

**Ens de Gestió Urbanística, SA (ENGESTUR)**  
Exercici 1990  
Informