privats	50
2.6.5. Despeses financeres	51

2.7. FETS POSTERIORS . . . . .	51
3. CONCLUSIONS: OBSERVACIONS I RECOMANACIONS . . . . .	51
4. AL·LEGACIONS . . . . .	57
5. ANNEXOS . . . . .	72
5.1. ACTIUS PER COMPTE DE L'AJUNTAMENT DE BARCELONA: DESGLOSSAMENT DEL COMPTE D'OBRA PÚBLICA	
5.2. DETALL DELS ACTIUS PER COMPTE DE L'AJUNTAMENT ANALITZATS PER LA SINDICATURA: OBRA PÚBLICA	
5.3. ACTIUS PER COMPTE DE L'AJUNTAMENT DE BARCELONA: DESGLOSSAMENT DEL COMPTE TREBALLS VIES PÚBLIQUES	
5.4. DETALL DELS ACTIUS PER COMPTE DE L'AJUNTAMENT DE BARCELONA ANALITZATS PER LA SINDICATURA: TREBALLS VIA PÚBLICA	
5.5. FINQUES ADQUIRIDES PER PCV DESTINADES A OPERACIONS IMMOBILIÀRIES EN EL MERCAT LLIURE, ANALITZADES PER LA SINDICATURA	
5.6. FINQUES ADQUIRIDES PER PCV DESTINADES A REALLOTJAMENT D'AFECTATS PER EXPEDIENTS PER EXPEDIENTS D'EXPROPIACIÓ I D'ALTRES, ANALITZADES PER LA SINDICATURA	
5.7. DETALL DEL CÀLCUL DELS "RECURSOS PER A FUNCIONAMENT"	
5.8. DESGLOSSAMENT DE L'EPÍGRAF SERVEIS EXTERIORS DEL COMPTE DE PÈRDUES I GUANYS PER ALS EXERCICIS 92 A 94	
5.9. VARIACIONS DE L'EPÍGRAF SERVEIS EXTERIORS DEL COMPTE DE PÈRDUES I GUANYS PER ALS EXERCICIS 92 A 94	
5.10. DETALL DELS SALDOS DELS PROVEÏDORS MÉS SIGNIFICATIUS	
5.11. MAPA DELS SECTORS INCLOSOS A L'ARI DE CIUTAT VELLA	

## LLISTA D'ABREVIATURES EMPRADES

ACSA: Auxiliar de Canalizaciones SA

Ajuntament: Ajuntament de Barcelona

ARI: Àrea de Rehabilitació Integrada

BBV: Banco Bilbao-Vizcaya, SA

BEX: Banco Exterior de España

BOICAC: Butlletí Oficial de l'Institut de Comptabilitat i Auditoria de Comptes

CTNE: Compañía Telefónica Nacional de España

CV: Ciutat Vella

IMU: Institut Municipal d'Urbanisme

INCASOL: Institut Català del Sòl

ITP: Impost sobre transmissions patrimonials

MOPTMA: Ministeri d'Obres Públiques, Transports i Medi Ambient

MPTA: Milions de pessetes

PCV: Promoció Ciutat Vella, SA

PERI: Pla Especial de Reforma Interior

PMH: Patronat Municipal de l'Habitatge

PQ: Pla Quadriennal

REGESA: Societat Urbanística Metropolitana de Rehabilitació i Gestió,SA

SABA: Sociedad de Aparcamientos de Barcelona, SA

TSJC: Tribunal Superior de Justícia de Catalunya

## **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 Promoció Ciutat Vella, SA (d'ara endavant PCV). En concret, els aspectes fiscalitzats han estat els següents:

- a) Verificació que els estats financers de la Societat representen raonablement la seva situació patrimonial i financera, incloent-hi la informació necessària i suficient per a la seva adequada comprensió i interpretació.
- b) Avaluació del control intern i dels procediments seguits per la Societat en la seva operativa comptable i de gestió.
- c) Anàlisi del compliment de la legalitat que li és aplicable.

##### **1.1.1.2. *Abast temporal***

Els exercicis de la Societat, d'acord amb els Estatuts, es tanquen a 30 de novembre de cada any. Aquest Informe es refereix exclusivament a l'exercici 1994, que comprèn des de l'1 de desembre de 1993 fins al 30 de novembre de 1994, excepte pel que fa a les despeses generals, on s'ha fet una anàlisi pel període 1989-1994. Malgrat això, alguns dels aspectes de la fiscalització esmentats a l'epígraf 1.1.1.1. obliguen a remuntar-se a anys anteriors i també a fer una anàlisi dels procediments seguits per la Societat en l'actualitat, per tal de fer un correcte seguiment comparatiu i evolutiu.

#### **1.1.2. Metodologia**

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

### **1.2. INTRODUCCIÓ A L'ENS FISCALITZAT**

#### **1.2.1. Antecedents, creació i naturalesa jurídica**

La informació que es presenta a continuació ha estat obtinguda per la Sindicatura

de les publicacions "Millorem Ciutat Vella" (any 91); "Barcelona, Metròpolis Mediterrània" núm. 18 (any 91); "Segones Jornades Ciutat Vella" (any 91); "Dossier Ciutat Vella" (any 95) i de les manifestacions de la gerència de la Societat. Les xifres que apareixen corresponen a previsions dels plans iniciats i no es corresponen necessàriament amb les xifres reals que apareixeran al llarg d'aquest informe.

Durant la dècada dels 80 el districte de Ciutat Vella de Barcelona presentava una greu degradació física i social que es manifestava entre d'altres en els següents aspectes:

. Des del punt de vista social: el fort descens de població produït al llarg del segle XX, passant de 192.824 habitants al 1900 a 90.612 al 1991; la substitució de la classe treballadora que habitava el barri per població marginal amb dificultats d'integració social; el progressiu envelliment de la població (a l'any 1986 el 24% de la població de CV era major de 65 anys, mentre que a la resta de Barcelona aquest percentatge era del 15%, amb un índex d'envelliment del 23,6 % a CV per un 14,8% en el conjunt de la ciutat); l'elevat índex d'atur; la manca d'equipaments públics, especialment escolars i sanitaris.

. Des del punt de vista urbanístic: la baixa qualitat dels habitatges, la seva antiguitat, la seva reduïda dimensió, les deficientes instal·lacions de tot tipus, especialment les sanitàries, el deficient estat dels carrers quant a manteniment, enllumenat, etc.

Davant d'aquesta situació, entre els anys 1981 i 1985 l'Ajuntament de Barcelona va elaborar els PERI del Raval, del Sector Oriental i de la Barceloneta, articulant la "rehabilitació residencial com l'element central i constant del planejament a CV, per tal de mantenir la funció residencial". L'any 1985 l'Ajuntament va prendre l'acord de demanar a la Generalitat la declaració oficial com a Àrea de Rehabilitació Integrada (ARI) de tot el Districte de CV. El 1986 la Generalitat va aprovar la declaració d'ARI de CV. El programa ARI es divideix en: Gestió de sòl, construcció i rehabilitació d'habitatges, construcció d'equipaments, construcció d'aparcaments i urbanització d'espais lliures, de carrers i d'infraestructures.

Així mateix, juntament amb la declaració d'ARI, es va establir un Pla Quadriennal (PQ) caracteritzat per: una dimensió econòmica mínima per aconseguir l'efecte de massa crítica; concertació econòmica i social dels agents afectats; concentració en el temps i l'espai de les actuacions.

El model escollit va ésser el de gestió independitzada per part de cada una de les administracions actuants, mantenint-se la Comissió Gestora de l'ARI com a element de coordinació i corresponsabilització en la revitalització de CV i l'ARI com a instrument per: impulsar i coordinar les actuacions públiques, així com el seguiment de les inversions de les diferents administracions; fomentar la rehabilitació privada mitjançant la creació de l'Oficina de rehabilitació de CV, en conveni amb la

Generalitat; documentació, anàlisi i diagnosi dels elements bàsics que configuren la complexitat del procés de revitalització de l'àmbit d'actuació.

Al PQ l'Ajuntament va assumir una inversió de prop de 13.000 MPTA als que s'hi havien d'afegir uns 4.000 MPTA de cost del programa d'adquisició d'habitatges al mercat secundari. Com que la inversió financera assumible per part de l'Ajuntament era de 1.000 MPTA/any, es va crear PCV com a mecanisme que permetés invertir en quatre anys el que l'Ajuntament tornaria en 13 anys. D'aquesta forma, el 22 de juliol de 1988 es va crear la Societat Mixta Promoció de Ciutat Vella, SA a l'empara de les Lleis vigents sobre Règim Local i amb una durada de catorze anys i com:

. Organisme de coparticipació entre l'Ajuntament de Barcelona i la iniciativa privada per donar un impuls definitiu a la remodelació i revitalització del Districte en règim de corresponsabilitat.

. Òrgan en què l'Ajuntament delega la gestió perquè aquesta pugui ésser eficaç.

. Instrument financer que permet el Municipi concentrar en una actuació enèrgica la inversió prevista que a ritme normal duraria no menys de 15 anys.

Els principals sectors d'actuacions integrades, inclosos als PERI abans esmentats, són (vegi's mapa a l'annex 5.11):

Raval Nord: l'operació bàsica és la de la Casa de la Caritat i Casa de la Misericòrdia i el conjunt de l'operació dels Àngels.

Raval Sud: l'operació bàsica i prioritària és el Pla Central, que suposa crear un buit al teixit urbà, seguint el mètode de l'enderrocament d'illes senceres, amb l'afectació de 791 habitatges.

Barri Gòtic: l'operació bàsica consisteix en la creació d'un centre d'equipament de Districte: el conjunt dels Palaus de Correu Vell i Pati Llimona.

Casc Antic: l'operació bàsica consisteix, com al Raval Sud, en la creació d'un buit en el teixit urbà per mitjà de l'enderrocament d'illes senceres, amb l'afectació de 1.000 habitatges.

Barceloneta: el Programa concentra la seva atenció en el front marítim.

Per tant, PCV és una Societat Mixta amb una participació pública del 60,71% repartida entre l'Ajuntament i la Diputació de Barcelona i on participen com a accionistes privats diverses entitats financeres i empreses de serveis (vegi's apartat 2.4.1.1). Donat que PCV és una empresa mixta, la durada de la qual acaba l'any 2002, tots els seus actius i passius han de revertir a l'Ajuntament (article 248.4 de la Llei 7/1985). Per la seva part, els accionistes privats tenen garantida la recuperació del capital aportat més una remuneració anual (vegi's apartat 2.4.3).



D'entre tots els socis únicament l'Ajuntament de Barcelona, segons l'acord del Consell Plenari de 22 de juliol de 1988, té el compromís de fer les aportacions anuals necessàries per tal de mantenir l'equilibri financer de la Societat (vegi's 2.4.1.2).

A més de PCV, a la rehabilitació de CV hi participen d'altres administracions públiques (l'Ajuntament de Barcelona de forma directa, la Generalitat i el MOPTMA) i diferents empreses privades.

### **1.2.2. Objecte social**

D'acord amb el punt 2.1 dels seus Estatuts, l'objecte social de PCV és portar a terme totes les actuacions urbanístiques i d'edificació necessàries per a la rehabilitació dels espais compresos en l'àmbit de l'ARI de CV i, en el punt 2.2. es manifesta que en especial, la Societat tindrà les següents funcions: estudis urbanístics; elaboració de projectes de reparcel·lació, compensació o expropiació; adquisició de terrenys i edificacions; execució d'obres d'infraestructura, edificació, remodelació i rehabilitació; alienació de solars i edificis; adquisició, transmissió, construcció (sic), modificació i extinció de tota mena de drets sobre els béns mobles i immobles; establir convenis amb tota mena de persones i organismes; rebre ajudes i subvencions.

### **1.2.3. Activitat**

#### **1.2.3.1. Àrees d'activitat**

L'activitat de PCV se centra bàsicament en les següents àrees:

- Expropiacions

El Consell Plenari de l'Ajuntament de Barcelona de 2 de febrer de 1989 va declarar PCV beneficiària de les expropiacions compreses dins l'àmbit de l'ARI de CV. Com a tal, PCV té les facultats de tramitar els expedients, establir l'apreuament i adquirir els béns i drets expropiats. Les actes d'apreuament han de ser signades per l'Ajuntament i per PCV i una vegada acabada l'expropiació de cada operació urbanística, PCV cedirà gratuïtament a l'Ajuntament els terrenys destinats a vials, zones verdes i equipaments públics, lliures de càrregues i gravàmens.

A més, es va establir un conjunt d'actuacions expropiatòries en què les facultats de PCV eren les del pagament per compte de l'Ajuntament dels apreuments que resultessin dels expedients expropiatoris tramitats per aquest.

L'activitat expropiatòria realitzada per PCV es caracteritza per l'atenció als ocupants, ja siguin propietaris o llogaters, intentant arribar a solucions negociades amb els afectats i facilitant habitatge alternatiu en el mateix barri a tots aquells que ho desitgin. Aquest habitatge alternatiu és facilitat bé per la pròpia Societat o bé per l'INCASOL i en alguns casos pel PMH.

- Enderrocament

Una vegada s'ha completat el buidament de les finques afectades, es procedeix al seu enderrocament, neteja i tancament del solar resultant.

- Compres en el mercat secundari.

Davant la insuficient oferta d'habitatges alternatius, PCV va haver d'adquirir habitatges al mercat secundari on poder real·lotjar els afectats per les expropiacions. Per tal d'obtenir el màxim nombre d'habitatges amb el mínim cost, es va intentar adquirir immobles amb el mínim grau d'ocupació possible.

A més, també es van adquirir altres immobles destinats a la realització d'operacions immobiliàries.

- Rehabilitació i promoció

Donat l'estat de les finques adquirides, es fa necessària la seva rehabilitació o fins i tot l'enderrocament i posterior construcció d'obra nova, abans de poder-hi real·lotjar els afectats.

- Lloguer d'habitatges

La Societat lloga els pisos de la seva propietat als afectats per les expropiacions, als veïns procedents dels immobles adquirits i als llogaters existents en finques adquirides.

- Pavimentació, adequació i enllumenat de diversos carrers a CV.

- Finançament d'operacions realitzades per l'Ajuntament i pel Districte. En aquestes operacions PCV es limita a efectuar el pagament d'actuacions gestionades des de l'Ajuntament.

- Promoció i finançament d'activitats diverses realitzades a CV, entre d'altres, finançament de les Jornades de Ciutat Vella, torneigs d'escacs del Raval, estudis de dinamització del barri, etc.

Tot i que la Societat entén que aquestes activitats es poden considerar incloses dins el seu objecte social, donat que aquest es restringeix a actuacions urbanístiques i de rehabilitació de CV, fóra convenient que s'ampliés l'objecte social per tal que reculli explícitament totes les activitats realitzades per PCV.

### **1.2.3.2. Actuacions realitzades**

D'acord amb la informació facilitada per la Societat, en el període 1988-1994 la inversió total realitzada a CV per les diferents administracions participants a l'ARI

ha estat de 86.152 MPTA. S'han enderrocat en total 147.000 m<sup>2</sup> de sostre i s'han alliberat 43.796 m<sup>2</sup> de sòl. S'han construït 740 nous habitatges amb una superfície total de 91.959 m<sup>2</sup>. S'han rehabilitat 430 habitatges amb una superfície de 48.200 m<sup>2</sup>.

Pel que fa a l'activitat de PCV, s'han expropiat directament 128.327 m<sup>2</sup> de sostre, s'han enderrocat 81.220 m<sup>2</sup> de sostre, s'han alliberat 22.500 m<sup>2</sup> de sòl, s'han construït 55 habitatges amb una superfície de 7.050 m<sup>2</sup> i s'han rehabilitat 403 habitatges amb una superfície de 43.790 m<sup>2</sup>.

Les actuacions més significatives realitzades per PCV són, entre d'altres, les dels Àngels, Sant Pau-Sant Oleguer, Illa Sant Ramon-Tàpies-Nou de la Rambla, enllaç Rambla-Rull.

El cost de les actuacions expropiatòries realitzades per PCV fins al 30 de novembre de 1994 és de 4.860 MPTA. A aquest import se l'hi ha d'afegir 10.635 MPTA d'inversió en finques destinades al real·lotjament d'afectats i en operacions destinades a la venda, pel que la inversió "pròpia" de PCV se situa en 15.495 MPTA. A més, PCV ha finançat actuacions de l'Ajuntament per import de 4.060 MPTA (1.841 MPTA corresponents a obres en vies públiques i equipaments i 2.219 MPTA d'actuacions diverses realitzades per l'Ajuntament, IMU, PMH). Per tant, la inversió total puja a 19.555 MPTA.

### **1.2.3.3. Pla Financer**

· Previsió

El Pla financer fet per la pròpia Societat pel període de la seva durada (1988-2002) preveu una inversió total de 21.593 MPTA dels quals 3.385 MPTA corresponen a operacions de mercat que seran realitzades abans de l'any 2000 i el benefici de les quals, pressupostat en 3.786 MPTA (vegi's annex 5.7), permetrà finançar part de l'operació global. La resta són fons destinats a operacions d'obra pública (10.813 MPTA), rehabilitació i reinstal·lació dels afectats (7.395 MPTA).

El volum total de préstecs previstos és de 25.328 MPTA, rebuts majoritàriament fins al 1994 i que es tornaran en el període 1995-2002 excepte 225 MPTA amb venciment posterior.

A continuació es presenta un quadre, realitzat per la Sindicatura a partir de la informació facilitada per PCV, que mostra un desglossament del cost total estimat per a l'Ajuntament de l'operació realitzada per la Societat.

CONCEPTE	MPTA
Obra pública (A)	10.813
Existències mercat (vegi's 2.3.4.)	3.385
Existències reallotjament (vegi's 2.3.4.)	7.395
Immobilitzat	246
Recursos per a funcionament(vegi's annex 5.7)	13.880
Pagaments fets per PCV per compte de l'Ajuntament (vegi's 2.3.5) (B)	2.219
Remuneració Accionistes (vegi's 2.4.3.)	1.506
<b>TOTAL</b>	<b>39.444</b>
Aportació Fons de Cohesió (vegi's 2.7)	(3.800)
<b>Aportació municipal</b>	<b>35.644</b>

Font: Pla Financer elaborat per la Societat per al període 1988-2002 i comptes anuals 1993 i 1994.

(A): Inclou els conceptes d'Obra Pública i Treballs vies públiques (vegi's 2.3.3)

(B): Inclou els pagaments fets per PCV per encàrrec de l'Ajuntament i que formen part del saldo de Deutors del grup per operacions, no incloent-hi els comptes "Deutes Ajuntament actius" ni "Subvencions Ajuntament". L'import que figura en aquest quadre correspon a l'acumulat fins a 30 de novembre de 1994, per haver-se adoptat com a hipòtesi que no es realitzaran més pagaments d'aquest tipus.

#### · Realitat

Fins a 30 de novembre de 1994 el dèficit d'explotació generat és de 4.009 MPTA; la despesa financera neta acumulada és de 6.292 MPTA; l'aportació municipal acumulada és de 14.291,47 MPTA, que comptant amb els 1.500 MPTA d'aportació de capital fan un total de 15.791,47 MPTA dels quals PCV té pendents de cobrament 6.851,47 MPTA (vegi's 2.3.5). Excepte per la realització del Pla Central del Raval, finançat amb fons de la Unió Europea a través de l'Ajuntament (3.300 MPTA aproximadament), es pot dir que les actuacions de buidament, enderroc, rehabilitació i reallotjament estan molt avançades i, segons les previsions de la Societat, es completaran a l'any 1995. El període 1996-2002 es preveu com una etapa de realització d'inversions de mercat, devolució dels préstecs i aportacions municipals per tal de compensar la inversió realitzada per la Societat.

A continuació es presenta un quadre, realitzat per la Sindicatura, amb el desglossament del cost total incorregut fins a 30 de novembre de 1994:

CONCEPTE	MPTA
Obra Pública	6.701
Existències mercat i reallotjament	10.635
Immobilitzat	245
Recursos per a funcionament (vegi's annex 5.7)	9.228
Pagaments per compte de l'Ajuntament	2.219
Fons accionistes	591
<b>TOTAL</b>	<b>29.619</b>

D'aquest total l'Ajuntament en porta pagat, fins a 30.11.94, 7.440 MPTA per una banda (vegi's apartat 2.3.5) i per una altra, 1.500 MPTA com a aportació de capital (vegi's apartat 2.4.1.1).

Dels estats financers de la Societat a 31.10.95 es desprèn una inversió en obra pública de 8.282 MPTA i una inversió en finques de 10.997 MPTA; les despeses d'exploració de l'exercici es troben dins les xifres pressupostades.

#### 1.2.4. Òrgans rectors

Els òrgans rectors de la Societat són la Junta General, el Consell d'Administració i el Gerent.

L'article 31 dels Estatuts estableix que "el Consell d'Administració estarà format per un mínim de 16 i un màxim de 30 membres. Els consellers que corresponguin a les Administracions Públiques participants seran nomenats per cada una d'elles en proporció al seu capital social, un 50% entre membres que les constitueixin i un 50% entre els seus tècnics."

El Consell podrà designar una Comissió Executiva que estarà integrada per un mínim de quatre consellers i un màxim de nou i estarà presidida pel Vice-president Primer del Consell d'Administració.

La composició del Consell d'Administració durant aquest període i a la data de redacció d'aquest informe (juliol 1995) és la següent:

President: Excm. Sr. Pasqual Maragall i Mira  
 Vicepresident primer: Il·lm. Sr. Xavier Casas i Masjoan  
 Resta de consellers en representació de l'Ajuntament de Barcelona:  
 Il·lm. Sr. Joan Clos i Matheu  
 Il·lm. Sr. Joaquim Nadal i Capara  
 Il·lm. Sr. Xavier Valls i Serra  
 Il·lm. Sr. Aleix Vidal-Quadras i Roca  
 Il·lm. Sr. Antoni Luchetti i Farré  
 Il·lm. Sr. Modest Batlle i Girona

Sr. Ramon Seró i Esteve  
Sr. Joan Albert Dalmau i Balagué  
Sr. Josep Maria Alibés i Rovira  
Sr. Josep Espinàs i Xivillé  
Excma. Diputació Provincial de Barcelona representada pel Sr. Jordi Laboria i Martorell  
Banco Bilbao-Vizcaya, SA representat pel Sr. Sebastià Holgado i Sabaté  
SABA, SA representada pel Sr. Salvador Alemany i Mas  
Banco Exterior de España representat pel Sr. Alberto Raneda i Calvete  
Caixa d'Estalvis de Catalunya representada pel Sr. Alfons Aran i Utset  
EURSA representada pel Sr. Robert Enrich i Muls  
Compañía Telefónica Nacional de España representada pel Sr. Josep Maria Canals i Cabiro  
Caixa de Pensions representada pel Sr. Abel del Ruste i Ribera  
Promoció Ciutat Nova, SCP representada pel Sr. Pere Casadesús i Grifol

Secretari no Conseller: Sr. Josep Maria Socías Humbert

La Comissió Executiva està formada pels següents membres:

Il·lm. Sr. Xavier Cases i Masjoan  
Sr. Ramon Seró i Esteve  
Sr. Joan Albert Dalmau i Balagué  
Sr. Josep Maria Alibés i Rovira  
Sr. Sebastià Holgado i Sabaté  
Sr. Alfons Aran i Utset  
Sr. Robert Enrich i Muls  
Sr. Abel del Ruste i Ribera

El càrrec de Gerent és exercit, des del 13 d'octubre de 1988, pel Sr. Francesc Compta i González.

### **1.2.5. Organigrama**

L'organigrama de la Societat vigent a la data de realització del treball de fiscalització es presenta a l'apartat 2.6.1 d'aquest informe.

### **1.2.6. 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 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.

- Legislació especial del municipi de Barcelona.
- Decret 317/1986, de 13 d'octubre, sobre delimitació de l'Àrea de Rehabilitació Integrada de la Ciutat Vella de Barcelona.
- Reial Decret 2329/1983, de 28 de juliol, sobre protecció a la rehabilitació del patrimoni residencial i urbà.
- Llei d'expropiació forçosa de 16 de setembre de 1954.
- Text refós de la Llei sobre el Règim del sòl i ordenació urbana de 26 de juny de 1992.
- Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'Arrendaments urbans.
- Decret 4104/1964, de 24 de desembre, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Arrendaments urbans.
- Reial Decret 1932/1991, de 20 de desembre, sobre mesures de finançament d'actuacions protegibles en matèria d'habitage del Pla 1992-1995.
- Reial Decret Legislatiu 1564/1990, de 22 de desembre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de Societats Anònimes.
- Pla General de Comptabilitat de l'any 1990 i Normes d'adaptació al sector immobiliari de l'any 1980 en tot allò que no hagi estat derogat pel PGC de l'any 1990.
- Normativa fiscal general.
- Llei 6/1984, de 5 de març, de la Sindicatura de Comptes, modificada per la Llei 15/1991, de 4 de juliol.

## **2. FISCALITZACIÓ**

### **2.1. INFORME D'AUDITORIA. CONTROL FINANCER**

#### **2.1.1. Informe d'auditoria**

La Junta General de 30 de maig de 1990 va nomenar auditors per un període de tres anys a partir de la data en què s'iniciï el primer exercici a auditar a la firma Velasco, Gay i Cia. Censores Jurados de Cuentas, SRC. La Junta General de 20 de maig de 1993 va prorrogar el nomenament per un nou període de tres anys a comptar des de l'exercici 1993.

Amb data 6 de març de 1995 els auditors van emetre l'informe d'auditoria corresponent a l'exercici anual tancat el 30 de novembre de 1994, expressant una opinió favorable.

#### **2.1.2. Control pressupostari**

Per tractar-se d'una empresa mixta, PCV no està sotmesa a la normativa pressupostària establerta als articles 143 i següents de la Llei 39/1988, Reguladora de les Hisendes Locals i al RD 500/1990, de 20 d'abril.

### **2.1.3. Control financer**

D'acord amb els articles 194 i 201 a 203 de la Llei 39/1988, de 28 de desembre, reguladora de les Hisendes Locals, i amb l'article 4.1.i) del RD 1174/87, de 18 de setembre, correspon a l'Ajuntament de Barcelona l'exercici de la funció de control financer de PCV. No consta que l'Ajuntament hagi fet cap informe escrit de control financer de PCV per a l'exercici tancat a 30 de novembre de 1994 malgrat que la Societat comunica que li consta que s'exerceix aquest control per aquell (*Veure Recomanació núm. 10*).

### **2.1.4. Control intern**

Tot i que el control intern de la Societat es pot qualificar d'adequat, al llarg d'aquest informe es posen de manifest alguns aspectes relatius als procediments administratius i al control intern de la Societat que són millorables.

## **2.2. ESTATS FINANCERS**

A continuació es presenten els estats financers de PCV corresponents als exercicis anuals tancats a 30.11.94, 30.11.93 i 30.11.92:



SINDICATURA DE COMPTES DE CATALUNYA — INFORME 04/95-A

<b>ACTIU</b>	<b>30.11.94</b>	<b>30.11.93</b>	<b>30.11.92</b>
<b><u>IMMOBILITZAT</u></b>			
<b>DESPESES D'ESTABLIMENT</b>	<b>1.311</b>	<b>9.709</b>	<b>18.108</b>
Drets de traspàs	35.000	35.000	35.000
Amortitzacions	(29.750)	(22.750)	(15.750)
<b>IMMOBILITZAT IMMATERIAL</b>	<b>5.250</b>	<b>12.250</b>	<b>19.250</b>
Immobilitzat material cost	167.528	167.254	166.834
Amortitzacions	(56.001)	(43.014)	(30.337)
<b>IMMOBILITZAT MATERIAL</b>	<b>111.527</b>	<b>124.240</b>	<b>136.497</b>
<b>IMMOBILITZAT FINANCER</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>69.000</b>
<b>ACTIUS PER COMPTE AJUNTAMENT</b>	<b>6.700.505</b>	<b>5.380.890</b>	<b>4.531.972</b>
<b>EXISTÈNCIES</b>	<b>10.296.491</b>	<b>9.690.223</b>	<b>8.784.085</b>
<b>DEUTORS DEL GRUP PER OPER.</b>	<b>4.136.470</b>	<b>3.871.973</b>	<b>3.120.481</b>
<b>TOTAL IMMOBILITZAT</b>	<b>21.251.554</b>	<b>19.089.285</b>	<b>16.679.393</b>
<b><u>ACTIU CIRCULANT</u></b>			
Deutors grup per operacions	2.715.000	2.348.380	1.900.000
Deutors diversos	333.150	386.319	312.308
Personal	1.190	1.000	1.028
Administracions públiques	32.070	46.803	215.887
<b>DEUTORS</b>	<b>3.081.410</b>	<b>2.782.502</b>	<b>2.429.223</b>
<b>INVERSIONS FINANC.TEMPORALS</b>	<b>79.196</b>	<b>188.126</b>	<b>500.000</b>
<b>TRESORERIA</b>	<b>11.557</b>	<b>171.028</b>	<b>65.910</b>
<b>TOTAL ACTIU CIRCULANT</b>	<b>3.172.163</b>	<b>3.141.656</b>	<b>2.995.133</b>
<b>TOTAL ACTIU</b>	<b>24.423.717</b>	<b>22.230.941</b>	<b>19.674.526</b>

Imports en milers de pessetes

Font: Estats financers de la Societat

SINDICATURA DE COMPTES DE CATALUNYA — INFORME 04/95-A

<b>PASSIU</b>	<b>30.11.94</b>	<b>30.11.93</b>	<b>30.11.92</b>
<b><u>FONS PROPIS</u></b>			
CAPITAL SUBSCRIT	2.799.975	2.799.975	2.799.975
RESULTAT D'EX. ANTERIORS	(513.689)	(405.275)	(300.064)
RESULTAT EXERCICI (PÈRDUES)	(107.340)	(108.414)	(105.211)
APORT.SOCIS COMPENS.PÈRDUES	621.029	513.689	405.275
<b>TOTAL FONS PROPIS</b>	<b>2.799.975</b>	<b>2.799.975</b>	<b>2.799.975</b>
<b><u>CREDITORS A LLARG TERMINI</u></b>			
DEUTES AMB ENT. DE CRÈDIT	13.059.520	13.769.617	14.627.477
ALTRES DEUTES AMB CREDITORS	591.279	490.939	389.525
BESTRETES ACTIUS ADQUIRITS PER COMPTE DE L'AJUNTAMENT	1.489.070	976.777	560.302
<b>TOTAL CRÈDIT.LLARG TERMINI</b>	<b>15.139.869</b>	<b>15.237.333</b>	<b>15.577.304</b>
<b><u>CREDITORS A CURT TERMINI</u></b>			
DEUTES AMB ENT.DE CRÈDIT	5.614.310	3.386.297	570.191
CREDITORS COMERCIALS GRUP	20.323	7.602	15.659
CREDITORS COMERCIALS	492.142	384.658	495.814
ADMINISTRACIONS PÚBLIQUES	17.534	29.399	24.733
ALTRES DEUTES	308.398	354.733	159.889
REMUNERAC. PENDENTS PAGAMENT	31.166	30.944	30.961
ALTRES DEUTES NO COMERCIALS	357.098	415.076	215.583
<b>TOTAL CRÈDIT.CURT TERMINI</b>	<b>6.483.873</b>	<b>4.193.633</b>	<b>1.297.247</b>
<b>TOTAL PASSIU</b>	<b>24.423.717</b>	<b>22.230.941</b>	<b>19.674.526</b>

Imports en milers de Pessetes

Font: Estats financers de la Societat

SINDICATURA DE COMPTES DE CATALUNYA — INFORME 04/95-A

<b>PÈRDUES I GUANYS</b>	<b>30.11.94</b>	<b>30.11.93</b>	<b>30.11.92</b>
Vendes immobl.i pres.serv.	117.084	124.907	171.907
Arrendaments	98.873	90.554	44.275
Variació existències	606.269	906.138	1.960.929
Subvencions	2.329.465	2.593.142	2.228.380
<b>TOTAL INGRESSOS EXPLOTAC.</b>	<b>3.151.691</b>	<b>3.714.741</b>	<b>4.405.491</b>
<b>COMPRES MERCAT IMMOBIL.</b>	<b>94.844</b>	<b>344.851</b>	<b>759.050</b>
Sous i Salaris	204.528	224.542	210.966
Seguretat social	41.429	44.122	40.696
<b>DESPESES DE PERSONAL</b>	<b>245.957</b>	<b>268.664</b>	<b>251.662</b>
<b>DOTACIÓ AMORT. IMMOBIL.</b>	<b>28.387</b>	<b>28.075</b>	<b>27.502</b>
Serveis externs	802.384	883.671	1.532.825
Tributs	106.394	164.969	216.347
Remuneració accionistes privats	100.340	101.414	98.211
<b>ALTRES DESPESES EXPLOTACIÓ</b>	<b>1.009.118</b>	<b>1.150.054</b>	<b>1.847.383</b>
<b>TOTAL DESPESES EXPLOTACIÓ</b>	<b>1.378.306</b>	<b>1.791.644</b>	<b>2.885.597</b>
<b>BENEFICI D'EXPLOTACIÓ</b>	<b>1.773.385</b>	<b>1.923.097</b>	<b>1.519.894</b>
INGRESSOS FINANCERS	11.558	14.724	91.368
DESPESES FINANCERES	1.892.283	2.046.235	1.716.473
<b>RESULTAT FINANCER</b>	<b>(1.880.725)</b>	<b>(2.031.511)</b>	<b>(1.625.105)</b>
<b>PÈRDUES DE L'EXERCICI</b>	<b>(107.340)</b>	<b>(108.414)</b>	<b>(105.211)</b>

Imports en milers de pessetes

Font: Estats financers de la societat

## 2.3. ACTIU

### 2.3.1. Immobilitzat immaterial

El 7 de setembre de 1989 PCV va subscriure un contracte d'arrendament d'un local a La Rambla, 81, pagant 35 MPTA en concepte de traspàs als anteriors llogaters. La Societat amortitza aquest import a raó d'un 20% anual. L'arrendament es va fixar per un termini de dotze anys i una renda de 125.000 PTA mensuals. D'acord amb el contracte, "la societat arrendatària podrà exercir per si mateixa o per qualsevol altra Entitat Pública que hi participi, les activitats pròpies del seu objecte social, establint-hi oficines. En els mateixos termes podrà instal·lar-hi una llibreria oberta al públic per a la venda i distribució de llibres i publicacions".

Aquest local, des del primer moment, es va cedir en ús de forma gratuïta a l'Ajuntament de Barcelona per a la instal·lació de la Llibreria Municipal de Ciutat Vella.

En el mes de gener de 1995 es va cedir gratuïtament el local a la Fundació privada Maria Aurèlia Capmany per a la instal·lació de la seva seu social.

### 2.3.2. Immobilitzat material

El detall d'immobilitzat material a 30 de novembre de 1994 és el següent:

	Import brut	Amortització acumulada	Import net
Edificis	27.415	(2.741)	24.674
Instal·lacions	110.254	(40.237)	70.017
Mobiliari	19.144	(7.550)	11.594
Equips informàtics	10.715	(5.473)	5.242
Totals	167.528	(56.001)	111.527

Imports en milers de PTA

· El compte d'edificis inclou el cost del pis situat al C/ Carme, 16 principal on es troben les oficines del Departament immobiliari.

A més d'aquest immoble, la Societat té instal·lades les oficines centrals a La Rambla, 77 i els Departaments d'obres i rehabilitació al C/Carme, 16 baixos. Ambdós immobles són de lloguer. Una de les plantes de l'edifici de La Rambla, 77 és utilitzada gratuïtament per l'ARI, el qual també utilitza de forma gratuïta tots els serveis generals de PCV.

- El desglossament del compte d'instal·lacions per conceptes és el següent:

	Milers PTA
Carme, 16 baixos	19.841
Carme, 16 principal	30.478
La Rambla, 77	30.225
La Rambla, 81	29.710
<b>Total</b>	<b>110.254</b>

Les obres d'adequació del local de La Rambla, 81 per a la instal·lació de la Llibreria municipal, amb un cost de 29,71 MPTA, han estat parcialment destruïdes l'any 1995 a causa de obres d'adequació fetes per instal·lar-hi la Fundació privada Maria Aurèlia Capmany.

Les obres de La Rambla, 77 i Carme, 16 principal van ésser realitzades per Contratas y Obras; les de Carme, 16 baixos per Arquetip, SA i les de La Rambla, 81 per Luis Parés, SA (local) i ACIEROID (façana de l'edifici). En cap dels casos no va haver-hi ni publicitat ni concurrència (*Vegi's Recomanació núm. 4*).

- Amortitzacions

La Societat amortitza els seus elements d'immobilitzat seguint el mètode lineal i d'acord amb la seva vida útil. Els anys de vida útil considerats són els següents:

	Anys
Immobles	50
Instal·lacions	12,5
Mobiliari	10 - 12,5
Equips informàtics	10 - 12,5

### 2.3.3. Actius per compte de l'Ajuntament

El desglossament d'aquest epígraf a 30 de novembre de 1994 era el següent:

	Milers PTA
Obra Pública	4.859.746
Treballs vies públiques	1.840.759
	<b>6.700.505</b>

La inversió total en Actius per compte de l'Ajuntament des de la creació de la Societat ha estat de 6.723,32 MPTA (la diferència de 22,82 MPTA correspon a ingressos per lloguers en finques en tràmit d'expropiació que es registren com a menys inversió). El desglossament per conceptes de la inversió realitzada és el següent:

	Milers PTA
Compres finques	2.915.978
Indemnitzacions	1.039.483
ITP	6.083
Plusvàlues	86.403
Serveis professionals	42.180
Reparacions edificis	572.045
Rehabilitació	155.498
Subministraments	62.001
Honoraris tramitació compra-venda	70.337
Millores vies públiques	1.383.547
Altres despeses	27.604
Transports	26.743
Pressupost Districte	335.416
Total inversió realitzada	6.723.318
Ingressos per lloguers	(22.813)
Saldo a 30.11.94	6.700.505

PCV no paga ITP per l'adquisició de finques mitjançant expedient expropiatori aprofitant-se a l'exempció prevista a l'article 59 del Reglament de l'impost. No obstant, una interpretació diferent de la normativa podria donar lloc a contingències fiscals. Des del juliol de 1995, PCV ha començat a liquidar aquest impost per les noves adquisicions realitzades, però no ha presentat liquidacions complementàries pels exercicis anteriors al 1995 oberts a inspecció (*Veure Recomanació núm. 1*).

### **2.3.3.1. Obra Pública (4.859,75 MPTA)**

Aquest compte recull el cost de les operacions expropiatòries destinades a l'enderrocament, realitzades per PCV actuant com a beneficiària d'expropiacions, d'acord amb l'establert al Decret de 2 de febrer de 1989 (veure apartat 1.2.3.1.) i incorpora costos per indemnitzacions, impostos, despeses de gestió, cost d'enderroc i arranjament de solar. A l'annex 5.1 es mostra la composició d'aquest compte per operacions. A l'annex 5.2 es mostra un resum de les operacions que

han estat analitzades per la Sindicatura. D'aquesta mostra es desprèn que el 85,4% del cost total correspon a indemnitzacions, que en aquest cas inclou tant el preu pagat als propietaris com les compensacions als llogaters.

De l'anàlisi realitzada cal assenyalar els aspectes següents:

- La majoria dels expedients expropiatoris es resolen per mutu acord, ja sigui amb pagament en efectiu o mitjançant la concessió d'habitatge alternatiu, generalment en el mateix barri. La Comissió Executiva (vegi's 1.2.4.) és l'òrgan encarregat de fixar les indemnitzacions a proposta del Departament de Gestió Urbanística, així com d'acceptar o rebutjar els preus contradictoris presentats pels afectats. Alguns dels expedients es troben aturats perquè encara no han estat acabats els habitatges alternatius i no s'ha pogut traslladar-hi els afectats.
- Els saldos que figuren al balanç no sempre coincideixen amb els saldos del Departament de Gestió Urbanística, perquè Comptabilitat sols registra les indemnitzacions en el moment en què se sol·liciten els xecs per fer el pagament, però no té coneixement de moltes de les indemnitzacions compromeses i no pagades. Així, a 30 de novembre de 1994 hi havien, entre d'altres, indemnitzacions per import de 91,8 MPTA que havien estat fixades pel TSJC, que no havien estat pagades i que no figuren a la comptabilitat (*Veure Recomanació núm. 7*).
- En molts dels casos analitzats s'ha observat que els pagaments s'han realitzat mitjançant xecs al portador. Tot i que aquest procediment no comporta cap risc contra la Societat, fóra convenient que sempre que sigui possible s'utilitzin xecs nominatius per al pagament d'indemnitzacions.
- Totes les finques expropiades que figuren en aquesta partida del balanç són destinades a espai públic, equipament o construcció d'habitatges públics.

L'11 de maig de 1993 PCV i INCASOL van subscriure un conveni segons el qual PCV cedirà a l'INCASOL de forma gratuïta un conjunt de solars situats a CV per a construir-hi habitatges. Abans del 30 de novembre de 1994 s'havien d'haver cedit 6 solars. Alguns d'aquests solars s'han cedit durant l'any 1995.

Pel que fa a les finques destinades a equipaments i espais públics encara no s'ha realitzat cap cessió malgrat que el Decret d'atorgament del dret expropiatori estableix que un cop acabada l'expropiació s'hauran de cedir les finques a l'Ajuntament. Donat que es tracta de béns de domini públic, s'hauria de realitzar la cessió d'aquests espais i paral·lelament la Societat hauria de registrar el seu cost com a més deute de l'Ajuntament i no com a immobilitzat de la Societat. No obstant això, l'Ajuntament té reconeguts deutes per aquests actius per valor de 1.489,07 MPTA (vegi's apartat 2.3.5.8) (*Veure Recomanació núm. 1*).

**2.3.3.2. Treballs vies públiques (1.840,76 MPTA)**

Aquest compte recull el cost d'operacions diverses que han estat realitzades per PCV per encàrrec de l'Ajuntament i que fan referència a pavimentació de carrers, construcció d'equipaments, enllumenat de carrers, etc. En alguns casos PCV ha realitzat la gestió de l'obra; en d'altres sols n'ha efectuat el pagament.

A l'annex 5.3 es mostra el detall d'aquest compte per operacions i a l'annex 5.4 el detall de les actuacions analitzades, indicant-ne si han estat gestionades per PCV i, en aquest cas, es mostra el desglossament del cost.

Cal assenyalar els següents aspectes:

- No existeix cap encàrrec escrit de l'Ajuntament a PCV per a la realització de les obres, tot i que segons la Societat va existir un encàrrec verbal.
- Malgrat que en general la Societat els segueix, en algunes de les obres que han estat contractades per PCV i analitzades per la Sindicatura, no s'han seguit ni el principi de publicitat ni el de concurrència (*Veure Recomanació núm. 4*).
- En el cas de les obres que han estat gestionades per l'Ajuntament, PCV ha rebut les factures al seu nom malgrat que l'obra no havia estat contractada per la Societat. En aquestes obres la Sindicatura no ha pogut fiscalitzar la contractació de l'obra, ja que PCV únicament rep les certificacions aprovades per l'Ajuntament amb el vist-i-plau per procedir al seu pagament (*Veure Recomanació núm. 2*).
- PCV registra el cost dels treballs a les vies públiques com a immobilitzat propi quan en realitat es tracta de béns de domini públic i, per tant, com s'ha dit en l'apartat anterior, haurien de comptabilitzar-se com a més deute de l'Ajuntament (*Veure Recomanació núm. 1*).

**2.3.4. Existències**

Aquest epígraf inclou el cost de les finques que han estat adquirides per PCV en el mercat secundari per tal de ser rehabilitades i lliurades en règim de lloguer com habitatges alternatius als afectats pels expedients d'expropiació o per actuacions de rehabilitació portades a terme per PCV (finques de reallotjament) o bé destinades a operacions en el mercat lliure (finques d'inversió) i presenta el següent desglossament:

	Milers PTA
Obra mercat	19.127
Finques inversió	3.973.190
Finques reallotjament	6.304.174
<b>Total</b>	<b>10.296.491</b>



Fins al 30 de novembre de 1994 la inversió realitzada, que comprèn compres de finques més despeses activables de rehabilitació i altres, havia estat de 10.634,57 MPTA, havent-se registrat baixes al preu de cost per vendes per import de 338,08 MPTA. A continuació es presenta el desglossament de la inversió per conceptes:

	Saldo a 30.11.94	%	Saldo a 30.11.93	Diferència
Compres	5.013.269	47,14	5.007.600	5.669
Indemnitzacions	531.231	5,00	442.056	89.175
Rehabilitació	3.977.069	37,40	3.404.990	572.079
Arquitectes	228.609	2,15	194.436	34.173
Tramitació compra-venda	442.823	4,16	438.532	4.291
Subministraments	61.470	0,58	54.422	7.048
Transports	11.810	0,11	9.109	2.701
Tributs	368.289	3,46	360.310	7.979
Total inversió	10.634.570	100,00	9.911.455	723.115
Cost de les Vendes	(338.079)		(221.232)	(116.847)
Existències al final del període	10.296.491		9.690.223	606.268

Imports en milers de pessetes

#### 2.3.4.1. Finques d'inversió

De les finques que formen aquest compte s'han analitzat les 31 més significatives pel volum d'inversió que signifiquen, 3.019 MPTA, el que significa un 75,98 % del saldo total (Annex 5.5) on es mostra el detall de les finques analitzades. De l'anàlisi realitzada cal assenyalar els següents aspectes:

- Moltes de les finques que van ser adquirides als anys 1989-1992 encara no han estat objecte d'actuació (la superfície sobre la qual s'ha actuat suposa el 27,87% de la superfície total adquirida).
- El cost mig/m<sup>2</sup> total resultant en les finques ja rehabilitades analitzades és de 139.698 PTA.
- Malgrat que la Societat en general els segueix, en algunes de les obres que han estat contractades per PCV i analitzades per la Sindicatura, no s'han seguit ni el principi de publicitat ni el de concurrència en la contractació (*Veure Recomanació*)

núm. 4).

- Elevat import d'honoraris de compra, integrats majoritàriament per comissions de compra-venda i honoraris de tramitació.
- La finca Pintor Fortuny, 17-19 que va ser comprada per PCV a O'Embuçado, SA l'1.08.89 per un preu de 200 MPTA, havia estat adquirida per aquesta Societat a REGESA el 19.07.88 per 130 MPTA, data en què PCV no havia estat encara constituïda.
- La finca del c/Unió, núm. 14, que va ser adquirida per PCV per 33 MPTA el 26.01.90 havia estat comprada pel venedor el 23.05.89 per 12 MPTA, segons inscripcions registrals.
- En la majoria dels casos la verificació de les escriptures de compra-venda s'ha realitzat sobre fotocòpies, ja que la Societat no disposa de les còpies autèntiques de les escriptures ni de les liquidacions d'impostos (ITP, Plusvàlua), ja que aquests documents els té, segons informacions de la Societat, el Gabinet d'Estudis Jurídics, Socials i Econòmics, SA.

#### **2.3.4.2. Finques de real·lotjament**

S'han analitzat 46 finques que suposen un volum d'inversió de 5.711 MPTA, un 90,59 % del total (Veure a l'annex 5.6 el detall de finques analitzades). Del cost total, un 32,03 % és el cost de compra de la finca, el 7,16 % indemnitzacions a ocupants, el 54,6 % despeses de construcció i el 6,21 % altres despeses, que inclouen bàsicament impostos, honoraris de tramitació i comissions de compra-venda.

De l'anàlisi realitzada cal fer les següents observacions:

- El cost mig/m<sup>2</sup> total resultant en les finques rehabilitades analitzades és de 141.334 PTA.
- Dispersió de les finques provocada per les oportunitats de mercat que es van trobar.
- Una botiga i tres pisos de la finca del c/Hospital, 157-159 van ser venuts per Caixa de Barcelona a Inmobiliària Elber, SA el 31.03.90 per 27,68 MPTA i aquesta societat els va vendre a PCV el 08.06.90 per 47,68 MPTA, segons inscripcions registrals.
- La finca del c/Tallers, 11, que va ser adquirida per PCV el 28.06.90 per 49 MPTA, havia estat adquirida pel venedor, MK Holding, SA per 18,5 MPTA en la mateixa data, segons inscripcions registrals.

- La finca del c/Junta de Comerç, 21, adquirida per PCV el 31.07.90 per 60 MPTA, havia estat comprada pel venedor, Finser 81, SA, per 22 MPTA en la mateixa data, segons inscripcions registrals.
- Malgrat que en general la Societat els segueix, en algunes de les obres contractades per PCV i analitzades per la Sindicatura, no s'han seguit ni el principi de publicitat ni el de concurrència per a l'adjudicació de les obres (*Veure Recomanació núm. 4*).
- Elevat import d'honoraris de compra, integrats majoritàriament per comissions de compra-venda i honoraris de tramitació.
- La Societat ha comptabilitzat aquestes finques com a existències dins l'immobilitzat, però no registra cap amortització anualment. Aquestes finques s'haurien de classificar com a immobilitzat material i s'haurien d'amortitzar, tal com preveuen les normes de valoració de l'adaptació del Pla General de Comptabilitat per a empreses immobiliàries aprovat l'1 de juliol de 1980. (*Veure Recomanació núm 3*).
- Tant en el cas de les finques d'inversió com de les de reallotjament la Societat hauria de revisar els valors de cost resultants i adequar el valor comptable al valor de mercat per aquelles finques en què el cost superi el valor de mercat (*Veure Recomanació núm 3*).

### 2.3.5. Deutors del grup per operacions

El desglossament d'aquest epígraf és el següent:

	Milers PTA
A llarg termini	4.136.470
A curt termini	2.715.000
<b>Total</b>	<b>6.851.470</b>

Aquest epígraf recull el deute reconegut per l'Ajuntament de Barcelona i presenta el següent detall per conceptes:

	Milers PTA
Partides pressupostàries	1.548.713
Escomeses	57.851
Allotjament expropiats	17.302
Diversos Ajuntament	84.459
IMU	225.323
PMH	64.606
REGESA	100.000
Associacions de veïns	(15.700)
Eix Méndez Núñez	134.300
Deutes Ajuntament actius	2.110.099
Subvencions Ajuntament	2.522.437
Lloguers per Ajuntament	2.080
<b>TOTAL</b>	<b>6.851.470</b>

Segons confirmació del Primer Tinent d'Alcalde de l'Ajuntament de Barcelona, Il·lm. Sr. Joan Clos i Matheu, de 15 de març de 1995 el seu desglossament per anys és el següent:

	Milers PTA
Aportació 1988	6.595
Aportació 1989	1.201.218
Aportació 1990	1.663.462
Aportació 1991	2.099.991
Aportació 1992	3.169.215
Aportació 1993	3.171.493
Aportació 1994	2.979.496
Total aportacions	14.291.470
Cobraments PCV fins a 30.11.94	(7.440.000)
Deute pendent	6.851.470

Les aportacions són els imports compromesos anualment per l'Ajuntament per tal de finançar l'activitat de la Societat, compensar les pèrdues i tornar els imports pagats per la Societat per compte de l'Ajuntament (vegi's apartats 1.2.1., 1.2.3.3 i 2.4.1.2).

L'Ajuntament ha inclòs dins el seu pressupost com a transferències de capital i pagarà l'any 1995 2.715 MPTA, import que la Societat ha comptabilitzat com Deutors a curt termini. La resta del deute es cobrarà en anys posteriors. Les quantitats adeudades no generen cap interès.

**2.3.5.1. Partides pressupostàries**

Aquest compte recull els imports pagats per PCV per ordre de l'Ajuntament corresponents majoritàriament a expropiacions realitzades per aquest. El detall d'aquestes operacions és el següent:

	Milers PTA
Illa Sant Ramon	209.637
Parc de la Misericòrdia	157.703
S.Oleguer/ Nou de la Rambla/ Tàpies	233.646
Barceloneta	590.327
Illeta Tàpies	310.902
Altres	46.498
<b>Total</b>	<b>1.548.713</b>

En aquestes partides la Societat sols disposa de l'ordre de pagament rebuda de l'Ajuntament. Caldria verificar en el propi Ajuntament el compliment de la legalitat en els expedients expropiatoris corresponents.

**2.3.5.2. Escomeses**

Aquest compte recull pagaments realitzats per ordre de l'Ajuntament corresponents a escomeses (aigua, gas, llum) a càrrec de l'Ajuntament realitzades a expropiats traslladats a habitatges alternatius.

**2.3.5.3. Diversos Ajuntament**

Aquest compte recull pagaments realitzats per PCV per ordre de l'Ajuntament en concepte d'indemnitzacions, allotjament d'expropiats i altres diversos (per exemple, 4 MPTA corresponents a un Curs per la dona; 8,9 MPTA per a la remodelació de l'antic convent de Sant Agustí; 0,84 MPTA per a l'Agrupació d'aturats del Raval; 6,43 MPTA sense finalitat especificada).

**2.3.5.4. IMU**

La composició d'aquest saldo és la següent:

	Milers PTA
Aportació PCV al finançament parcial del Projecte d'arranjament del Raval Sud, Avg. de les Drassanes (any 90)	90.000
Aportació PCV al finançament de l'obra de St.Pau del Camp (any 91 i 94)	40.323
Aportació al finançament de les obres de l'Avg. del Portal de l'Àngel (any 92)	95.000
Total	225.323

Aquestes aportacions es van fer en virtut d'acords entre PCV i l'IMU.

#### **2.3.5.5. PMH**

El 20 de desembre de 1989, PCV i el PMH van signar un conveni pel qual PCV adquiria al PMH un seguit de locals a CV per un preu global de 196,81 MPTA. PCV va abonar al PMH 64,61 MPTA en concepte de bestreta per a la compra dels locals. El 20 de desembre de 1994, exercici 1995, es va signar un nou conveni entre ambdues entitats pel qual es modifica el de 20.12.89, reduint-se el nombre de locals i establint-se un preu de 68,58 MPTA. A l'exercici 1995 quedarà saldada la bestreta que figura al Balanç de 30.11.94.

#### **2.3.5.6. REGESA**

Segons la informació facilitada per PCV aquest saldo correspon a pagaments realitzats per PCV a REGESA per actuacions que aquesta Societat havia realitzat en nom de l'Ajuntament.

#### **2.3.5.7. Eix Méndez Núñez**

El 10 de novembre de 1989 PCV i REGESA van constituir una Agrupació Temporal d'Empreses anomenada PROCIVESA-REGESA, AGRUPACION TEMPORAL DE EMPRESAS.

El 2 de març de 1992, el Comitè Executiu de Gerència va acordar la dissolució de l'ATE.

Segons consta al document subscrit el 23 de novembre de 1994 entre PCV i REGESA, el balanç no auditat de l'ATE a 21 de novembre de 1994 era el següent:

ACTIU		PASSIU	
Existències	130.310	Pèrdues Ex. ant.	(41.144)
H. Públ. deutora	189	Benefici 94	10.838
Tresoreria	165.036	Creditors a llarg t.	42.123
		PCV	204.300
		REGESA	69.000
		Creditors diversos	1.227
		H. Públ. credit. IVA	9.191
TOTAL	<u>295.535</u>	TOTAL	<u>295.535</u>

Imports en milers PTA

D'acord amb l'esmentat document, es van abonar 70 MPTA a REGESA en concepte de liquidació final de la seva participació en l'ATE i 70 MPTA a PCV en concepte de liquidació provisional. Aquesta Societat es farà càrrec del resultat final de la liquidació.

Els 134,3 MPTA restants, resultants de la diferència entre el deute total de 204,3 MPTA i el cobrament de 70 MPTA, i registrats com deute de l'Ajuntament, corresponen a lliuraments realitzats a l'ATE des de l'any 1990 fins al juliol de 1994 el destí dels quals no ha estat fiscalitzat per aquesta Sindicatura.

### 2.3.5.8. Deutes Ajuntament, Actius

El desglossament d'aquest compte és el següent:

	Milers PTA
Deutes Ajuntament, actius	1.489.070
Aportació socis per a compensació de pèrdues (Vegi's 2.4.1.2)	621.029
Total	<u>2.110.099</u>

#### ·Deutes Ajuntament, actius

El compte "Deutes Ajuntament, actius" recull l'import del fons creat per la Societat amb el nom de "Bestretes actius adquirits per compte de l'Ajuntament" per cobrir l'import dels actius adquirits per compte de l'Ajuntament (vegi's 2.3.3). Mensualment es carrega la dotació a aquest fons amb abonament al compte de "Bestretes actius adquirits per compte de l'Ajuntament" (vegi's 2.4.4) de forma que al final de la vida de la Societat ambdós imports seran iguals i iguals al saldo del compte "Actius adquirits per compte de l'Ajuntament".

### 2.3.5.9. *Subvencions Ajuntament*

Aquest compte recull l'import de les subvencions d'explotació atorgades per l'Ajuntament a la Societat des de la seva creació menys els pagaments realitzats per l'Ajuntament i presenta el següent detall:

	Milers PTA
Subvenció 1988	6.595
Subvenció 1989	201.562
Subvenció 1990	1.108.265
Subvenció 1991	1.616.593
Subvenció 1992	2.202.706
Subvenció 1993	2.538.252
Subvenció 1994	2.288.464
Total subvencions	9.962.437
Cobraments	(7.440.000)
Subvencions pendents de cobrament	2.522.437

### 2.3.6. Deutors diversos

El desglossament d'aquest epígraf és el següent:

	Milers PTA
Clients per vendes	24.661
Barcelona Crescent, SA	25.841
Administradors de finques	10.959
Administradors de finques PCV	14.222
Avenç nous habitatges	21.703
Fiances a curt termini	17.663
Bestretes a proveïdors	116.693
Subvencions Generalitat	87.494
Altres deutors	13.914
Total	333.150

#### 2.3.6.1. *Clients per vendes*

Aquest compte recull 4,66 MPTA adeutats per la Universitat Pompeu Fabra per la cessió de la finca del c/Ginjol, núm. 3 realitzada a l'exercici 1993 i també 20 MPTA de Roma 31, SA per la venda de la finca del c/Botella núm. 20 (veure 2.5.1).

#### 2.3.6.2. *Barcelona Crescent, SA*

Aquest deute es va originar l'any 1992 per unes obres que havia d'haver fet



aquesta societat a la finca del C/Arc del Teatre núm. 13 (veure annex 5.6) i que finalment va haver de pagar PCV.

Segons informacions de PCV el deute ha estat reclamat i s'estan fent els tràmits necessaris per tal d'aconseguir un pis propietat de Barcelona Crescent, SA a Madrid.

### **2.3.6.3. Administradors de finques i Administradors de finques PCV**

Aquests comptes recullen els imports deguts pels administradors de finques (ja siguin tercers o la mateixa societat que administra moltes de les seves finques) i es generen bàsicament per lloguers no cobrats. En el cas dels administradors tercers són saldos antics la cancel·lació dels quals es fa majoritàriament amb càrrec al compte de Pèrdues i Guanys. En el cas de PCV, el saldo comptable no es concilia amb el saldo de l'administrador (*Veure Recomanació núm. 5*).

### **2.3.6.4. Fiances a curt termini**

D'aquest saldo, 12 MPTA corresponen a l'import pagat per PCV el 06.10.89 com a compromís de compra de la finca del c/Cadena, 51. Actualment, encara no s'ha realitzat la compra per problemes d'herències entre els venedors.

### **2.3.6.5. Bestretes a proveïdors**

El detall d'aquest compte és el següent:

	Milers PTA
Contratas y Obras,SA	75.703
ACSA	14.823
GEJSE	13.147
Procuradors	10.504
Advocats	2.146
Altres	370
<b>Total</b>	<b>116.693</b>

· Contratas y Obras, SA i ACSA

PCV va subscriure sengles contractes d'obres amb aquestes empreses per a la rehabilitació de les finques Cendra 8, Carme 55-57 i Reina Amàlia 2-4 en els quals s'establia que el contractista es quedava amb els aparcaments i locals i PCV amb

els pisos i es repartia el cost de l'obra de la forma següent:

Finca	Pressupost total	A càrrec PCV
Cendra,8	207.343	55.867
Carme,55-57	279.346	128.577
Reina Amàlia, 2-4	343.667	150.791

A més, en els cas de Reina Amàlia, 2-4 els 150 MPTA primers els paga sencers la constructora.

Per donar compliment a la normativa fiscal (Art.75.2 Llei 37/1992 sobre l'IVA), PCV va facturar a les constructores 55 MPTA (any 93), 50 MPTA (any 93) i 40 MPTA (any 94) respectivament (vegi's 2.5.1). Aquests imports són els que es van considerar com a valor de la part de terreny que pertanyia a les places d'aparcament i als locals comercials. PCV va registrar aquests imports com a vendes carregant un compte de bestretes i donant-los de baixa del compte d'existències, resultant un efecte nul sobre el compte de Pèrdues i Guanys. Al llarg de l'obra, PCV torna a incorporar aquests imports al compte d'existències proporcionalment a l'import de les certificacions de la part de l'obra que la constructora factura a PCV. Per tant, no existeix cap risc per a la recuperació d'aquestes bestretes.

· GEJSE

El Gabinet d'Estudis Jurídics, Socials i Econòmics, SA s'encarrega de la tramitació de totes les compra-vendes realitzades per PCV. La Societat fa provisions de fons que es cancel·len amb les liquidacions presentades per GEJSE. L'última liquidació de l'any 1994 va ésser presentada a l'abril.

Seria recomanable que PCV demanés liquidacions periòdiques per tal de tenir un millor control de la situació legal de les seves finques (escriptures, registre de la propietat, pagament d'impostos, etc) (*Veure Recomanació núm. 6*).

· Procuradors i advocats

Entre els saldos de procuradors i advocats s'han detectat saldos sense moviment en l'exercici 1994 per import de 5,65 MPTA i d'altres que han rebut noves bestretes tot i no haver liquidat cap import durant l'exercici; així mateix, s'observa un retard important en la presentació de liquidacions (*Veure Recomanació núm.6*).

### 2.3.6.6. Subvencions Generalitat

Aquest saldo correspon a les subvencions per a la rehabilitació atorgades per la Generalitat a PCV i pendents de cobrament. D'aquest saldo, 66,86 MPTA són subvencions atorgades en exercicis anteriors. Aquest deute hauria de figurar

separadament com Administracions Públiques deutores, tal com preveu el PGC.

### 2.3.7. Inversions financeres temporals

El saldo de 79,20 MPTA correspon a un compte corrent de dipòsit al Banc de Crèdit Local en garantia del préstec de 2.500 MPTA (vegi's 2.4.2).

## 2.4. PASSIU

### 2.4.1. Fons Propis

#### 2.4.1.1. Capital subscrit

La Societat es va constituir el 22 de setembre de 1988 amb un capital de 1.500 MPTA totalment subscrit i desemborsat. El 13 de juliol de 1989 es va efectuar una ampliació de capital per import de 1.299,97 MPTA.

A 30 de novembre de 1994 el capital de PCV era de 2.799,97 MPTA representat per 186.665 accions nominatives de 15.000 PTA de valor nominal cada una dividides en dues sèries: sèrie A, formada per 113.334 accions totalment subscrites i desemborsades per les Administracions Públiques i sèrie B, formada per 73.331 accions subscrites i desemborsades pel capital privat.

La composició del accionariat a 30 de novembre de 1994 era la següent:

Accionista	Nombre d'accions	Sèrie	Import (milers PTA)	% de participació
Excm. Aj. Barcelona	100.001	A	1.500.015	53,57
Excma. Dip.Barcelona	13.333	A	199.995	7,14
BBV	6.666	B	99.990	3,57
SABA	3.333	B	49.995	1,79
Promoció Ciutat Nova, SCP	6.666	B	99.990	3,57
BEX	6.666	B	99.990	3,57
Caixa de Pensions	26.666	B	399.990	14,29
EURSA	3.335	B	50.025	1,79
CTNE	6.666	B	99.990	3,57
Caixa de Catalunya	13.333	B	199.995	7,14
Totals	186.665		2.799.975	100,00

· Transmissió de les accions

D'acord amb l'article 10 dels Estatuts, les accions de la sèrie A són intransferibles,

excepte que siguin transmeses a d'altres administracions públiques. En cas de transmissió d'accions de la sèrie B, els accionistes de la sèrie A tenen dret de tempteig. En cas que les accions de la sèrie B fossin adquirides pels titulars de la sèrie A, les accions adquirides serien objecte de conversió a la sèrie A.

#### **2.4.1.2. Aportació de socis per a compensació de pèrdues**

El Consell Plenari de l'Ajuntament de Barcelona del 22 de juliol de 1988 va acordar, juntament amb la constitució de PCV, que "l'Ajuntament de Barcelona realitzarà anyalment les transferències de capital per a garantir el compliment de l'objecte social i el corresponent equilibri financer de la Societat, de conformitat amb els informes tècnics econòmics aportats per l'Administració, l'objecte social de la societat Promoció Ciutat Vella,SA, els encàrrecs específics formulats per l'Ajuntament i amb les condicions econòmiques també fixades per l'Ajuntament en el marc de l'ARI de CV, establerta pel Reial Decret 317/1986, de 13 d'octubre".

Comptablement, aquest compromís es fa efectiu anualment i per tant, PCV no registra altra pèrdua comptable que l'ocasionada per la remuneració dels accionistes privats (vegi's apartat 2.4.3) i per l'amortització dels drets de traspàs pagats pel local de La Rambla, 81 (vegi's apartat 2.3.1) i fins i tot aquesta pèrdua es compensada anualment pel propi Ajuntament (vegi's apartat 2.3.5.8) (*Vegi's Recomanació núm. 9*).

#### **2.4.2. Deutes amb entitats de crèdit**

El detall d'aquest epígraf es presenta en el quadre següent:

ENTITAT CONCEDENT	DATA CONCESSIÓ	DATA VENCIMENT	IMPORT O LÍMIT	IMPORT PENDENT C.T.	IMPORT PENDENT LL.T	TOTAL IMPORT PENDENT A 30.11.94	TIPUS D'INTERÈS	DESTÍ I GARANTIA
Caixa de Catalunya	01.08.89	2007	58.791	2.155	50.669	52.824	10,20%	P. Fortuny 17-19 - Hipotecari
Banco Hipotecario	15.11.91	15.11.00	16.430	995	13.939	14.934	11% (1)	Sant Pau, 23 - Hipotecari
Banco Hipotecario	15.11.91	15.11.00	11.380	689	9.655	10.344	11% (1)	Sant Ramon, 21 - Hipotecari
Banco Hipotecario	01.12.92	01.12.02	13.070	791	11.089	11.880	11% (1)	Obradors, 8 - Hipotecari
Banco Hipotecario	01.12.92	01.12.02	11.400	690	9.672	10.362	11% (1)	Junta de Comerç, 26 - Hipotecari
Banco Hipotecario	01.12.92	01.12.02	10.750	652	7.508	8.160	11% (1)	Blanqueria, 10 - Hipotecari
Banco Hipotecario	01.12.92	01.12.02	9.710	588	8.238	8.826	11% (1)	Sant Ramon, 11 -Hipotecari
Banco Hipotecario	01.12.92	01.12.02	18.740	1.135	15.899	17.034	11% (1)	Nou de Sant Francesc, 21 - Hipotecari
Banco Hipotecario	01.12.92	01.12.02	19.060	1.155	13.312	14.467	11% (1)	Sant Erasme, 1 - Hipotecari
Banco Hipotecario	01.12.92	01.12.02	31.540	1.910	22.028	23.938	11% (1)	Flassaders, 23 - Hipotecari
Caixa Catalunya	12.12.91	31.12.94	100.000	100.000	0	100.000	12%	P.Fortuny,17-19- 2ª Hipoteca
Banco Crédito Local	15.02.90	31.03.00	1.800.000	225.000	1.012.500	1.237.500	12,5%	Amortització capital única al venciment
Banco Crédito Local	15.02.90	31.03.00	2.700.000	337.500	1.518.750	1.856.250	9,07%(variable)	Pòlissa de crèdit.Amort.semestral.Carència 2 anys.Garantia subsidiària Aj. de Barcelona
Banco Crédito Local	19.06.91	30.06.01	2.500.000	312.500	1.875.000	2.187.500	9,53%(variable)	Pòlissa crèdit.Amort.semestral(Car.2 anys) Garantia subsidiària Aj. de Barcelona
Banco Europeo	22.07.92	20.05.02	8.000.000	400.000	7.600.000	8.000.000	11,10%	Pòlissa crèdit.Amort.semestral.Carència 2 anys. Vegi's 2.3.7.
Banca di Roma	21.07.94	21.07.95	500.000	500.000	0	500.000	9,32% a 30.11.94	Garantia subsidiària Aj. de Barcelona
Banco Atlántico	13.05.94	13.05.95	500.000	500.000	0	500.000	MIBOR+0,75%	Fiança solidària del National Westminster Bank. Carència amortització fins 20.10.95
Banco Pastor	30.03.94	30.03.95	1.000.000	1.000.000	0	1.000.000	8,75%	Garantia. Conform Letter Ajuntament
Banco Urquijo	29.06.94	29.06.95	1.000.000	1.000.000	0	1.000.000	MIBOR+1%	Amortització capital única al venciment
Caja de Madrid	28.10.94	28.10.95	500.000	500.000	0	500.000	8,75% 1r.trimestre	Pòlissa de Crèdit. Amortització capital única al venc. Garantia Conform Letter Ajuntament
La Caixa	06.04.94	30.04.95	500.000	265.595	0	265.595	MIBOR+0,75%	Pòlissa. Amortització capital única al venciment
Banco Exterior	18.10.94	18.10.95	500.000	462.384	0	462.384	MIBOR+1%	Amortització capital única al venciment
Inst.Crèdit Oficial(ICO)	30.12.93	30.12.99	249.472	0	144.762	144.762	11,75% (fix) (2)	Garantia Conform Letter Ajuntament
Inst.Crèdit Oficial(ICO)	30.12.93	30.12.99	206.906	0	175.870	175.870	11,75% (fix) (2)	Ptge. de la Pau. Conform Letter Ajunt.
Inst.Crèdit Oficial(ICO)	30.12.93	30.12.99	151.689	0	57.689	57.689	11,75% (fix) (2)	Pl.Marquilles.Conform Letter Ajunt.
Inst.Crèdit Oficial(ICO)	30.12.93	30.12.99	435.731	0	145.820	145.820	11,75% (fix) (2)	Projecte c/Carme-Hospital.Conform Letter Ajuntament
Inst.Crèdit Oficial(ICO)	30.12.93	30.12.99	79.007	0	47.103	47.103	11,75% (fix) (2)	Jaume Giralt-Fonollar.Conform Letter Ajuntament
INCASOL	Subrogacions del conveni REGESA-INCASOL de data 14.11.90			571	252.061	252.632	5%	Carme-Peu de la Creu.Conform Letter Ajuntament
INCASOL	Conveni entre l'INCASOL i PROCIVESA de l'11.05.93		79.593	0	67.956	67.956	5%	(A)
TOTALS				5.614.310	13.059.520	18.673.830		Peu de La Creu, 8,10

Imports en milers de pessetes

(1) El MOPU finança aproximadament el 7%

(2) Subsidiat a 5,66964% TAE 5,75%

(A) Destinat a : Montserrat 1, Santa Lluïsa Marillach 5, Guardia 11, Nou Rambla 37, Escudillers 55, Sant Pau 55 i Sant Rafel 10.

### **2.4.3. Altres deutes amb creditors**

Aquest compte, que actua com un fons especial de reserva, recull la remuneració als accionistes privats acreditada des de la creació de PCV i que s'abonarà en el moment de l'amortització del capital privat d'acord amb allò que preveu l'article 37 dels Estatuts, que regula l'amortització de les accions de la sèrie B en els següents termes:

" 1. Termini d'amortització. El termini d'amortització es realitzarà en quatre anualitats a partir del desè any des de la constitució de la Societat, i a raó del 25% anual.

2. Import de l'amortització. L'amortització de les accions de la sèrie B es farà per un import igual a aquell que resulti d'aplicar al valor nominal una taxa acumulada anual, que resultarà del valor més alt entre el tipus d'interès mig anual dels Pagarés del Tresor o la inflació anual més dos punts."

"Per a l'amortització de les accions de la sèrie B, es constituirà i dotarà anualment un fons especial de reserva".

D'altra banda, l'article 36 dels Estatuts estableix que "dels beneficis obtinguts en cada exercici, una vegada deduïts els impostos, es farà d'acord amb la normativa aplicable i se seguirà els següent ordre de prelación: dotació per a reserva legal i resta d'atencions legalment establertes; aportació al fons de reserves per a l'amortització de les accions de la sèrie B, amb el límit de l'import pel qual s'hauran d'amortitzar les accions de la sèrie B, d'acord amb el previst a l'article 37 d'aquests Estatuts."

La Societat ha dotat anualment aquest compte amb càrrec al compte de Pèrdues i Guanyos i aplicant un tipus d'interès de l'IPC més dos punts, a l'import resultant de sumar al capital privat el saldo d'aquest compte de l'any anterior (vegeu apartat 2.6.4).

### **2.4.4. Bestretes actius adquirits per compte de l'Ajuntament**

Aquest compte recull l'import del fons creat per PCV amb càrrec a "Deutes Ajuntament, actius" (vegi's apartat 2.3.5.8), per tal que al final de la vida de la Societat el seu saldo sigui igual a l'import dels actius adquirits per compte de l'Ajuntament (vegi's 2.3.3).

### **2.4.5. Creditors comercials**

El desglossament d'aquest epígraf és el següent :

	Milers PTA
Proveïdors	440.343
Retencions proveïdors	116
Creditors varis	51.683
Total	492.142

La major part del saldo reflectit a Proveïdors correspon als que la Societat manté amb les empreses constructores (vegi's annex 5.10).

La composició dels Creditors varis és la següent :

	Milers PTA
Creditors Obra pública	50.502
Creditors Obra mercat	1.181
Total	51.683

Aquests imports corresponen a les indemnitzacions comptabilitzades pendents de pagament a 30 de novembre de 1994. El desglossament segons l'antiguitat es reflecteix en el següent quadre:

	Obra Pública	Obra mercat	Total
Anys anteriors	15.727	471	16.198
Any 1993	4.175	460	4.635
Any 1994	30.600	250	30.850
Total	50.502	1.181	51.683

El saldo total d'aquest epígraf no representa la totalitat del deute a 30.11.94. El procediment de comptabilització seguit per la Societat, segons s'explica en l'apartat 2.3.3.1, implica l'existència d'indemnitzacions pendents de pagament i que no figuren a la comptabilitat de la Societat (*Veure Recomanació núm. 7*).

#### 2.4.6. Creditors no comercials

La composició és la següent :

	Milers PTA
Fiances rebudes a curt termini	927
Interessos a curt termini	307.471
Total	308.398

L'import d'interessos a curt termini correspon a la periodificació realitzada pels interessos acreditats i pendents de pagament derivats dels crèdits bancaris concedits a la Societat. Aquest import s'hauria de reclassificar com a més deute a curt termini amb entitats de crèdit, d'acord amb l'establert pel PGC (*Veure Recomanació núm. 12*).

## 2.5. INGRESSOS

### 2.5.1. Vendes d'immobles i prestació de serveis

El desglossament d'aquest epígraf a 30 de novembre de 1994 és el següent:

	Milers PTA
Vendes d'immobles	77.720
Cessions de locals	(636)
Cessions drets d'edificació (vegi's 2.3.6.5)	40.000
<b>Total</b>	<b>117.084</b>

#### · Vendes d'immobles

A l'exercici 1994 es van vendre dos pisos al c/Xuclà,15 al Consorci del Gran Teatre del Liceu, una finca al C/ Botella, 4-6 i quatre places d'aparcament al C/ Portal Nou,2.

### 2.5.2. Arrendaments

La Societat obté ingressos per lloguers d'immobles per locals de negoci (lloguers amb IVA) i per lloguers com a habitatges (lloguers sense IVA). El desglossament d'aquests dos conceptes a 30 de novembre de 1994 és el següent :

	Milers PTA
Lloguers amb IVA	20.103
Lloguers sense IVA	78.770
<b>Total</b>	<b>98.873</b>

Pels locals de negoci la tarifa vigent és aproximadament entre 500 i 600 PTA m<sup>2</sup>/mes.



La tarifa aplicada als lloguers pels anys 1990 i 1991 és la següent:

	PTA m <sup>2</sup> /mes
Any 1990	218
Any 1991	262

La tarifa que s'aplica als lloguers d'habitatges pels anys 1992 a 1994 és com a màxim l'establerta a la Normativa que regula els preus màxims dels Habitatges de Protecció oficial de Règim especial (Reial Decret 1932/1991 del 20 de desembre, sobre mesures de finançament d'actuacions protegibles en matèria d'habitatge del Pla 1992-1995) segons segueix:

	PTA m <sup>2</sup> /mes
Any 1992	386
Any 1993 i 1994	400

A aquests preus s'afegeixen 2.000 PTA/mes corresponents al manteniment general, a la llum de l'escala i al funcionament de l'ascensor.

Per a l'any 1995 s'ha arribat a un acord de consens amb els veïns i els preus dels lloguers s'han rebaixat a 300 PTA/m<sup>2</sup> per mes i s'han adaptat els lloguers a aquesta nova tarifa de règim preferencial.

### 2.5.3. Subvencions a l'explotació

El desglossament d'aquest epígraf a 30 de novembre de 1994 era el següent:

	Milers PTA
Subv. Ajuntament (vegi's 2.3.5.9)	2.288.464
Subv. Generalitat (vegi's 2.3.6.6)	22.131
Programa LIFE	18.870
Total	2.329.465

#### · Subvenció Ajuntament

L'import d'aquesta subvenció és la part de l'aportació de l'Ajuntament (vegi's 2.3.5) que la Societat aplica per a què la pèrdua resultant de l'exercici sigui igual a la dotació al Fons d'accionistes més l'amortització dels drets de traspàs del local de La Rambla, 81.

Els imports transferits anualment a la Societat són registrats per l'Ajuntament com a transferències de capital.

D'acord amb la resposta a una consulta publicada al BOICAC núm.9, d'abril de

1992, "si les subvencions tenen com a finalitat compensar les pèrdues derivades de les activitats pròpies del tràfic de la Societat i són atorgades pels seus socis, no hauran de lluir com a ingrés d'explotació en el compte de pèrdues i guanys, tant si la subvenció ha estat atorgada "a posteriori" per a compensar pèrdues com si té per objecte absorbir les pèrdues esperades. En aquest últim cas, la subvenció apareixerà en la partida A.V.3 "Aportacions de socis per a compensació de pèrdues" del passiu del model de balanç del PGC, inclosa dins els Fons Propis de la societat, fins que siguin compensades les pèrdues produïdes en l'explotació per a la compensació de les quals va ser concedida". Com que els imports transferits anualment són registrats per l'Ajuntament com a transferències de capital, fóra convenient que la Societat comptabilitzés aquesta subvenció com "Aportacions de socis per a compensació de pèrdues" en lloc de fer-ho com ingrés per subvencions (*Veure Recomanació núm. 9*).

#### · Programa LIFE

La Comissió de les Comunitats Europees va acordar el 22 d'octubre de 1994 atorgar la concessió d'ajuda financera LIFE a un projecte relatiu a Operacions de Mixticitat Urbana i mobilitat alternativa als barris del Casc Antic i Gòtic de Barcelona per import de 46,26 MPTA. D'acord amb la concessió, la responsabilitat de la realització del projecte serà de PCV i es concedeix un termini de 24 mesos per a la seva realització, a comptar des de l'1 de novembre de 1993.

D'acord amb l'informe de seguiment de juny de 1995 s'havien invertit, fins al gener de 1995, 1.929 MPTA en les actuacions del Programa, dels quals 655,54 havien estat invertits per PCV. La resta ho havien estat per la Universitat Pompeu Fabra i per l'Ajuntament.

La Societat ha registrat com a ingrés l'import cobrat, 18,87 MPTA, equivalent al 40% del total de la subvenció.

Segons manifestacions de PCV, aquesta subvenció serà íntegrament per a la Societat, sense que els altres participants en el projecte rebin cap import.

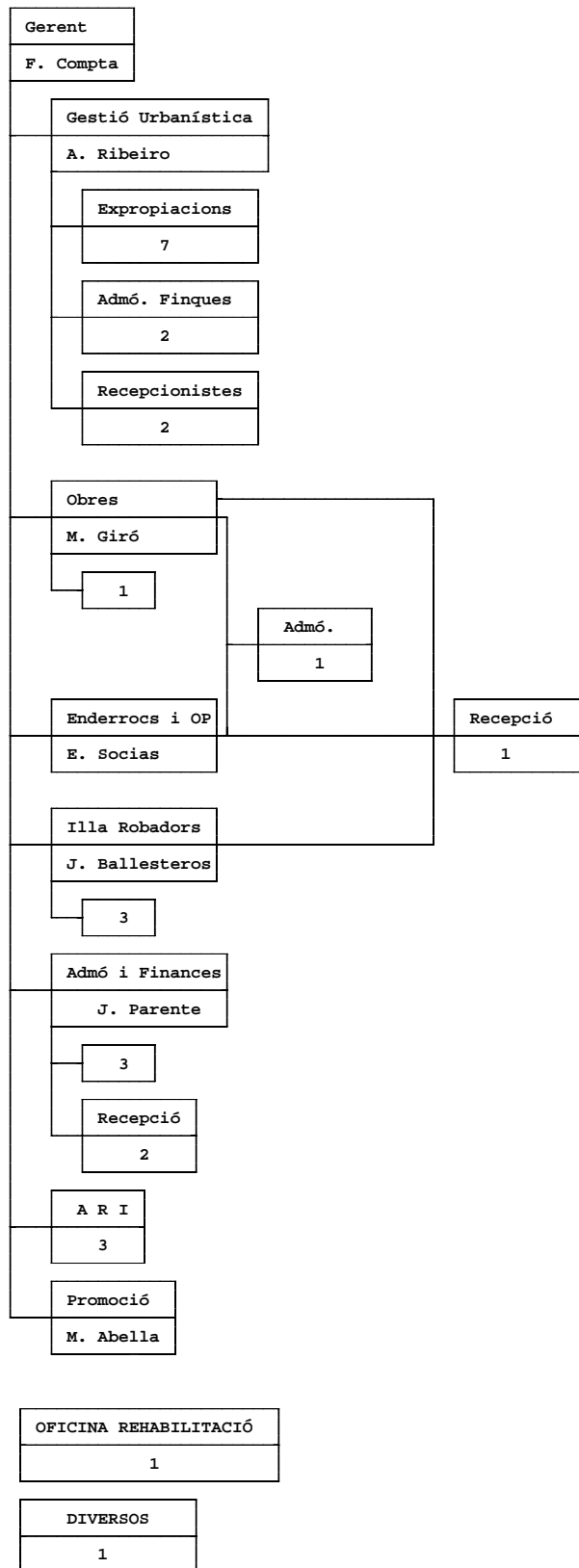
## 2.6. DESPESES

### 2.6.1. Despeses de personal

El detall d'aquest epígraf és el següent:

	Milers PTA
Sous i salaris	204.528
Càrregues socials	41.429
	<u>245.957</u>

A continuació es presenta l'organigrama de PCV:



- El departament Illa Robadors s'encarrega de les expropiacions de l'illa compresa entre els carrers Robadors, Sant Josep Oriol, Sant Sadurní i Sant Rafael.
- El departament de l'ARI depèn de l'Ajuntament i és l'encarregat de la coordinació entre els diferents agents que estan portant a terme la rehabilitació de CV.
- El departament de Promoció s'encarrega de donar a conèixer les actuacions realitzades per la Societat, organització d'exposicions, edicions de llibres, videos, jornades de Ciutat Vella, etc.
- La persona que treballa com arquitecte a l'oficina de rehabilitació situada a C/ dels Àngels, 3-5, actua des d'una oficina que no pertany a PCV sinó a l'Ajuntament de Barcelona en virtut del conveni subscrit entre el MOPTMA, la Generalitat de Catalunya i el propi Ajuntament.
- Com que la Societat té tres centres de treball (La Rambla, 77; Carme, 16 baixos i Carme, 16 principal), hi ha 3 equips de recepció i telefonia.
- A l'any 1995 s'ha produït la contractació de cinc persones, quatre de les quals no realitzaran les seves funcions a la Societat:

Un advocat amb les funcions de "gestionar els expedients d'expropiació forçosa de les finques afectades pel PERI de Vallbona i pel PERI del Carmelo - C/Llobregós, fases 1 i 2- en les quals sigui necessària la relocalització dels habitants en les promocions d'habitatge que el PMH ha posat a disposició de l'Ajuntament de Barcelona". Aquest treballador dependrà orgànicament de l'Àrea Tècnica d'Urbanisme.

Una administrativa per a la realització de tasques administratives relacionades amb els PERI abans esmentats.

Dues administratives per a l'Oficina de Rehabilitació de Ciutat Vella.

- No consta cap acord entre l'Ajuntament i la Societat per a la contractació del personal que realitza funcions alienes a PCV. D'altra banda, PCV no efectua cap càrrec a l'Ajuntament pel cost d'aquest personal.

Addicionalment a la despesa de personal pròpia s'han de tenir en compte els imports que l'empresa Complemento Directo, SL (vegi's 2.6.2) factura a PCV en concepte de serveis de personal.

### **2.6.2. Serveis externs**

Per la importància d'aquest epígraf dins el compte de Pèrdues i Guanys de PCV, la Sindicatura ha realitzat una anàlisi de les despeses que l'integren des de l'any 1989

fins a l'any 1994. Als annexos 5.8 i 5.9 es mostra el detall dels comptes que hi intervenen i la seva evolució en el període analitzat.

De l'anàlisi realitzada dels serveis externs pels exercicis 1989-1994 cal fer les següents observacions:

- Dins el compte "Arrendaments generals locals" s'inclou el lloguer del local de La Rambla, 81 (vegi's apartat 2.3.1), la deduïbilitat fiscal del qual podria ser qüestionable (vegi's apartat 2.6.3).
- La Societat presenta dins l'epígraf de Serveis Externs el compte "Rehabilitació obra mercat", que recull el cost de les certificacions d'obres. D'acord amb el que estableix el Pla General de Comptabilitat per a empreses immobiliàries, s'hauria d'incloure dins l'epígraf de Compres (*Veure Recomanació núm. 11*).
- En molts casos de serveis de professionals no existeix contracte, entre d'altres: honoraris mensuals d'un tècnic per treballs no especificats; EXCASU, SA (comissió de compravenda a moltes de les finques adquirides per PCV); Studio Pomès (Campanya 88/89); recollida de dades a CV i assessorament immobiliari facturats per un API); Printer, SA (edició del llibre "Itineraris CV"); Escola Massana (edició de la revista Barcelona Metròpolis Mediterrània).
- La Societat Complemento Directo, SL factura a PCV per dos conceptes: neteja de les oficines (0,3 MPTA mensuals a l'any 1994) i per serveis de personal (39,3 MPTA a l'any 1990, 43,3 al 1991, 36,8 al 1992, 24,5 al 1993 i 23,8 al 1994). Pel que fa a la neteja hi ha contractes anuals. Quant als serveis de personal, la factura dels quals inclou serveis d'administratius, arquitectes, vigilància al Parc de la Maquinista i lloguer d'un local a la Plaça Bonsuccés,7, no existeix contracte. Les factures i albarans estan visats pel Cap de Serveis Generals de l'Ajuntament de Barcelona.
- Despeses registrades com a pròpies però que corresponen a serveis que han estat prestats a l'Ajuntament i on, encara que les factures estiguin a nom de PCV, hi ha una carta de l'Ajuntament reconeixent la despesa i demanant a PCV que es faci càrrec del pagament, entre d'altres: honoraris de redacció del projecte "Urbanització C/Ferran i entorn"(6,5 MPTA); finançament de la contractació d'un tècnic per a l'ARI (16 MPTA); honoraris de direcció d'obra del C/Joaquim Costa (1,6 MPTA); honoraris d'enginyer per actuacions urbanístiques a la Plaça Catalunya (1 MPTA); elaboració d'una maqueta de CV (3,8 MPTA) i la seva actualització (2,2 MPTA); plantació de dues palmeres a la Placeta Montcada (0,6 MPTA); honoraris arquitectes projecte 3a. fase Centre cívic del Raval(1,4 MPTA); plantació de Phoeix dactylífera a diversos llocs (4,5 MPTA); honoraris de direcció d'obra de Pati Llimona i Correu Vell (6,7 MPTA); mobiliari per a la sala d'actes del Districte de CV (0,7 MPTA).
- A l'any 1990 es va realitzar una sèrie de tres videos sobre CV per Estudio Pomès, SA amb un cost de 60 MPTA. A més d'aquests videos la societat n'ha realitzat

d'altres, pujant la despesa total en videos a 75,8 MPTA.

· Alguns contractes demanats no han estat facilitats per la Societat: pressupost LP-086 de 24.04.90 de Triac sobre les Primeres Jornades de CV (23 MPTA); contracte amb Serveis d'autoedició per a l'edició del llibre "Establiments i productes singulars"(12,5 MPTA); contracte per a la realització de l'estudi sobre les muralles romanes realitzat per Vechus (4 MPTA); contracte amb JRP Marketing per a la realització del Pla de promoció estratègic de CV (2 MPTA).

· La Societat ha realitzat nombroses activitats de promoció i publicitat i altres de caràcter genèric de suport a diverses organitzacions de CV. Entre d'altres destaquem les següents: Projecte de disseny d'una nova parada per a les floristes de La Rambla (2,2 MPTA); finançament dels Torneigs d'Escacs del Raval organitzats per l'Associació d'Amics de La Rambla (10,8 MPTA); concert de celebració del bicentenari del Raval (3,8 MPTA); finançament de les Jornades de rehabilitació de CV, organitzades per l'Ajuntament de Barcelona i dirigides pel Director Executiu de l'ARI de CV (31 MPTA); publicitat a diaris (63 MPTA); organització del torneig de bridge CV (1,2 MPTA); llibre sobre establiments de CV (15,9 MPTA); guies itineraris sobre CV (12 MPTA); festival de marionetes (1,9 MPTA); Rehabilitació i reformes oficines Barna Centre (6,9 MPTA); compra de peces d'esmalt a l'Escola Massana (3,2 MPTA); il·luminació C/Escudillers Nadal 90/91 (0,7 MPTA); exposició "Ciutat Vella està guanyant" (4 MPTA); exposició Millorem CV (1,6 MPTA); Exposició La Transformació de CV (30,9 MPTA); jornades sobre la "Recuperació d'una zona degradada" (4,1 MPTA); exposició "La Barceloneta, origen i transformació d'un barri" (2,1 MPTA); exposició Barcelona New Projects (2,5 MPTA); instal·lació de rentadores, assecadora, etc. per a l'associació Prisba (1,9 MPTA); equips i suport tècnic a Ràdio Raval (4,7 MPTA); sopars de l'Associació de Veïns del Raval (4 MPTA); instal·lació d'aire condicionat a la caserna de la Guàrdia Urbana a La Rambla, 43 (1,1 MPTA); sopar del 150è aniversari de la Guàrdia Urbana (0,9 MPTA); campanya publicitària de Barna Centre Nadal 93 (1,3 MPTA).

· Factures d'honoraris d'advocats i assessors amb insuficient informació sobre el treball realitzat i amb despeses de les quals no hi figura la justificació; entre d'altres, 3,9 MPTA per "assessorament inversió immobiliària fet per economistes"; 1 MPTA per "assessorament advocat per immobles entre l'1 de gener i el 15 de juny de 1990" i 2 MPTA de despeses suplertes sense desglossament; 0,4 MPTA mensuals als exercicis 93 i 94 per "informació i recollida de dades i gestió immobiliària a CV" feta per un API.

· El 16 de gener de 1991 PCV va subscriure un contracte d'arrendament de la finca situada a Plaça Reial, 18 per un termini de 15 anys i una renda mensual de 1,2 MPTA; es va pagar 1,4 MPTA en concepte d'honoraris de gestió del contracte. No consta que la Societat hi hagi tingut mai cap dependència. A l'octubre de 1991 va pagar el 50% de la renda corresponent als mesos de febrer-agost 1991 per import de 4,7 MPTA. La renúncia per escrit a aquest contracte de lloguer es va produir el mes de juliol de 1991.

### 2.6.3. Tributs

El desglossament d'aquest epígraf és el següent:

	Milers PTA
IVA no deduïble	72.301
IBI	24.315
Tributs activables	7.979
Altres tributs	1.799
<b>Total</b>	<b>106.394</b>

#### · IVA no deduïble

La Societat aplica la regla de prorrata diferenciant les diferents activitats que realitza: lloguers (amb IVA i sense), compres en el mercat de segona mà destinades a lloguer, compres en el mercat de segona mà destinades a operacions de mercat, despeses indirectes i compres per compte de l'Ajuntament.

La Societat comptabilitza l'IVA no deduïble íntegrament com a tributs, en lloc de registrar-lo segons estableix el Pla General de comptabilitat, com a més despesa o més valor de l'actiu segons correspongui i registrant com a tributs únicament la diferència entre la prorrata provisional i la definitiva.

La Societat no es dedueix cap IVA de les despeses que paga per compte de l'Ajuntament, però el comptabilitza com a despesa per tributs i no com a més import dels Actius adquirits per compte de l'Ajuntament o com a més deute de l'Ajuntament segons correspongui (*Veure Recomanació núm. 8*).

#### · Impost sobre Societats

La Societat incrementa la base imposable d'aquest impost per l'amortització dels drets de traspàs del local de la Rambla, 81 (vegi's 2.3.1), i per la dotació del Fons d'accionistes (vegi's 2.4.3), però no per altres conceptes que es podrien considerar liberalitats des del punt de vista fiscal, com per exemple el lloguer del local de La Rambla, 81 o algunes de les despeses de promocions.

### 2.6.4. Remuneració accionistes privats

Aquest compte recull la despesa en concepte de remuneració als accionistes d'acord amb allò que preveu l'article 37 dels Estatuts. El tipus aplicat a l'exercici 1994 ha estat del 6,31 % (inflació més dos punts) (vegi's 2.4.3).

### **2.6.5. Despeses financeres**

La despesa financera de la Societat, que puja a 1.892 MPTA degut a l'elevat endeutament de la Societat, ha estat correctament registrada i periodificada. És inferior a la de l'any anterior tot i que l'endeutament és superior, com a conseqüència de la baixada del tipus d'interès.

### **2.7. FETS POSTERIORIS**

#### · Ampliació de capital

La Junta General d'Accionistes del 29 de novembre de 1994 va acordar realitzar una ampliació de capital de 1.592 MPTA, essent l'aportació que corresponia a l'Ajuntament de 852,99 MPTA. El termini per a la subscripció d'accions finalitzava el 31 de març de 1995, sense que fins a aqueixa data s'hagués fet efectiva l'ampliació.

#### · Ajuda Fons de Cohesió

El 12 de desembre de 1994 la Comissió de les Comunitats Europees va acordar concedir un ajut del Fons de Cohesió de 3.277 MPTA per a la realització del Pla Central del Raval en un període comprès entre el 8 de juliol de 1994 i el 31 de desembre de 1995. Aquest import, concedit a l'Ajuntament de Barcelona, serà tramès per aquest a la Societat i forma part dels 3.800 MPTA que figuren al Pla financer de la Societat (vegi's apartat 1.2.3.3). L'ajut atorgat equival al 85 % del cost previst del projecte (en cas que el cost real fos inferior els fons no aplicats s'haurien de tornar). S'estableix un període per a l'adquisició de terrenys de l'1 de desembre de 1994 a l'1 d'abril de 1995 i de l'1 de maig al 31 de desembre de 1995 per a la realització de les obres principals. No obstant, l'acord preveu la possibilitat d'allargar el termini d'execució del projecte fins a 31 de desembre de 1997, prèvia l'autorització per part de la Comissió.

El desembre de 1995, la Comissió ha concedit un nou ajut de 2.050 MPTA per a l'apertura de l'Avinguda Francesc Cambó al Casc Antic. El cost d'aquesta operació no es troba inclòs dins la inversió prevista al quadre de l'apartat 1.2.3.3.

## **3. CONCLUSIONS: OBSERVACIONS I RECOMANACIONS**

PCV és una empresa mixta creada per l'Excm. Ajuntament de Barcelona, que hi participa en un 53,57%, per portar a terme la rehabilitació de Ciutat Vella. La inversió prevista per al període 1989-2002, durada establerta de la Societat, és de 21.593 MPTA amb un cost total previst de 39.444 MPTA dels quals 35.644 MPTA seran aportats directament per l'Ajuntament i 3.800 MPTA pel Fons de Cohesió a



través de l'Ajuntament. L'operació, finançada majoritàriament amb préstecs bancaris, suposa un cost financer previst de 16.775 MPTA, que està comprès dins del cost total (vegeu Annex 5.7).

Fins a 30 de novembre de 1994 el cost total incorregut era de 30.530 MPTA i la inversió realitzada de 17.336 MPTA.

A més de PCV, en la rehabilitació de CV participen altres administracions públiques (l'Ajuntament directament, la Generalitat i el MOPTMA) i diverses empreses privades. Els accionistes privats tenen garantida una remuneració sobre el capital aportat.

Respecte a l'activitat realitzada per PCV es fan les següents consideracions:

- La Societat realitza algunes activitats de promoció a CV (veure apartat 2.6.2.) que, tot i que la Societat considera com formant part del seu objecte social, no es troben explicitades als seus Estatuts, per la qual cosa fóra convenient l'adaptació estatutària de l'objecte social a les activitats efectivament realitzades per la Societat.
- PCV ha realitzat nombrosos pagaments d'actuacions i obres corresponents a l'Ajuntament que ha registrat als comptes "Treballs vies públiques" i "Deutors del grup per operacions"(vegi's apartats 2.3.3.2. i 2.3.5). Caldria comprovar en el propi Ajuntament el compliment de la legalitat en aquestes actuacions.
- PCV ha registrat com a despeses pròpies als comptes de Serveis Exteriors, l'import d'algunes de les factures pagades que corresponen a l'Ajuntament i d'altres que no pertanyen a l'activitat normal de la Societat. La consideració per part de la Societat d'aquestes despeses com fiscalment deduïbles podria donar lloc a certes contingències fiscals. Pel que fa als pagaments fets per compte de l'Ajuntament, s'hauria de verificar el compliment de la legalitat en el propi Ajuntament (veure 2.6.2.).

Al llarg d'aquest informe i com a referència a cada una de les qüestions tractades, s'han assenyalat les observacions que resulten pertinents sobre aspectes econòmics, comptables i de control intern.

En aquestes conclusions finals es recullen de forma resumida, aquelles observacions i recomanacions que suposen ajustos i reclassificacions als estats financers i aquelles altres que considerem especialment importants, tant des d'un punt de vista de control intern com de gestió i de relació amb l'Ajuntament.

- Pagament d'expropiacions

S'ha observat que el pagament de les indemnitzacions a expropiats es fa en molts casos mitjançant xecs al portador (vegi's apartat 2.3.3.1). Tot i que aquest

procediment no comporta cap risc per a la Societat donada l'existència de l'acta d'ocupació signada per l'afectat, fóra convenient que sempre que sigui possible s'utilitzin xecs nominatius per al pagament d'indemnitzacions.

· Actius adquirits per compte de l'Ajuntament

La Societat té comptabilitzats a "Actius adquirits per compte de l'Ajuntament" com a immobilitzat, el cost de les finques adquirides mitjançant expedients expropiatoris així com el cost d'obres d'arranjament de carrers i construcció d'alguns equipaments per compte de l'Ajuntament. Pel que fa a les finques expropiades, malgrat el que estableix el Decret d'atorgament del dret expropiatori, un cop acabades les actuacions encara no s'havia realitzat la cessió a l'Ajuntament (vegi's apartat 2.3.3). No obstant això, l'Ajuntament té reconeguts deutes per aquests actius per import de 1.489,07 MPTA.

D'altra banda, la Societat no va començar a liquidar ITP per les adquisicions de béns realitzades per expropiació fins al juliol de 1995, acollint-se a l'exempció establerta a l'article 59 del Reglament de l'Impost. No obstant, una interpretació diferent de la normativa que regula l'ITP podria donar lloc a contingències fiscals pels exercicis oberts a inspecció.

*Recomanació núm. 1:*

*Donat que es tracta de béns de domini públic, els actius adquirits a través d'expropiació s'haurien de cedir a l'Ajuntament un cop acabades les actuacions d'acord amb allò que preveu el Decret d'atorgament del dret expropiatori, i, paral·lelament s'haurien de registrar com a més deute de l'Ajuntament i no com a immobilitzat de la Societat.*

· Treballs vies públiques

La Societat ha realitzat un conjunt d'obres per compte de l'Ajuntament sense que hi hagi un encàrrec escrit; a més, en alguns casos l'actuació de PCV s'ha limitat al finançament de l'obra, pagant certificacions corresponents a obres que havien estat contractades i gestionades per l'Ajuntament (vegi's apartat 2.3.3.2).

*Recomanació núm. 2:*

*S'hauria de regularitzar el procediment seguit per a la realització d'obres per encàrrec de l'Ajuntament.*

· Existències: finques reallotjament

La Societat té comptabilitzades com a existències, dins l'immobilitzat, finques que

estan destinades a lloguer, no realitzant cap càrrec per amortització al compte de Pèrdues i Guanys. D'acord amb les normes especials de valoració que regien des de l'1 de juliol de 1980, data de l'adaptació del Pla General de Comptabilitat a les empreses immobiliàries, recollides també a la nova adaptació del PGC per a aquest tipus d'empreses aprovada pel Ministeri d'Economia i Hisenda a proposta de l'ICAC en 1994, les finques destinades a lloguer s'han de comptabilitzar com a immobilitzat material, separant el cost del terreny del de la construcció i s'han de valorar pel seu cost d'adquisició o de producció o bé pel seu valor de mercat si aquest fos inferior. Així mateix, s'ha de dotar anualment l'amortització corresponent (vegi's apartat 2.3.4.2).

*Recomanació núm.3:*

*S'hauria de reclassificar el valor dels immobles destinats a lloguer com a immobilitzat material, separant el valor del terreny del de la construcció, revisar els seus valors comptables per tal d'adequar-los al valor de mercat en cas que aquest sigui inferior al valor de cost i dotar anualment l'amortització corresponent.*

· Contractació

S'ha observat que en alguns casos no s'han seguit els principis de publicitat i concurrència en l'adjudicació d'obres ni en la contractació de serveis establerts a la Disposició Transitòria Segona del Decret 3410/1975, de 25 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament de Contractes de l'Estat (vegi's apartats 2.3.3., 2.3.4 i 2.6.2 i annexos 5.4., 5.5. i 5.6). També s'ha detectat que en el cas de prestació de serveis per part de professionals en molts casos no existeix un contracte que reguli la prestació del servei (vegi's apartat 2.6.2).

*Recomanació núm.4:*

*La Societat hauria de seguir els principis de publicitat i concurrència en totes les adjudicacions així com atorgar els contractes pertinents que regulin la prestació de serveis de professionals, d'acord amb l'establert a la Disposició Transitòria Segona del Decret 3410/1975, de 25 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament de Contractes de l'Estat.*

· Cost de les actuacions i durada

S'ha observat que el cost/m<sup>2</sup> resultant per a les actuacions realitzades per PCV és elevat, superant en la majoria de casos 110.000 PTA/m<sup>2</sup> i arribant fins a 300.000 PTA/m<sup>2</sup>. També s'ha observat que moltes de les finques adquirides des de l'any 1989 amb destí a operacions d'inversió immobiliària encara no han estat objecte d'actuació (vegi's annexos 5.5 i 5.6).

· Deute Ajuntament de Barcelona

El deute reconegut per l'Ajuntament de Barcelona amb la Societat a 30 de novembre de 1994 era de 6.851,47 MPTA (vegi's apartat 2.3.5) dels quals 1.489,07 MPTA corresponen als béns adquirits per expropiació i a les obres realitzades per compte de l'Ajuntament.

La Societat ha pagat des del seu inici diversos imports per indemnitzacions realitzades per l'Ajuntament, per aportacions a obres realitzades per l'IMU, etc. per un import total de 2.219 MPTA.

· Administradors de finques

La Societat manté comptes a cobrar als administradors de finques, ja siguin tercers o el departament d'administració de finques de PCV. Els saldos reflectits en aquests comptes són en uns casos saldos antics i en d'altres despeses no comptabilitzades o ingressos registrats incorrectament. En el cas del departament d'administració de finques de la Societat, el saldo comptable no es concilia amb el del departament (vegi's 2.3.6.3).

*Recomanació núm.5:*

*La Societat hauria de realitzar una revisió i conciliació dels saldos dels administradors de finques.*

· Saldos deutors procuradors i advocats

La Societat manté saldos a cobrar de diferents advocats i procuradors. S'ha observat que existeixen alguns saldos sense moviment i d'altres que han rebut fons tot i no haver liquidat cap import durant l'exercici. També s'ha observat que les liquidacions es fan en alguns casos amb bastant retard i no contenen detall suficient dels serveis realitzats (vegi's apartat 2.3.6.5).

*Recomanació núm.6:*

*Seria desitjable que la Societat establís un control més estricte de les liquidacions i provisions de fons de procuradors i advocats.*

· Indemnitzacions pendents de pagament

S'ha observat que en la majoria de casos les indemnitzacions a pagar es comptabilitzen en el moment que el departament de Gestió Urbanística sol·licita el xec a administració. Això fa que hi hagi indemnitzacions pactades o fixades pels tribunals que no figuren a la comptabilitat (vegi's apartat 2.4.5).

*Recomanació núm. 7:*

*Seria desitjable que la Societat revisés els procediments administratius aplicats en el pagament d'indemnitzacions per tal que el balanç reflecteixi l'import total compromès i pendent de pagament.*

· Despeses de personal

La Societat suporta el cost del personal de l'ARI malgrat que aquest és un òrgan que pertany a l'Ajuntament i no a la Societat. A l'exercici 1995 PCV ha contractat algunes persones que treballaran a dependències municipals (vegi's apartat 2.6.1).

· Tributs

La Societat comptabilitza l'IVA no deduïble íntegrament com a Tributs, en lloc de registrar-lo segons el que estableix el Pla General de Comptabilitat, com a més despesa o més valor de l'actiu segons correspongui i registrant com a tributs únicament la diferència entre la prorrata provisional i la definitiva. (vegi's apartat 2.6.3).

També comptabilitza com a despesa per tributs l'IVA corresponent a les despeses pagades per compte de l'Ajuntament.

*Recomanació núm. 8:*

*La Societat hauria d'aplicar l'establert al PGC referent a la comptabilització de l'IVA no deduïble i hauria de registrar l'IVA corresponent als pagaments i compres realitzades per compte de l'Ajuntament com a més saldo de deutors i no com a despesa per tributs.*

· Subvenció Ajuntament

PCV registra anualment com a subvenció l'import necessari per a equilibrar el seu compte de resultats.

*Recomanació núm. 9:*

*Tenint en compte que l'Ajuntament registra els imports transferits anualment a la Societat com a transferències de capital i la resposta a una consulta publicada al BOICAC núm. 9, fóra convenient que PCV registrés aquest import com a més "Aportacions de socis per a compensació de pèrdues" en lloc de fer-ho com ingressos per subvencions.*

· Control financer

No consta que la Intervenció de l'Ajuntament hagi emès l'informe escrit de control financer de PCV per a l'exercici 1994 d'acord amb l'establert a la Llei 39/88 i al RD 1174/87.

*Recomanació núm. 10:*

*Es recomana que la Intervenció de l'Ajuntament faci el corresponent informe escrit de control financer, d'acord amb el previst als articles 194 i 201 a 203 de la Llei 39/88, de 28 de desembre i amb l'article 4.1.i) del RD 1174/87.*

· Comptabilització de les certificacions d'obra

La Societat presenta dins l'epígraf Serveis Externs el compte "Rehabilitació obra mercat", que recull el cost de les certificacions d'obra (vegi's apartat 2.6.2).

*Recomanació núm. 11:*

*D'acord amb l'establert al Pla General de Comptabilitat per a empreses immobiliàries, el cost de les certificacions de les obres en edificis s'hauria d'incloure dins l'epígraf de Compres del compte de Pèrdues i Guanys.*

· Comptabilització dels interessos a curt termini

La Societat ha registrat els interessos acreditats i pendents de venciment a 30 de novembre de 1994 dins l'epígraf Creditors no comercials (vegi's apartat 2.4.6).

*Recomanació núm. 12:*

*D'acord amb l'establert al PGC els interessos acreditats no vençuts s'han de registrar dins l'epígraf "Deutes amb entitats de crèdit" del Balanç de Situació.*

#### **4. AL·LEGACIONS**

A l'efecte del previst per 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 Promoció Ciutat Vella, SA (PROCIVESA), el 28 de desembre de 1995. La Societat, amb data 17 de gener de 1996, va sol·licitar una ampliació del termini per presentar les al·legacions.

Les al·legacions procedents de PROCIVESA han estat registrades d'entrada a la

Sindicatura amb data 11 de març de 1996, amb el contingut que tot seguit es reproduïx de forma literal per la part no acceptada per la Sindicatura:

"En data 28 de desembre de 1995, Registre de sortida de la Sindicatura de Comptes de Catalunya, va ser enviat Projecte d'Informe de Fiscalització 4/95-A referent a la SOCIETAT PROMOCIÓ CIUTAT VELLA, S.A. (PROCIVESA), i corresponent a l'exercici 1994.

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

**AL·LEGACIONS SOBRE LA CONCLUSIÓ GENERAL, A L'INFORME DE FISCALITZACIÓ 4/95-A DE LA SINDICATURA DE COMPTES, SOBRE L'OBJECTE SOCIAL DE LA SOCIETAT PROCIVESA.**

A les pàgines 13 (apartat 1.2.3.1), 49 paràgraf 4 (apartat 2.6.2), 52 paràgraf 5 (corresponent a l'observació primera), la Sindicatura de Comptes diu que "La Societat realitza algunes activitats, promoció d'activitats a CV (veure apartat 2.6.2) que, tot i que la Societat els considera com formant part del seu objecte social no es troben explicitades als seus Estatuts per la qual cosa fóra convenient l'adaptació estatutària de l'objecte social a les activitats efectivament realitzades".

**AL·LEGACIONS.**

En relació a l'anterior, fem les al·legacions següents:

a) Referent a les activitats de promoció.

Sabent que la Direcció General de Registres i Notariat va establir en la Resolució de 24 de novembre de 1981 que "la possibilitat que tota societat té, complertes les exigències legals, que són diferents segons el supòsit concret del qual es tracti, de poder realitzar actes aïllats fóra de l'objecte social, tal com ho ha reconegut, aquest Centre".

I que les activitats agrupades com "de promoció de CV" a les quals fa referència la Sindicatura, han estat realitzades en la majoria dels casos en l'exercici de les funcions naturals de la Societat.

Es pot treure la conclusió, que la majoria de les activitats de promoció i publicitat han estat realitzades en l'exercici de les funcions naturals de la Societat i que d'altres han estat fets aïllats per la qual cosa no és necessari que les mateixes estiguin explicitades als seus Estatuts.

**En base a l'exposat.**

**Proposem**, que tenint en compte que dintre de l'objecte de la Societat establert en els Estatuts, les activitats de promoció de Ciutat Vella han estat realitzades en la seva majoria en l'exercici de les funcions naturals de la Societat i altres es poden considerar actes aïllats als quals la DGRN obre la possibilitat de portar-los a terme encara que no estiguin recollits en els estatuts, no procedeix en els comentaris de les pàgines 13 (apartat 1.2.3.1) i 52 paràgraf 5 (corresponent a l'observació primera).

**AL·LEGACIONS SOBRE LA CONCLUSIÓ GENERAL A L'INFORME DE FISCALITZACIÓ 4/95-A DE LA SINDICATURA DE COMPTES, FACTURES PAGADES CORRESPONENTS A L'EXCM. AJUNTAMENT DE BARCELONA.**

A les pàgines 48, paràgraf 7 (apartat 2.6.2) i a la pàgina 52, paràgraf 6 (corresponent a l'observació 3 de l'apartat Conclusions Generals), la Sindicatura explicita que la Societat PCV ha comptabilitzat com a despeses l'import de factures pagades que corresponen a l'Ajuntament i d'altres que no pertanyen a l'activitat normal de la Societat, de tota manera la seva consideració com fiscalment deduïbles podria implicar certes contingències fiscals.

**AL·LEGACIONS.**

En relació a l'anterior, fem les al·legacions següents:

La Societat rep encàrrecs de l'Ajuntament per a realitzar determinades actuacions.

Pel que fa a les esmentades actuacions no es pot afirmar a priori que no formen part del seu objecte social i per tant que no siguin fiscalment deduïbles. De tota manera en el supòsit de que a efectes de l'Impost sobre Societats no es considerés com una despesa necessària, l'import de despesa per Impost sobre Societats s'incrementaria, reduint-se les pèrdues de la societat (el seu desequilibri econòmic) i per tant també l'aportació realitzada per l'Ajuntament.

En resum, de la mateixa manera que existiria una menor despesa deduïble, hi hauria un ingrés més petit (passaria a ser un deute més gran amb l'Ajuntament no produint-se contingència fiscal de cap mena. Per altra part la Societat té deduccions fiscals acumulades que no han estat deduïdes, la qual cosa suposaria una contingència fiscal immaterial, en el cas de què no fos permès regularitzar a la vegada la situació dels ingressos, i menys tenint en compte l'import d'aquestes despeses.



**En base a l'exposat.**

**Proposem**, que es modifiquin els comentaris recollits a les pàgines 48, paràgraf 7 (apartat 2.6.2.) i a la pàgina 52, paràgraf 6 (corresponent a l'observació 3 de l'apartat Conclusions Generals) en els termes en aquests expressats.

**AL·LEGACIONS SOBRE LA CONCLUSIÓ GENERAL, A L'INFORME DE FISCALITZACIÓ 4/95-A DE LA SINDICATURA DE COMPTES, SOBRE ELS ACTIUS ADQUIRITS A NOM DE L'AJUNTAMENT.**

A la pàgina 26 paràgraf 8 (apartat 2.3.3.1) Recomanació número 1 la Sindicatura diu:

"La Sindicatura entén que, donat que es tracta de béns de domini públic, els actius adquirits a través d'expropiació s'haurien de cedir a l'Ajuntament un cop acabades les actuacions d'acord amb allò que preveu el Decret d'atorgament del dret expropiatori, i s'hauria de registrar com a més deute de l'Ajuntament i immobilitzat de la societat".

**AL·LEGACIONS.**

En relació a l'anterior, fem les al·legacions següents:

Sabent,

Que el Decret d'atorgament del dret expropiatori, en el qual s'estableix en el seu article 4 "Un cop finalitzada l'expropiació de cada operació urbanística PROCIVESA cedirà gratuïtament a l'Ajuntament els terrenys destinats a vials (Clau 5), zones verdes (Clau 6) i equipaments públics (Clau 7), lliures de càrregues, gravàmens i ocupants".

Que la Societat PROCIVESA entén que l'esmentada cessió es realitzarà quan es vagi acabant l'expropiació de cada operació urbanística, entenent com a operació urbanística la realitzada en el seu conjunt en una zona determinada, i no immoble per immoble.

Que la cessió per part de PROCIVESA a l'Excm. Ajuntament de Barcelona,

immoble a immoble, com sembla desprendre's de la recomanació de la Sindicatura a mesura que es van finalitzant les obres d'actuació suposaria un excessiu cost administratiu. I, en conseqüència el conseqüent perjudici per al propi Ajuntament.

Que l'Excm. Ajuntament de Barcelona, presenta comptabilitat consolidada, i per tant queda reflectit en el seu balanç els esmentats immobles.

Que la comptabilització dels mateixos, com més deute de l'Ajuntament o com Immoble no afectaria gens als Fons Propis de la Societat; i,

Que les úniques cessions que va fer la Societat van ser cessions aïllades d'immobles a l'Ajuntament, a requeriment de les Administracions Públiques, amb la finalitat de que aquest els cedís a l'INCASOL per la seva construcció i posterior real·lotjament dels afectats per les expropiacions.

La Societat cedirà els béns objecte d'expropiació a l'Excm. Ajuntament de Barcelona una vegada finalitzada cada operació urbanística, entenent per això el conjunt d'actuacions en una zona determinada.

#### **En base a l'exposat,**

**Proposem**, que tenint en compte la interpretació feta per la Societat PROCIVESA pel que fa al significat d'operació urbanística, que la cessió a l'Ajuntament immoble a immoble implicaria un cost excessiu, que la comptabilització dels esmentats immobles com immobilitzat o com deutes de l'Ajuntament no afecta el resultat dels Fons Propis de la Societat, i que els immobles als qual fem referència apareixen en el patrimoni de l'Ajuntament doncs porta a terme comptabilitat consolidada, no procedeixen els comentaris de les pàgines 26 paràgraf 8 (apartat 2.3.3.1) i en la Recomanació número 1 respecte a dita matèria.

#### **AL·LEGACIONS SOBRE LA CONCLUSIÓ GENERAL, A L'INFORME DE FISCALITZACIÓ 4/95-A DE LA SINDICATURA DE COMPTES, SOBRE LA COMPTABILITZACIÓ DE LES FINQUES DE REALLOTJAMENT**

A la pàgina 30 paràgraf 5, i en la Recomanació número 3 (pàgina 54), la Sindicatura diu que la Societat té comptabilitzades les finques destinades a real·lotjament, i destinades a lloguer, com "Existències" dintre de l'Immobilitzat, i que no doten cap amortització anual, recomanant comptabilitzar-lo com Immobilitzat Material, separant el valor del terreny del de la construcció, revisar els seus valors comptables per adequar-los al valor de mercat en cas de que aquest sigui inferior al valor de cost i dotar anualment l'amortització corresponent.

### **AL·LEGACIONS .**

En relació a l'anterior, fem les al·legacions següents:

Tenir immobles arrendats és un fet transitori produït per la necessitat de facilitar un habitatge alternatiu, en el mateix barri, a les persones afectades per expropiacions.

Conseqüentment, la finalitat d'aquests immobles no és l'obtenció d'un rendiment que impliqui la consecució d'un benefici, doncs els preus de l'arrendament són els fixats per als habitatges de protecció oficial-règim especial i en ocasions inferiors, sinó donar resposta a una necessitat social produïda per la escassetat d'habitatges en el mercat secundari que puguin ser destinats a real·lotjar als afectats per les expropiacions.

Per aquest motiu, sent important remarcar la transitorietat del fet, la Societat contempla aquests Actius com Existències amb un període de realització superior a l'any i no com un Immobilitzat Material, sobre el qual s'espera obtenir un determinat rendiment, a ser possible el màxim i al llarg de tota la vida dels esmentats actius. Per altra banda molts d'aquests contractes d'arrendament són de caràcter vitalici, s'han fet amb persones grans i no són subrogables, la qual cosa implica que en un període curt de temps els actius tornaran a ser totalment lliures.

Pel que fa a la valoració dels immobles destinats a lloguer, la Societat revisa els seus valors comptables per adequar-los al valor del mercat, en el cas de que fos inferior, com queda reflexat oportunament en els Comptes Anuals.

### **En base a l'exposat.**

**Proposem**, que es modifiqui el contingut del paràgraf 5 de la pàgina 30, i en la Recomanació número 3 (pàg. 54).

### **AL·LEGACIONS SOBRE LA CONCLUSIÓ GENERAL, A L'INFORME DE FISCALITZACIÓ 4/95-A DE LA SINDICATURA DE COMPTES, SOBRE LA CONTRACTACIÓ.**

A les pàgines 24, paràgraf 3 apartat 2.3.2; 27, paràgraf 5, apartat 2.3.3.2; 28 paràgraf 6, apartat 2.3.4.1; 48 paràgraf 5, apartat 2.6.2 i en la Recomanació número 4 la Sindicatura diu que s'ha observat que en alguns casos no s'ha seguit el principi de Publicitat i Concorrència d'obres, i que en molts casos no existeix un contracte que reguli la prestació de serveis professionals per la qual cosa recomanen el seguiment del principi de Publicitat i Concorrència en totes les adjudicacions així com atorgar els contractes pertinents que regulin la

prestació de serveis professionals.

### **AL·LEGACIONS.**

En relació a l'anterior, fem les al·legacions següents:

La Societat reconeix l'obligació de seguir el Principi de Publicitat i Concorrència en l'adjudicació d'obres amb les excepcions que estableix la Llei.

En algunes de les adjudicacions, no es va seguir el principi de concurrència per produir-se en el marc de circumstàncies tècniques especials o de reconeguda urgència en altres, en les quals no procedia la concurrència d'acord a l'apartat 1 de l'article 37 del Decret 923/1965, de 8 d'abril, pel que s'aprova la LLei de Contractes de l'Estat, i en d'altres per ajustar-se a les excepcions recollides en l'apartat tercer del mateix article (modificat per la Llei 4/1990 de 29 de juny).

Pel que fa als contractes de serveis professionals:

L'article 1278 del Codi Civil estableix:

"Els contractes seran obligatoris, qualsevol que sigui la forma en la qual s'hagin celebrat, sempre que en els mateixos concorrin les condicions especials per la seva validesa".

L'article 1261 del Codi Civil diu:

"No hi ha contracte, sinó quan concorren les condicions següents:

- 1r. Consentiment dels contractants.
- 2n. Objecte cert que sigui matèria del contracte
- 3r. Causes de l'obligació que s'estableixi".

I encara més, la Forma és la manera, (de paraula, per escrit) de realitzar el contracte, o bé alguna solemnitat que ha de complir-se per a que aquest sigui vàlid. Pel principi de llibertat de forma, com a regla, ni la demanen les declaracions dels contractants ni cap dels altres elements dels quals pugui estar compost el contracte.

Reiterada doctrina jurisprudencial té establert, d'acord amb les normes dels articles 1.278 i 1.279 del CC que les de l'article 1.280 no comporten l'exigència de formalitats "ad solemnitatem" sino només "ad probationem" sense que pugui afectar a l'eficàcia obligatòria del contracte.

No obstant la Societat recull el suggeriment formulat per la Sindicatura.

**En base a l'exposat.**

**Proposem**, que es modifiquin els comentaris recollits en les pàgines 24, paràgraf 3 apartat 2.3.2; 27, paràgraf 5, apartat 2.3.3.2; 28 paràgraf 6, apartat 2.3.4.1; 48 paràgraf 2.6.2 ni la Recomanació número 4.

**AL·LEGACIONS SOBRE LA CONCLUSIÓ GENERAL, A L'INFORME DE FISCALITZACIÓ 4/95-A DE LA SINDICATURA DE COMPTES, SOBRE EL COST DE LES ACTUACIONS, EL DEUTE DE L'AJUNTAMENT DE BARCELONA, I ELS ADMINISTRADORS DE FINQUES.**

En el paràgraf 6, 7 i 8 de l'apartat 2.3.4.1 recollits en les pàgines 28 i 29 la Sindicatura assenyala, que considera tenen un elevat cost d'honoraris de compra; anomena ademés les diferències de preu existents entre determinades compres de finques d'inversió realitzades per PROCIVESA davant el preu de compra de l'anterior propietari, que la Societat únicament disposa de fotocòpies de les escriptures de compravenda de les Finques d'Inversió; en els paràgraf 5, 7 i 8 de l'apartat 2.3.4.2 recollits en les pàgines 29 i 30 la Sindicatura diu que les diferències de preu existents entre determinades compres de finques de reallotjament realitzades per PROCIVESA davant al preu de compra de l'anterior propietari, que considera que existeix un elevat cost d'honoraris de compra en les finques de reallotjament; en el paràgraf 1 de la pagina 55 (de les Conclusions) que s'ha observat que el cost/m2 de les actuacions realitzades per PROCIVESA és elevat, superant en la n dels casos 110.000.- ptas./m2 i arribant a 300.000.- ptas./m2.

A la pagina 36 apartat 2.3.6.3 i en la Recomanació número 5 la Sindicatura diu que la Societat hauria de realitzar una revisió i conciliació dels saldos dels administradors de finques.

**AL·LEGACIONS.**

En relació a l'anterior, fem les al·legacions següents:

-Les comissions cobrades pels APIS per les gestions de compra de les finques d'Inversió i de reallotjament eren les tarifes que s'aplicaven com a tipus mig en el mercat.

-Els preus de compra de les finques d'Inversió i de reallotjament, senyalades per la Sindicatura en les pàgines 28, 29 i 30 eren els preus de mercat, i que la societat PROCIVESA manifesta que totes le seves operacions de compra

han estat realitzades amb un alt sentit de responsabilitat i transparència.

-La Societat disposa de fotocòpies i/o Primeres Còpies de les escriptures de compravenda de les Finques d'Inversió, i les còpies originals estan en el Gabinet d'Estudis Jurídics Socials i Econòmics per considerar que es troben en un lloc que ofereix una mes correcta classificació i seguretat.

-Únicament el cost de dues finques de reallotjament han tingut un preu superior a 300.000 ptes./m<sup>2</sup>, i la seva superfície de construcció només és de 183 m<sup>2</sup>.i 428 m<sup>2</sup> respectivament.

-En l'Acord del Consell, en sessió de 2 de febrer de 1989, entre PROCIVESA i l'Ajuntament es recull l'obligació al pagament de les indemnitzacions resultants d'actuacions iniciades per l'Ajuntament.

-Pel que fa als saldos dels Administradors de Finques:

1.- La Societat reconeix la necessitat de portar a terme la seva conciliació i per això s'estan realitzant treballs en aquest sentit.

2.- La Societat manifesta que l'import dels esmetats saldos recollits en el Balanç és immaterial i les possibles diferències provenen segurament dels saldos antics, i no es pot assegurar que procedeixin de la no comptabilització o d'ingressos comptabilitzats incorrectament.

### **En base a l'exposat.**

**Proposem**, que es realitzin les modificacions corresponents d'acord amb les al·legacions presentades.

## **AL·LEGACIONS SOBRE LA CONCLUSIÓ GENERAL, L'INFORME DE FISCALITZACIÓ 4/95-A DE LA SINDICATURA DE COMPTES, SOBRE SALDOS DEUTORS D'ADVOCATS I PROCURADORS.**

En l'apartat 2.3.6.5 recollit en les pàgines 36 i 37, i en la Recomanació número 6 de la pàgina 55 la Sindicatura diu que seria desitjable que la Societat fes un control més estricte sobre les liquidacions i previsions de despeses dels procuradors i advocat.

### **AL·LEGACIONS.**

En relació a l'anterior, fem les al·legacions següents:

La Societat ja porta els controls suficients sobre les liquidacions i previsions dels procuradors i advocats.

No existeixen, en alguns casos, liquidacions periòdiques a l'anar destinada una determinada provisió de fons a la resolució d'un cas concret, la duració del qual pot ser inclús superior als dos anys.

**En base a l'exposat.**

**Proposem**, que no procedeix la Recomanació número 6.

**AL·LEGACIONS SOBRE LA CONCLUSIÓ GENERAL, A L'INFORME DE FISCALITZACIÓ 4/95-A DE LA SINDICATURA DE COMPTES, SOBRE LES INDEMNITZACIONS.**

En el paràgraf 4 de la pagina 26, apartat 2.3.3.1, en la pagina 42, apartat 2.4.5 i en la Recomanació número 7, la Sindicatura diu que s'ha observat que en la majoria dels casos les indemnitzacions a pagar es comptabilitzen en el moment en el qual el departament de Gestió Urbanística sol·licita el xec administratiu i no quan estan compromeses o fixades per Tribunals.

**AL·LEGACIONS.**

En relació a l'anterior, fem les al·legacions següents:

La Societat comptabilitza les indemnitzacions:

1.- En el supòsit que siguin pactades, quan es disposa del document signat en el qual es recull l'acord.

2.- En el cas en el qual siguin fixades per sentència, si la Societat està d'acord amb les mateixes, en l'esmentat moment i en cas contrari una vegada s'hagi recorregut i s'hagi dictat sentència en ferm. A partir de l'exercici 1995 les esmentades indemnitzacions s'estan comptabilitzant totes des del moment en el qual es dicta la sentència encara que es doni el cas de que es vagi a recórrer.

**En base a l'exposat.**

**Proposem**, que tenint en compte les al·legacions es modifiqui el contingut del paràgraf 4 de la pàgina 26, apartat 2.3.3.1, en la pàgina 42, apartat 2.4.5 i la

Recomanació número 7.

**AL·LEGACIONS SOBRE LA CONCLUSIÓ GENERAL, A L'INFORME DE FISCALITZACIÓ 4/95-A DE LA SINDICATURA DE COMPTES, SOBRE LA COMPTABILITZACIÓ DE L' IVA NO DEDUÏBLE.**

A l'apartat 2.6.3, subapartat primer "IVA no deduïble" i en la Recomanació número 8 la Sindicatura diu "La Societat hauria d'aplicar l'establert al PGC referent a la comptabilització de l'IVA no deduïble i hauria de registrar l'IVA corresponent als pagaments i compres realitzades per compte de l'Ajuntament com a més saldo de deutors i no com a despesa per tributs.

**AL·LEGACIONS.**

En relació a l'anterior, fem les al·legacions següents:

Encara que la comptabilització de l'IVA no deduïble s'ha de realitzar com més despesa o com més valor de l'Actiu segons correspongui d'acord al que s'estableix en el PGC, això implicaria un increment del treball administratiu-comptable que suposaria l'increment de costes addicionals de temps i/o diners, i donat el percentatge de la prorrata aquest sistema no distorsionaria la imatge fidel de la Societat.

Per altra banda la consideració de l'IVA no deduïble dels valors de l'Actiu com a tribut no té cap transcendència en el Compte de Resultats final de la Societat, al tenir el Consell Plenari de l'Ajuntament el compromís de realitzar les aportacions anuals necessàries per mantenir l'equilibri econòmic de la Societat, la qual cosa implica que sota un o altre criteri els imports així considerats quedaran reconeguts d'una o altra forma per l'Ajuntament.

**En base a l'exposat.**

**Proposem**, es modifiqui l'apartat 2.6.3, subapartat primer "IVA no deduïble" i la Recomanació número 8.

**AL·LEGACIONS SOBRE LA CONCLUSIÓ GENERAL, A L'INFORME DE FISCALITZACIÓ 4/95-A DE LA SINDICATURA DE COMPTES, SOBRE LES APORTACIONS REALITZADES PER L'EXCM. AJUNTAMENT DE BARCELONA**

En el subapartat "Subvenció Ajuntament" recollit a les pàgines 44 i 45 de l'apartat 2.5.3 i en la Recomanació número 9 la Sindicatura diu que la Subvenció que rep anualment PROCIVESA de l'Ajuntament hauria de comptabilitzar-se com Aportacions de Socis per a compensar Pèrdues i no com Subvencions a l'Explotació.

**AL·LEGACIONS.**



En relació a l'anterior, fem les al·legacions següents:

La Societat comptabilitza la "Subvenció" rebuda anualment per PROCIVESA com un major ingrés dintre del compte de Subvencions per considerar que són ingressos d'explotació, fonamentat en el Principi de Correlació d'Ingressos i Despeses, i que d'aquesta manera el Balanç reflexa la Imatge Fidel del Patrimoni de la Societat. Per altra banda el contingut de la Consulta número 3 del BOICAC número 9 (abril 1992, pagina 73) no és vinculant. De tota manera, ha de matisar-se que la comptabilització feta com proposa la Sindicatura no modificaria els FONS PROPIS de la Societat.

**En base a l'exposat.**

**Proposem**, es suprimeixi el comentari recollit en el subapartat "Subvenció Ajuntament" recollit a les pàgines 44 i 45 de l'apartat 2.5.3 i la Recomanació número 9.

**AL·LEGACIONS SOBRE LA CONCLUSIÓ GENERAL, A L'INFORME DE FISCALITZACIÓ 4/95-A DE LA SINDICATURA DE COMPTES, SOBRE L'INFORME DE CONTROL FINANCER.**

A la pàgina 19 apartat 2.1.3 i a la Recomanació número 10 la Sindicatura diu que l'Ajuntament faci el corresponent informe de control financer.

**AL·LEGACIONS.**

En relació a l'anterior, fem les al·legacions següents:

Malgrat que aquest punt afecta a l'Excm. Ajuntament de Barcelona, sí desitgem deixar constància per la informació rebuda dels corresponents Serveis Econòmics de la Corporació, que per aquell s'exerceix el control i fiscalització en els termes i prescripcions establerts a la Llei 39/1988 i demés disposicions.

**En base a l'exposat.**

**Proposem**, es suprimeixi el comentari recollit a la pàgina 19 i la Recomanació número 10.

**AL·LEGACIONS SOBRE LA CONCLUSIÓ GENERAL, A L'INFORME DE FISCALITZACIÓ 4/95-A DE LA SINDICATURA DE COMPTES, SOBRE LA COMPTABILITZACIÓ DELS INTERESSOS ACREDITATS.**

A l'apartat 2.4.6 de la pagina 42, i en la Recomanació número 12 la Sindicatura diu que la Societat ha registrat els interessos acreditats i pendents de venciment a 30 de novembre de 1994 dintre de l'Epígraf Creditors no Comercials (La Sindicatura diu Creditors Comercials encara que això ha estat un error) i recomana que d'acord al que s'estableix en el PGC els interessos acreditats no vençuts s'han de registrar en l'epígraf "Deutes amb entitats de Crèdit" del Balanç de Situació.

### **AL·LEGACIONS.**

En relació a l'anterior, fem les al·legacions següents:

El Reial Decret 1643/1990, de 20 de desembre, pel qual s'aprova el Pla General de Comptabilitat estableix que els Principis Comptables inclosos en la Primera Part del mateix, han de conduir a que els comptes anuals, formulats amb claredat, expressen la imatge fidel del Patrimoni, de la Situació Financera i dels Resultats de l'Empresa.

La Societat en els seus Comptes Anuals recull els interessos per deutes amb Entitats de Crèdit en l'Epígraf "Altres Deutes" no comercials. I en la Memòria, de l'exercici 1994, explica que dintre d'aquest epígraf es troba comptabilitzat l'esmentat deute en concepte d'interessos.

La comptabilització dels interessos a curt termini per deutes amb entitats de crèdit en aquest epígraf junt amb la informació recollida en la Memòria, no implica l'incompliment de cap dels principis comptables d'obligatòria aplicació, ni la distorsió de la imatge fidel del Patrimoni, de la Situació Financera i dels Resultats de l'Empresa.

### **En base a l'exposat.**

**Proposem**, es suprimeixi el comentari recollit en l'apartat 2.4.6 de la pagina 42, i en la Recomanació núm. 12.

### **AL·LEGACIONS A L'INFORME DE FISCALITZACIÓ 4/95-A DE LA SINDICATURA DE COMPTES, SOBRE DIFERENTS MATÈRIES NO RECOLLIDES EN LES CONCLUSIONS GENERALS.**

1.- A la pagina 23 apartat 2.3.1 i en la pàgina 48, tercer paràgraf, de l'apartat 2.6.2 la Sindicatura diu que la consideració com a despesa deduïble de l'arrendament pagat pel lloguer del local situat a les Rambles, 81, dret el qual es va cedir en ús de forma gratuïta a l'Excm. Ajuntament de Barcelona per a la instal·lació de la Llibreria Municipal de Ciutat Vella i que a partir de gener de 1995 s'ha cedit gratuïtament a la Fundació Maria Aurèlia Capmany per a la

instal·lació de la seva seu social en seria qüestionable.

2.- A la pàgina 32, apartat 2.3.5.3 la Sindicatura diu, que entre els pagaments fets per PROCIVESA per ordre de l'Ajuntament hi ha 6,43 M Ptes. sense finalitat especificada.

3.- A la pagina 47 la Sindicatura diu:

a) Que la persona que treballa a l'Oficina de Rehabilitació sense que aquesta oficina pertanyi a PROCIVESA.

b) I que l'any 1995 s'ha produït la contractació de cinc persones, quatre de les quals no realitzaran les seves funcions a la Societat.

### **AL·LEGACIONS.**

En relació a l'anterior, fem les al·legacions següents:

1.- La Llei de l'Impost sobre Societats, i el RIS, considera com a fiscalment deduïbles les donacions fetes a les Entitats de Dret Públic. Respecte a la consideració fiscal d'aquesta despesa durant l'exercici 1995, data a partir de la qual es va cedir gratuïtament a la Fundació Privada Maria Aurèlia Campmany, s'està estudiant per a la propera liquidació de l'IS.

2.- La Societat manifesta que totes les sortides monetàries destinades a realitzar algun pagament a l'Excm. Ajuntament de Barcelona estan perfectament justificades i es disposa del corresponent rebut del mateix Ajuntament.

3.- a) En el seu moment es va crear una oficina de rehabilitació en la qual participen l'Ajuntament i la Generalitat entre d'altres. A l'esmentada oficina s'integren les actuacions determinades per l'Àrea de Rehabilitació Integral (ARI) establertes segons el Decret 1317/1986, per aquests efectes, la rehabilitació. La Societat PROCIVESA té per objecte entre d'altres la rehabilitació d'habitatges, qüestió que feia necessari la integració de la Societat en el marc de l'esmentada Oficina en cap cas el personal especialitzat destinat va deixar de dependre orgànicament i funcionalment de la Societat.

b) Respecte als contractes formalitzats l'any 1995 la Societat vol deixar constància que van finalitzar en el mateix exercici i pel que fa a les dues administratives que treballaven a l'oficina de rehabilitació es reitera l'exposat en el Punt b).

Aquestes són le Al·legacions i les corresponents propostes que formula la

Societat Promoció Ciutat Vella, (PROCIVESA) al projecte d'Informe de Fiscalització 4/95-A de la Sindicatura de Comptes dut a terme pel Departament Sectorial A.

Les presents Al·legacions consten de catorze pàgines signades pel Gerent.

Barcelona, febrer de mil nou-cents noranta-sis.

Signatura il·legible"

5. ANNEXOS

5.1. ACTIUS PER COMPTE DE L'AJUNTAMENT DE BARCELONA: DESGLOSSAMENT DEL COMPTE D'OBRA PÚBLICA

COMPTES	SALDO A 30.11.94
Carme/Hospital	724.420
Peu de la Creu/Carme	516.865
Illa Àngels/Pl. Monges	488.279
PERI Rambla/Rull	400.243
Pla Central	352.260
Jardins Casc Antic	336.674
Barceloneta	334.252
Sant Oleguer/St. Pau	222.662
Riera Alta	211.038
Av. Cambó/Pl. Marquilles	208.402
Frontó Colon	197.890
Av. Cambó/Jaume Giralt	141.080
Pl. Doctor Fleming	104.613
Illeta Tàpies	84.079
Valldonzella	79.510
Santa Elena, 2	63.751
Operacions Aïllades	59.170
Plaça Seguí	55.661
Obra Pública General	47.270
PERI Plaça St. Cugat	42.224
Pati Llimona	41.338
Duran i Bas	34.693
Rec, 41/Pl. Comercial, 4	33.962
Cremat Xic	25.710
Flassaders, 40	23.360
Riera Alta	21.565
Despeses diverses Obra Pública	5.922
Parc de la Misericòrdia	2.853
<b>TOTAL</b>	<b>4.859.746</b>

(Import en milers de pessetes)

Font: Comptabilitat de la Societat

# SINDICATURA DE COMPTES DE CATALUNYA — INFORME 04/95-A

## 5.2. DETALL DELS ACTIUS PER COMPTE DE L'AJUNTAMENT ANALITZATS PER LA SINDICATURA: OBRA PÚBLICA

FINCA	SALDO 30-11-94	DESGLOSSAMENT DEL COST I SITUACIÓ FÍSICA						SITUACIÓ ACTUAL FINCA (*)	DESTÍ FINCA
		INDEMNIT.	ENDERROC SI/NO	COST ENDERROC	IMPOSTOS	ALTRES DESPESES			
CARME,107	33.046	22.500	NO	0	1.745	8.801	TRASLLAT VEÏNS	EQ	
PASSATGE BANYS,J/8 I M	106.382	89.009	SI	13.794	2.702	877	ENDERROCADA	EP	
GINJOL,3	57.438	98.969	SI	2.990	4.456	6.023(C)	ENDERROCADA	EP i EQ	
PASSATGE PAU,3	56.755	55.709	SI	2.090	683	363	ENDERROCADA	HP	
NOU ST.FRANCESC,16	43.267	42.190	SI	9.756(D)	0	1.077	ENDERROCADA	HP i EP	
RAMBLES,28	45.568	45.167	SI	3.435(D)	0	401	ENDERROCADA	EP	
FERLANDINA,3	49.996	45.362	SI	4.679(B)	3.615	1.019	ENDERROCADA	EP	
PEU DE LA CREU,8/10	174.474	37.831	SI/CONST.	9.103	2.270	125.270(A)	CONSTRUÏDA	HP	
FERLANDINA,5	50.324	48.210	SI	6.170(B)	0	2.114	ENDERROCADA	EP	
PEU DE LA CREU,4BIS	41.621	30.800	SI	7.690	2.200	931	ENDERROCADA	HP i EP	
FERLANDINA,1	38.541	19.050	SI	5.353(B)	0	3.289	ENDERROCADA	EP	
PEU DE LA CREU,2	94.698	78.517	SI	7.904	382	7.895	ENDERROCADA	HP i EP	
TÀPIES,5/ESTEL	79.079	56.369	SI	20.548	1.380	782	ENDERROCADA	EQ i EP	
CARME,60	67.586	62.877	NO	0	1.411	3.298	BUIDA	HP	
PEU DE LA CREU,1	77.996	75.353	NO	0	1.505	1.138	BUIDA	EQ i EP	
JOAQUIM COSTA,6	35.761	34.815	NO	0	27	919	TRASLLAT VEÏNS	HP i EP	
CARME,54/58	36.489	30.150	SI	3.812	134	2.393	ENDERROCADA	EP	
PEU DE LA CREU,15	44.173	41.737	NO	0	1.516	920	TRASLLAT VEÏNS	HP i EP	
PEU DE LA CREU,5	53.499	42.950	SI	7.710	1.885	954	ENDERROCADA	HP i EP	
CARME,50/52	72.022	64.156	SI	3.694	1.465	2.707	ENDERROCADA	EP	
PEU DE LA CREU,9	44.981	42.526	SI	1.133	448	874	ENDERROCADA	HP i EP	
ST.JERÒNIM,7/ST.RAFAEL,23	31.320	29.000	NO	0	188	2.132	BUIDA	EP	
AURORA,5/ST.JERÒNIM,5	55.515	51.302	SI	1.380	1.293	1.540	ENDERROCADA	EP	
SANT PAU,74 TRIP	41.540	38.000	NO	0	2.200	1.340	TRÀMIT ENDERROC	EP	
REGOMIR,7/9	41.338	39.755	NO	0	226	1.357	TRÀMIT ENDERROC	EQ	
CARDERS,42/VERMELL,2	18.740	14.284	SI	2.612	25	1.819	ENDERROCADA	EP	
CARDERS,38/ALLADA,1	22.401	19.058	SI	7.740(E)	50	3.293	ENDERROCADA	EP	
VERMELL,6	17.155	9.633	SI	3.051	951	3.520	ENDERROCADA	EP	
CARDERS,40	15.212	12.415	SI	1.222	336	1.239	ENDERROCADA	EP	
JAUME GIRALT,40	15.811	13.998	NO	0	840	973	TRÀMIT ENDERROC	EP	
LLÀSTICS,20	15.379	12.102	SI	2.056	669	552	ENDERROCADA	HP	
HOSPITAL,110/112	51.225	47.562	NO	0	148	3.515	TRÀMIT ENDERROC	HP	
CARME,85	30.437	25.145	NO	0	2.994	2.298	TRASLLAT VEÏNS	HP	
CARME,81	29.710	26.400	NO	0	1.109	2.201	TRASLLAT VEÏNS	HP	
RIERA BAIXA,21/23	102.950	97.611	NO	0	2.491	2.848	BUIDA	HP	
HOSPITAL,106	56.616	52.928	NO	0	1.622	2.066	TRASLLAT VEÏNS	HP	
HOSPITAL,100/102	60.072	58.063	NO	0	1.000	1.009	TRASLLAT VEÏNS	HP	
HOSPITAL,108	59.811	56.052	NO	0	2.024	1.735	TRASLLAT VEÏNS	HP	
CARME,77	97.527	96.950	NO	0	136	441	BUIDA	HP	
HOSPITAL,104	131.139	129.832	NO	0	213	1.094	TRASLLAT VEÏNS	HP	
SANT OLEGUER,11	31.912	25.091	SI	5.522	380	919	ENDERROCADA	HP i EP	
MARQUÈS DE BARBERÀ,32	23.327	19.700	SI	2.848	0	779	ENDERROCADA	HP i EP	
VALLDONZELLA,16	24.835	5.620	SI	19.026	0	189	ENDERROCADA	EP	
RIERA ALTA,11/15	48.443	44.435	SI	3.067	0	941	ENDERROCADA	EP	
CARME,102	52.422	51.586	NO	0	72	764	BUIDA	HP	
BALBOA (PIZARRO),11	47.882	37.500	SI	7.861	1.286	1.235	ENDERROCADA	EQ	
GINEBRA,5	71.365	56.880	SI	8.752	3.065	2.668	ENDERROCADA	EQ	
BANYS ORIENTALS	58.000	58.000	SI	0	0	0	ENDERROCADA	HP	
REC,41/PL. COMERCIAL,4	33.962	30.305	SI	3.318	60	279	ENDERROCADA	HP	
FLASSADERS,40	23.360	21.153	NO	0	1.385	822	EXPROPIACIÓ	EQ	
SANT JOSEP ORIOL,1	22.450	17.600	SI	3.802	0	1.048	ENDERROCADA	EP	
SANT JOSEP ORIOL,3	12.171	7.350	SI	1.943	18	2.860	ENDERROCADA	EP	
SANT JOSEP ORIOL,5	12.648	9.575	SI	1.744	406	923	ENDERROCADA	EP	
CARME,41	65.154	56.064	SI	7.257	229	1.604	ENDERROCADA	EP	
CARME,43	35.138	25.290	SI	8.557	102	1.189	ENDERROCADA	EP	
DURAN I BAS	28.395	20.240	SI	7.126	0	1.029	ENDERROCADA	EP	
CREMAT GRAN,10	25.710	23.350	NO	0	126	2.234	BUIDA	EP	
SANTA ELENA,2	63.751	55.200	SI	4.768	3.270	513	ENDERROCADA	HP	
TOTAL ANALITZAT	2.878.519	2.459.276		213.513	56.738	227.013			
SALDO TOTAL	4.859.746								
COBERTURA	59,2								
% PERCENTATGE	100,0	85,4		7,4	2,0	7,9			

(IMPORTS EN MILERS DE PESSETES)

NOTA: La suma del desglossament del cost no coincideix en molts casos amb el saldo a 30 de novembre de 1994, perquè s'han clòs els imports totals de cada finca i el cost de l'enderroc encara que sigui de l'exercici 1995.

EQ: Equipament

EP: espai públic

HP: Habitatge públic

(\*) Situació de la finca a la data de realització del treball de fiscalització, abril 95.

(A) Aquesta finca va ser edificada per PCV amb un cost de 109,52 MPTA i una superfície construïda de 1.826,97 m2, el que significa un cost de construcció/m2 construït de 59,945 PTA i un cost total de 95.499 PTA/m2.

(B) El cost d'enderroc de Ferlandina 3 i 5 es va imputar comptablement a Ferlandina, 1. En aquest quadre s'ha distribuït el cost d'enderroc entre les tres finques d'acord amb la informació facilitada pel departament d'enderrocs de la Societat.

(C) El cost total d'aquesta finca va ser de 112,44MPTA: a l'any 1993 es va registrar una baixa de 55MPTA per la cessió d'una part a la Universitat Pompeu Fabra.

(D) Enderrocada a l'exercici 1995.

(E) Correspon a part del cost d'enderroc de l'illa Allada-Vermell-Carders, que comptablement es va imputar en una altra finca.

SINDICATURA DE COMPTES DE CATALUNYA — INFORME 04/95-A

5.3. ACTIUS PER COMPTE DE L'AJUNTAMENT DE BARCELONA: DESGLOSSAMENT DEL COMPTE TREBALLS VIES PÚBLIQUES

COMPTES	SALDO A 30.11.94
Pati Llimona/Correu Vell	386.516
St. Pere més Baix/Rec Comtal	114.413
Renovació Escudellers	92.830
Paviment Allada/Vermell/Assaonadors	84.831
Paviment Tallers/Jovellans	83.488
Renovació Carne	81.382
Centre Social Barceloneta	79.908
Escola Pública Cervantes	77.420
Paviment c/Carders	61.710
Paviment Palla/Banys Nous	49.004
Paviment Rambles Canaletes	48.762
Arranjament Pl. Bonsuccés	48.713
Paviment Pl. St. Josep Oriol	41.956
Casal Avis Pl. Caramelles	41.321
Placeta de la Palla	40.870
Paviment c/Bòria	36.317
Paviment Plaça del Pi	35.894
Sant Pau del Camp	35.101
Col·lector Barceloneta/Ginebra	30.312
Pl. Doctor Fleming	24.654
Paviment c/Dubte	20.317
Pl. Frontó Colon	19.976
Col·legi Milà i Fontanals	18.951
C/Salamanca (Maquinista)	18.688
Passatge Nou Rambla, 98/Tàpies, 17	17.522
Urb. c/Quintana i Rauric	16.685
Paviment c/Cardenal Casañas	15.717
Banys Orientals	14.549
Pàrquing Pl. Sant Miquel	11.836
Paviment c/Carders	11.346
Treballs vials públics	11.302
Solar Tàpies/Estel	11.275
Església St. Llätzer	11.161
Solar St. Oleguer/St. Pau	10.933
Solar M. Barberà/St. Oleguer/St. Pau	9.999
Enllumenat Dòria/Carders/Pl. Llana	9.085
Restaurants Barceloneta	8.347
Casal Avis Pl. Caramelles	8.330
Pistes petanca c/Ginebra	7.940
Paviment c/Boqueria	7.555
Oficina Districte Sants-Montjuïc	7.104
Can Ricart/St. Oleguer, 10	5.490
Solar Tàpies/St. Oleguer	5.139
Altres inferiors a 5 MPTA	66.110
<b>TOTAL</b>	<b>1.840.759</b>

(Imports en milers de pessetes)

## SINDICATURA DE COMPTES DE CATALUNYA — INFORME 04/95-A

### 5.4. DETALL DELS ACTIUS PER COMPTE DE L'AJUNTAMENT DE BARCELONA ANALITZATS PER LA SINDICATURA: TREBALLS VIA PÚBLICA

OBRA	SALDO 30-11-94	CONCURRENCIA	CONTRATISTA	COST TOTAL OBRES	ALTRES DESPESES
PATI LLIMONA/CORREU VELL	386.516	*	SAPIC	351.629	34.887(A)
ST. PERE M.BAIX/REC COMPTAL	114.413	SI	ASC	113.029	1.384
RENOVACIÓ ESCUDELLERS	92.829	SI	ACSA	88.280	4.549
ALLADA/VERMELL/ASSAONADORS	84.831	SI	CASAS/TERRAMAT	82.879	1.952
PAVIMENT. TALLERS/JOVELLANOS	83.488	SI	CONTRATAS	83.488	0
RENOVACIÓ CARMÉ	81.382	NO	ENTRECAN./ASC	80.760	622
CTRE. SOCIAL BARCELONETA	79.908	*	EST.SABADELL/CASAS	61.590	18.318(B)
ESCOLA PÚBLICA CERVANTES	77.420	*	MOVILMA	77.367	53
PAVIMENTACIÓ C/CARDERS	61.710	SI	ACSA	61.710	0
PAVIMENT. PALLA/BANYS NOUS	49.003	NO	OSHA	48.685	318
PAVIMENT. RAMBLES CANALETES	48.762	*	CUBIERTAS Y MZOV	48.762	0
ARRANJAMENT PL. BONSUCCÉS	48.713	SI	LLUIS CASAS	48.650	63
PAVIMENT. PL. ST. JOSEP ORIOL	41.956	NO	LLUIS CASAS	41.078	878
CASAL AVIS PL. CARAMELLES	41.321	*	PARK COMERCIAL	38.899	2.422
PLACETA DE LA PALLA	40.870	NO	SAPIC	40.595	275
PAVIMENTACIÓ C/BÒRIA	36.317	SI	ACSA	36.317	0
PAVIMENTACIÓ PL. DEL PI	35.894	SI	LLUIS CASAS	35.894	0
SANT PAU DEL CAMP	35.101	*	OHSAE	25.197	9.904
COL·LECTOR BCNTA/GINEBRA	30.312	*	OCISA	30.312	0
TOTAL ANALITZAT	1.470.746			1.395.121	75.625
SALDO TOTAL	1.840.759				
COBERTURA	79,90				

(IMPORTS EN MILERS DE PESSETES)

- \* Obres fetes per l'Ajuntament i pagades per PROCIVESA  
 (A): Dels quals 24,5 MPTA corresponen a honoraris d'arquitectes  
 (B): Corresponen a honoraris tècnics



5.5. FINQUES ADQUIRIDES PER PCV DESTINADES A OPERACIONS IMMOBILIÀRIES EN EL MERCAT LLIURE, ANALITZADES PER LA SINDICATURA

FINCA	SALDO 30-11-94	SUPERF. SOLAR M2.	PREU COMPRA	INDEMNIT.	COST CONTRATISTA PRINCIPAL	ALTRES DESPESES CONSTRUC	ALTRES DESPESES	COST TOTAL OBRES	SUPERF. CONSTR. M2	COST PTA/M2 CONSTR	COST TOTAL PTA/M2	SITUACIÓ FINCA (C)
PINTOR FORTUNY,17/19	314.337	1.155,20	200.000	80.000	---	---	34.337	---	---	---	---	Buidia
REINA AMÀLIA,2-4	257.898	830,80	70.000	39.550	117.492	15.105	15.751	132.597	1.815,36	73.041	142.064	Acabat
(*) RAMBLES,68	191.235	175,85	100.000	39.000	34.018	4.779	13.438	38.797	996	38.953	192.003	Llogada
CARDONA,10/LLUNA,11	167.392	500,92	165.000	---	---	---	2.392	---	---	---	---	No buidia
LLEONA,14/AVINYÓ,16	159.429	1.508,80	133.900	---	---	---	25.529	---	---	---	---	Buidia/Garatge ocupat
VISTALEGRE,15	148.487	348,00	25.000	1.100	107.889	7.048	7.450	114.937	1.305	88.074	113.783	Llogada
ARC DE ST. PAU,2	136.154	---	31.000	---	87.130	10.274	7.750	97.404	1.211	80.433	112.431	Llogada
UNIÓ,14	120.802	518,06	33.000	25.000	50.895	4.306	7.601	55.201	519	106.360	232.759	Llogada
RAMBLES,15	104.398	1.362,13	85.000	10.000	---	---	9.398	---	---	---	---	No buidia
(*) CARRETES,29	99.360	219,33	16.000	2.950	62.437	5.895	12.078	68.332	868	78.724	114.470	Llogada
GUIFRÉ,8	95.168	870,44	99.000	---	---	3.000	(6.832)	3.000	870,44	(A)	109.333	Llogada
ROBADORS,24-26	95.066	868,94	72.000	---	---	17.472	5.594	17.472	---	---	---	Enderrocada
CENDRA,8 BIS	88.270	444,15	40.000	29.200	3.269	---	15.801	3.269	---	---	---	No buidia
SADURNÍ,6/CADENA,21	82.847	520,00	66.000	3.000	---	---	13.847	---	---	---	---	No buidia
SADURNÍ,11	74.896	476,16	52.000	13.100	---	---	9.796	---	---	---	---	No buidia
ESPALTER,3	72.921	248,00	31.500	5.700	---	30.045	5.676	30.045	---	---	---	No buidia
(*) VISTALEGRE,5	70.619	113,03	10.000	2.500	49.428	4.300	4.391	53.728	603	89.101	117.113	Llogada
SADURNÍ,22/S.J.ORIOL,6-8	63.319	225,00	39.500	8.929	---	7.093	7.797	7.093	---	---	---	No buidia
ROBADORS,17	61.750	128,33	11.600	500	43.879	356	5.415	44.235	458,75	96.425	134.605	Llogada
ST.RAFael,13/SADURNÍ,1	61.399	491,05	54.316	1.650	---	---	5.433	---	---	---	---	No buidia
ARC DEL TEATRE,6	59.504	300,65	55.000	---	---	---	4.504	---	---	---	---	No s'ha fet res
SANT RAFAEL,10	58.693	779,68	45.500	---	---	---	13.193	---	---	---	---	Buidia
VIDRE,6/PL.REIAL,13	57.330	707,35	50.000	---	---	---	7.330	---	---	---	---	Buidia/Local ocupat
SANT JOSEP ORIOL,4	56.175	358,08	50.000	2.000	---	---	4.175	---	---	---	---	No buidia
SANT RAFAEL,11	49.345	334,68	41.000	1.600	---	---	6.745	---	---	---	---	No buidia
NOU DE LA RAMBLA,36	49.285	618,97	45.000	---	---	---	4.285	---	---	---	---	No buidia
SANT RAFAEL,3	46.913	183,15	35.000	---	---	4.870	7.043	4.870	---	---	---	Solar
JUNTA DE COMERÇ,16	45.868	341,86	39.900	---	---	---	5.968	---	---	---	---	És un local
SADURNÍ,14	45.308	252,00	32.000	4.000	---	---	9.308	---	---	---	---	No buidia
GUÀRDIA,14	43.682	560,00	37.500	---	---	---	6.182	---	---	---	---	És un local
ARC DEL TEATRE,14	41.177	138,60	35.000	---	---	---	6.177	---	---	---	---	Enderrocada
TOTAL ANALITZAT	3.019.027	15.579,21	1.800.716	269.779	556.437	114.543	277.552	670.980	8.646,55			
SALDO TOTAL	3.973.190											
COBERTURA	75,98											
% PERCENTATGE	100,0		59,6									

(IMPORT EN MILERS DE PESSETES)

(\*): SENSE PUBLICITAT, NI CONCURRÈNCIA EN LA SEVA CONTRACTACIÓ

(A): Aquesta finca es va adquirir ja rehabilitada

(B): Actuació parcial

(C): Situació a abril de 1995

5.6. FINQUES ADQUIRIDES PER PCV DESTINADES A REALLOTJAMENT D'AFECTATS PER EXPEDIENTS PER EXPEDIENTS D'EXPROPIACIÓ I D'ALTRES,  
ANALITZADES PER LA SINDICATURA

FINCA	SALDO 30-11-94	PREU COMPRA	INDEMNIT.	COST CONTRATISTA PRINCIPAL	HONORARIS TÈCNICS	ALTRES DESPESES CONSTRUC.	ALTRES DESPESES	COST TOTAL OBRES	COST TOTAL FINCA (B)	SUPERFÍCIE CONSTR. M2	COST PTA/M2 CONSTR.	COST TOTAL PTA/ M2	SITUACIÓ FINCA
ARC DEL TEATRE,13	110.573	54.700	---	49.359	666	906	4.942	50.931	110.573	731	69.673	151.263	Llogada
ASSAONADORS,20	88.515	29.000	3.000	46.898	3.499	3.310	2.808	53.707	88.515	572	93.893	154.747	Llogada
(*) ASSAONADORS,26	58.179	---	---	39.226	---	17.774	1.179	57.000	58.179	183	311.475	317.918	Llogada
BLANQUERIA,10	80.931	13.230	8.975	51.885	3.764	127	2.950	55.776	80.931	441	126.476	183.517	Llogada
(*) CARME,26-28	127.947	44.500	32.500	31.424	2.839	7.268	9.416	41.531	127.947	418	99.356	306.093	Llogada
ESCUDELLERS,53-55	98.728	30.548	---	52.493	---	14.960	727	67.453	98.728	1.269	53.154	77.800	Llogada
ESPASSERIA,9-11/ASES,1	165.574	39.587	13.300	88.432	4.663	3.446	16.146	96.541	165.574	428	225.563	386.855	Llogada
(*) FERLANDINA,25-27	171.628	34.000	5.400	115.209	3.863	991	12.165	120.063	171.628	1.566	76.669	109.596	Llogada
GUÀRDIA,11	154.078	53.230	---	81.890	---	18.958	---	100.848	154.078	1.714	58.838	89.894	Llogada
HOSPITAL,71	64.161	12.800	6.620	39.198	---	---	5.963	39.198	64.161	775,5	50.545	82.735	Llogada
HOSPITAL,79/ROBADORS,3	87.404	17.000	---	59.784	---	---	10.620	59.784	87.404	739,75	80.816	118.153	Llogada
JUNTA DE COMERÇ,21	201.627	60.000	24.000	88.508	6.118	7.572	15.429	102.198	201.627	1.210	84.461	166.634	Llogada
JUNTA DE COMERÇ,26	256.006	52.800	6.400	174.395	10.169	242	12.000	184.806	256.006	1.911	96.706	133.964	Llogada
MARQUÉS DE BARBERÀ,18	116.353	32.000	13.300	60.770	4.740	3.600	1.943	69.110	116.353	775	89.174	150.133	Llogada
NOU DE LA RAMBLA,14	171.009	50.000	13.750	93.492	7.196	5.055	1.516	105.743	171.009	1.002	105.532	170.668	Llogada
NOU DE LA RAMBLA,37	155.770	37.271	---	84.066	---	34.433	---	118.499	155.770	1.260	94.047	123.627	Llogada
NOU DE ST.FRANCESC,21	243.642	51.600	12.800	158.637	10.404	3.160	7.041	172.201	243.642	1.897	90.775	128.435	Llogada
OBRADORS,6-8	190.117	29.000	2.600	133.120	8.472	3.575	13.350	145.167	190.117	1.122	129.382	169.445	Llogada
PLAÇA DEL PEDRÓ,4-6	178.837	69.000	31.500	134.553	---	---	---	134.553	235.053	1.366	98.501	172.074	Llogada
PORTAL NOU,2	248.507	59.000	---	148.771	10.138	6.470	24.128	165.379	248.507	2.286	72.344	108.708	Llogada
REINA AMÀLIA,24	165.011	25.000	13.100	108.188	7.484	2.009	9.230	117.681	165.011	1.086	108.362	151.944	Llogada
RULL,2/6	247.612	50.000	---	161.467	11.187	2.973	21.985	175.627	247.612	2.069	84.885	119.677	Llogada
ST.ERASME,1/ST.VICENÇ,23	105.450	22.000	2.000	71.097	4.640	2.405	3.308	78.142	105.450	662	118.039	159.290	Llogada
(*) ST. MIQUEL,83/85	65.673	20.000	---	34.893	3.163	1.792	5.825	39.848	65.673	572	69.664	114.813	Llogada
SANT PAU,23	119.791	41.000	---	71.573	4.784	356	2.078	76.713	119.791	746	102.832	160.578	Llogada
SANT PAU,55	150.935	61.639	6.600	64.639	---	---	18.057	64.639	150.935	537	120.371	281.071	Llogada
SANT RAMON,11	110.054	26.500	15.000	58.567	4.221	945	4.821	63.733	110.054	535	119.127	205.708	Llogada
SANT RAMON,21	93.601	40.000	---	41.633	3.121	1.685	7.162	46.439	93.601	770	60.310	121.560	Llogada
STA. LLÚISA MARILLAC,5	47.101	7.676	---	32.913	---	6.511	1	39.424	47.101	340	115.953	138.532	Llogada
TALLERS,11	165.292	49.000	23.000	67.717	5.250	8.812	11.513	81.779	165.292	776	105.385	213.005	Llogada
TEMPLARIS,16/CIUTAT,8	170.350	71.000	11.500	65.190	4.983	6.396	11.281	76.569	170.350	1.010	75.811	168.663	Llogada
UNIÓ,22	108.436	29.500	6.100	61.195	4.693	2.741	4.207	68.629	108.436	639	107.401	169.696	Llogada
ÀNGELS,1/5	67.521	30.991	23.441	---	---	---	13.089	---	67.521	1.135	---	59.490(A)	Construïda INCASOL
CARME,53	50.538	12.400	2.500	30.462	---	---	5.176	30.462	50.538	910	33.475	55.536	Llogada
CARME,55-57/ROIG,28-36	151.489	47.600	21.752	153.641	---	---	---	153.641	222.993	1.972	77.911	113.080	No acabada
HOSPITAL,157-159	68.182	52.975	---	---	---	---	15.207	---	68.182	528,29	---	129.062	Pisos ja reformats
LLUNA,21/CARDONA,7	58.955	27.072	15.000	---	---	---	16.883	---	58.955	---	---	---	No s'ha fet res
MONTSERRAT,10/CERVELLÓ,2	69.237	59.990	---	---	---	4.482	4.765	4.482	69.237	1.412	---	---	No s'ha fet res
OBRADORS,10-12	48.970	32.000	---	---	4.973	---	11.997	4.973	48.970	340	---	144.029(A)	Solar
SANT PAU,82	79.324	58.000	11.469	---	1.844	---	8.011	1.844	79.324	---	---	---	No s'ha fet res
SANT PERE MÉS BAIX,56	51.558	46.000	---	---	---	---	5.558	---	51.558	---	---	---	No s'ha fet res
ST.RAFAEL,38/RIERETA,17	121.664	101.000	13.000	---	---	---	7.664	---	121.664	801	---	151.920(A)	Construïda INCASOL
SANT VICENÇ,25	84.388	45.000	17.400	---	---	10.397	11.591	10.397	84.388	429	---	196.592(A)	Solar
SANTA ELENA,4/6	141.500	66.000	51.000	---	6.026	---	18.474	6.026	141.500	2.115	---	66.903(A)	Projecte INCASOL
TARRÓS,10-12-14	118.125	18.767	6.450	88.138	---	2.566	2.204	90.704	118.125	806	112.536	146.557	Llogada
UNIÓ,9	80.852	60.000	5.275	---	1.435	14.142	---	15.577	80.852	---	---	---	No buida
TOTAL ANALITZAT	5.711.195	1.870.376	418.312	2.843.423	144.335	200.059	362.410	3.187.817	5.838.915				
SALDO	6.304.174												
COBERTURA	90,59												
%PERCENTATGE		32,03	7,16	48,7	2,47	3,43	6,21	54,60	100				

(IMPORT EN MILERS DE PESSETES)

(\*) SENSE PUBLICITAT, NI CONCURRÈNCIA EN LA SEVA CONTRACTACIÓ

(A) Com que són solars cedits o que se cediran a l'INCASOL calculem el preu/m<sup>2</sup> solar. En aquests casos, la xifra que figura a la columna "Superfície constr. m<sup>2</sup>" és la superfície del solar.

(B) En el cas d'obres en curs a 30.11.94, s'ha obtingut una estimació del cost total, per la qual cosa la suma del cost total de les finques analitzades és superior al saldo comptable a 30.11.94 i es considera aquesta suma com a base 100 per al càlcul dels percentatges.

LLOGADA: Finca que ha estat llogada a afectats per actuacions de PCV amb posterioritat a la seva rehabilitació.

NO BUIDA: Finca no rehabilitada on encara queden antics llogaters.

5.7. DETALL DEL CÀLCUL DELS "RECURSOS PER A FUNCIONAMENT"

CONCEPTE	Període 1988-2002	Fins a 30.11.94
COBRAMENTS OPERATIUS:		
-Vendes mercat immobiliari (A)	7.170	125
-Altres ingressos (B)	1.743	786
(I) TOTAL COBRAMENTS OPERATIUS	8.913	911
PAGAMENTS OPERATIUS:		
-Compres mercat immobiliari	5.521	5.521
-Personal	2.236	1.334
-Serveis externs	6.575	5.543
-Promoció	496	446
-Tributs	1.276	1.082
-Despeses diverses	694	556
-Activació cost existències mercat (C)	(3.385)	(10.635)}
-Activació cost existències reallotjament (C)	(7.395)	
(II) TOTAL PAGAMENTS OPERATIUS	6.018	3.847
(III) DESPESES FINANCERES NETES	16.775	6.292
(II) + (III) - (I) RECURSOS PER A FUNCIONAMENT	13.880	9.228

Xifres en milions de PTA

Font: Pla financer elaborat per PCV per al període 1988-2002 i Comptes anuals dels exercicis tancats a 30.11.93 i 30.11.94

- (A) Import efectiu que la Societat preveu obtenir de la venda de les existències de mercat. Aquest import suposa un marge del 112%. (cost 3.385 MPTA i benefici previst 3.786 MPTA (vegi's apartat 1.2.3.3))
- (B) Són els procedents majoritàriament dels lloguers d'habitatges
- (C) Les despeses associades a les existències de finques es comptabilitzen com a despeses generals i posteriorment es realitza l'activació. Com que la inversió en finques es considera separatament, s'ha rebaixat a efectes del càlcul dels pagaments operatius.

## ANNEX 5.8. DESGLOSSAMENT DE L'EPÍGRAF SERVEIS EXTERIORS DEL COMPTE DE PÈRDUES I GUANYS PER ALS EXERCICIS 89 A 94

	1989	1990	1991	1992	1993	1994	TOTAL
Arrendaments generals locals	0	11.074.307	16.163.925	13.084.398	13.422.054	14.121.908	67.866.592
Arrend./Manten.Canon	0	0	0	1.325.722	395.785	105.462	1.826.969
Manteniment programa CCS	0	0	0	7.500	134.377	191.108	332.985
Arrend./Mantenim.OLIVETTI	0	0	0	0	330.351	707.199	1.037.550
Desp.Admin.lloguers	0	0	1.904.325	1.762.210	2.590.270	1.307.944	7.564.749
<b>Total arrendaments i manteniment</b>	<b>0</b>	<b>11.074.307</b>	<b>18.068.250</b>	<b>16.179.830</b>	<b>16.872.837</b>	<b>16.433.621</b>	<b>78.628.845</b>
Reparacions i manteniment	0	227.323.632	4.172.026	1.779.571	3.626.953	1.445.255	238.347.437
Reparacions obra mercat	0	0	7.272.123	7.306.305	7.555.241	5.540.668	27.674.337
Rep.i manteniment/ lloguer	0	0	3.109.994	7.344.519	11.494.906	14.625.189	36.574.608
Rehabilitació obra mercat	23.395.202	0	1.551.107.025	1.057.193.514	555.478.801	572.078.883	3.759.253.425
Rehab.Frontó Colom	0	0	300.000.000	85.153.582	1.845.820	0	386.999.402
Enderrocs dipòsits d'aigua	0	0	0	0	6.054.210	5.787.947	11.842.157
<b>Total reparacions i manteniment</b>	<b>23.395.202</b>	<b>227.323.632</b>	<b>1.865.661.168</b>	<b>1.158.777.491</b>	<b>586.055.931</b>	<b>599.477.942</b>	<b>4.460.691.366</b>
Serveis de professionals	31.320.531	191.958.108	96.378.845	105.350.333	62.241.654	52.659.376	539.908.847
Serveis arqueol.ciutat	0	0	0	0	300.000	30.000	330.000
Serveis profes.fines lloguers	0	0	0	227.130	-409.932	35.818	-146.984
Arquitectes finques O.M.	0	0	70.985.633	76.589.011	46.860.583	34.172.822	228.608.049
Tramitació compravenda O.M.	135.342.847	0	98.446.927	30.080.358	24.406.148	4.291.334	292.567.614
Arquitectes diversos	3.000.000	0	55.905	-28.878	34.500	124.340	3.185.867
Despeses obra mercat	0	0	800.933	806.400	0	0	1.607.333
<b>Total serveis professionals</b>	<b>169.663.378</b>	<b>191.958.108</b>	<b>266.668.243</b>	<b>213.024.354</b>	<b>133.432.953</b>	<b>91.313.690</b>	<b>1.066.060.726</b>
<b>Transports O.M.</b>	<b>0</b>	<b>646.253</b>	<b>2.079.170</b>	<b>4.068.285</b>	<b>2.961.600</b>	<b>2.700.885</b>	<b>12.456.193</b>
Assegurances	628.695	3.028.583	-519.771	3.275.361	2.173.406	1.830.178	10.416.452
Assegurances Obra mercat	0	0	881.142	1.127.663	1.352.625	933.117	4.294.547
Asseguran.fines lloguers	84.116	0	703.004	554.670	2.827.695	3.998.336	8.167.821
<b>Total assegurances</b>	<b>712.811</b>	<b>3.028.583</b>	<b>1.064.375</b>	<b>4.957.694</b>	<b>6.353.726</b>	<b>6.761.631</b>	<b>22.878.820</b>
<b>Serveis bancaris i similars</b>	<b>0</b>	<b>229.274</b>	<b>142.595</b>	<b>136.926</b>	<b>70.926</b>	<b>102.428</b>	<b>682.149</b>
Publicitat i propaganda	6.775.000	151.256.490	95.738.092	13.377.604	13.945.290	7.450.582	288.543.058
Jornades Ciutat Vella	0	0	3.600.000	5.354.050	0	0	8.954.050
Museu d'història C.Vella	0	0	0	1.091.891	525.000	0	1.616.891
Fira rehabitec PVC	0	0	0	204.800	0	0	204.800
Estudi Casa misericòrdia	0	0	0	0	390.000	0	390.000
Promocions Raval	0	0	2.081.012	5.711.907	4.816.002	3.312.583	15.921.504
Torneig escacs any 1992	0	0	0	7.871.868	0	0	7.871.868
Promocions generals	0	0	0	60.177	0	0	60.177
Promocions casc antic	0	0	0	0	0	597.060	597.060
Barna Centre	0	0	6.890.850	0	1.497.073	1.797.788	10.185.711
Exposició Procivesa	0	0	0	0	31.304.355	0	31.304.355
Mostra al Mercat del Born	0	0	0	0	0	5.342.147	5.342.147 (continua)

## ANNEX 5.8. DESGLOSSAMENT DE L'EPÍGRAF SERVEIS EXTERIORS DEL COMPTE DE PÈRDUES I GUANYES PER ALS EXERCICIS 89 A 94

	1989	1990	1991	1992	1993	1994	TOTAL
Barcelona New Projects	0	0	0	0	0	2.770.671	2.770.671
Exposició Barceloneta	0	0	0	0	0	2.342.239	2.342.239
Saló d'Infància Joventud	0	0	0	0	0	262.080	262.080
Jornades Procivesa	0	0	0	0	5.836.020	0	5.836.020
<b>Total publicitat i propaganda</b>	<b>6.775.000</b>	<b>151.256.490</b>	<b>108.309.954</b>	<b>33.672.297</b>	<b>58.313.740</b>	<b>23.875.150</b>	<b>382.202.631</b>
Subministraments	1.215.336	9.474.845	6.590.500	4.380.349	4.988.213	4.834.186	31.483.429
Subministraments O.M.	321.016	0	3.251.518	2.487.321	1.639.693	568.051	8.267.599
Subministraments lloguers	1.076.944	0	7.883.389	13.257.348	20.882.491	16.024.285	59.124.457
Subministres O.M. activable	0	0	9.834.598	32.932.958	11.653.866	7.048.424	61.469.846
<b>Total subministraments</b>	<b>2.613.296</b>	<b>9.474.845</b>	<b>27.560.005</b>	<b>53.057.976</b>	<b>39.164.263</b>	<b>28.474.946</b>	<b>160.345.331</b>
Altres serveis exteriors	41.331.437	99.005.885	10.160.741	5.442.882	3.579.118	1.006.493	160.526.556
Material d'oficina	5.281.896	8.514.244	3.910.367	3.856.855	2.899.436	2.087.461	26.550.259
Desplaçaments	244.354	0	5.369.515	6.253.988	4.833.159	4.265.269	20.966.285
Premsa	220.225	0	380.162	354.148	222.075	157.570	1.334.180
Fotografia	206.127	0	345.291	439.622	1.044.242	400.267	2.435.549
Servei cafeteria	76.993	0	300.338	235.864	299.750	258.849	1.171.794
Neteja	386.170	0	3.601.631	5.180.590	5.231.310	5.305.001	19.704.702
Correu	134.126	0	290.261	187.263	271.196	227.060	1.109.906
Registre de la propietat	1.314.278	0	1.298.737	1.729.967	811.964	1.033.125	6.188.071
Serveis de vigilància	3.519.881	0	3.632.249	11.543.886	3.812.417	3.641.765	26.150.198
Despeses diverses O.M.	168.000	0	0	0	0	25.815	193.815
Anuncis oficials	0	0	912.367	4.715.237	1.984.399	6.470.288	14.082.291
Despeses de restaurants	0	0	2.730.541	1.284.699	1.502.465	1.358.419	6.876.124
Desp.diverses finq.llogades	0	0	254.617	1.169.927	2.987.818	660.353	5.072.715
Pressupost districte 90/91	0	0	17.058.191	2.868.213	204.590	0	20.130.994
Pressupost districte 92/93	0	0	0	1.169.819	10.366.574	31.500	11.567.893
Pessupost 1994	0	0	0	0	0	6.210.800	6.210.800
Altres serveis O.M.	0	0	3.330.269	2.516.649	394.760	103.715	6.345.393
<b>Total serveis diversos</b>	<b>52.883.487</b>	<b>107.520.129</b>	<b>53.575.277</b>	<b>48.949.609</b>	<b>40.445.273</b>	<b>33.243.750</b>	<b>336.617.525</b>
<b>TOTAL SERVEIS EXTERIORS</b>	<b>256.043.174</b>	<b>702.511.621</b>	<b>2.343.129.037</b>	<b>1.532.824.462</b>	<b>883.671.249</b>	<b>802.384.043</b>	<b>6.520.563.586</b>

Font: Llibres oficials per als exercicis 1989 i 1990

Majors per als exercicis 1991 a 1994.

## 5.9. VARIACIONS DE L'EPIGRAF SERVEIS EXTERIORS DEL COMPTE DE PÈRDUES I GUANYS PER ALS EXERCICIS 1992 A 1994

	1992-1991		1993-1992		1994-1993	
	Import	%	Import	%	Import	%
Arrendaments generals locals	-3.079.527	-19%	337.656	3%	699.854	5%
Arrend./Manten.Canon	1.325.722	100%	-929.937	-70%	-290.323	-73%
Manteniment programa CCS	7.500	100%	126.877	1692%	56.731	42%
Arrend./Mantenim.OLIVETTI	0	0%	330.351	100%	376.848	114%
Desp.Admin.lloguers	-142.115	-7%	828.060	47%	-1.282.326	-50%
<b>Total arrendaments i manteniment</b>	<b>-1.888.420</b>	<b>-10%</b>	<b>693.007</b>	<b>4%</b>	<b>-439.216</b>	<b>-3%</b>
Reparacions i manteniment	-2.392.455	-57%	1.847.382	104%	-2.181.698	-60%
Reparacions obra mercat	34.182	0%	248.936	3%	-2.014.573	-27%
Rep.i manteniment/ lloguer	4.234.525	136%	4.150.387	57%	3.130.283	27%
Rehabilitació obra mercat	-493.913.511	-32%	-501.714.713	-47%	16.600.082	3%
Rehab.Frontó Colom	-214.846.418	-72%	-83.307.762	-98%	-1.845.820	-100%
Enderrocs dipòsits d'aigua	0	0%	6.054.210	100%	-266.263	-4%
<b>Total reparacions i manteniment</b>	<b>-706.883.677</b>	<b>-38%</b>	<b>-572.721.560</b>	<b>-49%</b>	<b>13.422.011</b>	<b>2%</b>
Serveis de professionals	8.971.488	9%	-43.108.679	-41%	-9.582.278	-15%
Serveis arqueol.ciutat	0	0%	300.000	100%	-270.000	-90%
Serveis profes.finques lloguers	227.130	100%	-637.062	-280%	445.750	-109%
Arquitectes finques O.M.	5.603.378	8%	-29.728.428	-39%	-12.687.761	-27%
Tramitació compravenda O.M.	-68.366.569	-69%	-5.674.210	-19%	-20.114.814	-82%
Arquitectes diversos	-84.783	-152%	63.378	-219%	89.840	260%
Despeses obra mercat	5.467	1%	-806.400	-100%	0	0%
<b>Total serveis professionals</b>	<b>-53.643.889</b>	<b>-20%</b>	<b>-79.591.401</b>	<b>-37%</b>	<b>-42.119.263</b>	<b>-32%</b>
<b>Transports O.M.</b>	<b>1.989.115</b>	<b>96%</b>	<b>-1.106.685</b>	<b>-27%</b>	<b>-260.715</b>	<b>-9%</b>
Assegurances	3.795.132	-730%	-1.101.955	-34%	-343.228	-16%
Assegurances Obra mercat	246.521	28%	224.962	20%	-419.508	-31%
Asseguran.finques lloguers	-148.334	-21%	2.273.025	410%	1.170.641	41%
<b>Total assegurances</b>	<b>3.893.319</b>	<b>366%</b>	<b>1.396.032</b>	<b>28%</b>	<b>407.905</b>	<b>6%</b>
<b>Serveis bancaris i similars</b>	<b>-5.669</b>	<b>-4%</b>	<b>-66.000</b>	<b>-48%</b>	<b>31.502</b>	<b>44%</b>
Publicitat i propaganda	-82.360.488	-86%	567.686	4%	-6.494.708	-47%
Jornades Ciutat Vella	1.754.050	49%	-5.354.050	-100%	0	0%
Museu d'història C.Vella	1.091.891	100%	-566.891	-52%	-525.000	-100%
Fira rehabitec PVC	204.800	100%	-204.800	-100%	0	0%
Estudi Casa misericòrdia	0	0%	390.000	100%	-390.000	-100%
Promocions Raval	3.630.895	174%	-895.905	-16%	-1.503.419	-31%
Torneig escacs any 1992	7.871.868	100%	-7.871.868	-100%	0	0%
Promocions generals	60.177	100%	-60.177	-100%	0	0%
Promocions casc antic	0	0%	0	0%	597.060	100%
Barna Centre	-6.890.850	-100%	1.497.073	100%	300.715	20%
Exposició Procivesa	0	0%	31.304.355	100%	-31.304.355	-100%
Mostra al Mercat del Born	0	0%	0	0%	5.342.147	100%

(continua)

5.9. VARIACIONS DE L'EPIGRAF SERVEIS EXTERIORS DEL COMPTE DE PÈRDUES I GUANYS PER ALS EXERCICIS 1992 A 1994

	1992-1991		1993-1992		1994-1993	
	Import	%	Import	%	Import	%
Barcelona New Projects	0	0%	0	0%	2.770.671	100%
Exposició Barceloneta	0	0%	0	0%	2.342.239	100%
Saló d'Infància Joventud	0	0%	0	0%	262.080	100%
Jornades Procivesa	0	0%	5.836.020	100%	-5.836.020	-100%
<b>Total publicitat i propaganda</b>	<b>-74.637.657</b>	<b>-69%</b>	<b>24.641.443</b>	<b>73%</b>	<b>-34.438.590</b>	<b>-59%</b>
Subministraments	-2.210.151	-34%	607.864	14%	-154.027	-3%
Subministraments O.M.	-764.197	-24%	-847.628	-34%	-1.071.642	-65%
Subministraments lloguers	5.373.959	68%	7.625.143	58%	-4.858.206	-23%
Subministraments O.M. activable	23.098.360	235%	-21.279.092	-65%	-4.605.442	-40%
<b>Total subministraments</b>	<b>25.497.971</b>	<b>93%</b>	<b>-13.893.713</b>	<b>-26%</b>	<b>-10.689.317</b>	<b>-27%</b>
Altres serveis exteriors	-4.717.859	-46%	-1.863.764	-34%	-2.596.625	-73%
Material d'oficina	-53.512	-1%	-957.419	-25%	-811.975	-28%
Desplaçaments	884.473	16%	-1.420.829	-23%	-567.890	-12%
Premsa	-26.014	-7%	-132.073	-37%	-64.505	-29%
Fotografia	94.331	27%	604.620	138%	-643.975	-62%
Servei cafeteria	-64.474	-21%	63.886	27%	-40.901	-14%
Neteja	1.578.959	44%	50.720	1%	73.691	1%
Correu	-102.998	-35%	83.933	45%	-44.136	-16%
Registre de la propietat	431.230	33%	-918.003	-53%	221.161	27%
Serveis de vigilància	7.911.637	218%	-7.731.469	-67%	-170.652	-4%
Despeses diverses O.M.	0	0%	0	0%	25.815	100%
Anuncis oficials	3.802.870	417%	-2.730.838	-58%	4.485.889	226%
Despeses de restaurants	-1.445.842	-53%	217.766	17%	-144.046	-10%
Desp.diverses finq.llogades	915.310	359%	1.817.891	155%	-2.327.465	-78%
Pressupost districte 90/91	-14.189.978	-83%	-2.663.623	-93%	-204.590	-100%
Pressupost districte 92/93	1.169.819	100%	9.196.755	786%	-10.335.074	-100%
Pessupost 1994	0	0%	0	0%	6.210.800	100%
Altres serveis O.M.	-813.620	-24%	-2.121.889	-84%	-291.045	-74%
<b>Total serveis diversos</b>	<b>-4.625.668</b>	<b>-9%</b>	<b>-8.504.336</b>	<b>-17%</b>	<b>-7.225.523</b>	<b>-18%</b>
<b>TOTAL SERVEIS EXTERIORS</b>	<b>-810.304.575</b>	<b>-35%</b>	<b>-649.153.213</b>	<b>-42%</b>	<b>-81.311.206</b>	<b>-9%</b>

Nota: No s'han obtingut les variacions pels exercicis 1990-1989 i 1991-1990 perquè degut a la diferent classificació de despeses utilitzada en aquests dos anys respecte al període 1991-1994, les variacions no serien representatives

## SINDICATURA DE COMPTES DE CATALUNYA — INFORME 04/95-A

---

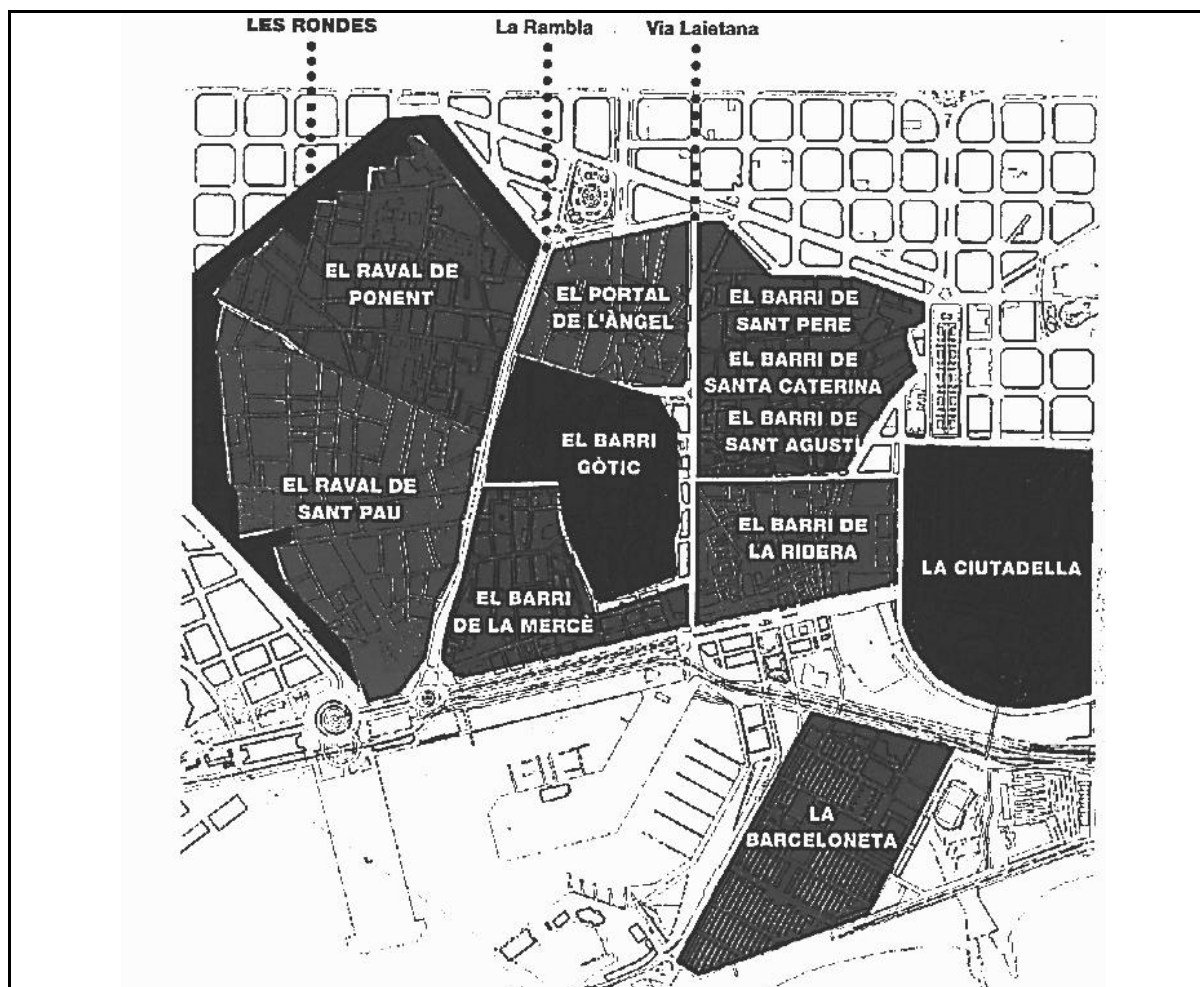
### 5.10. DETALL DELS SALDOS DELS PROVEÏDORS MÉS SIGNIFICATIUS

PROVEÏDOR	Saldo a 30.11.94
Constructora Lluís Casas, S.A.	101.899
ACSA	101.243
Contratas y Obras, S.A.	79.993
Terra Mat, S.A.	15.412
Construcciones Gabriel Olivé, S.A.	13.957
Poliserveis S.C.C.L.	12.736
Derribos Ureña, S.A.	10.860
Altres per sota de 10 MPTA	104.243
Total	440.343

Xifres en milers de pta



5.11. MAPA DELS SECTORS INCLOSOS EN L'ARI DE CIUTAT VELLA





Sindicatura de Comptes  
de Catalunya

El Secretari General

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

**CERTIFICO:**

Que el present informe 04/95-A, referent a Promoció Ciutat Vella, SA (PROCIVESA), exercici 1994, és una còpia exacta de l'aprovat pel Ple de la Sindicatura de Comptes en la reunió que va tenir lloc el dia 7 de maig de 1996.

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

Barcelona, 22 de maig de 1996

Vist i plau  
EL SÍNDIC MAJOR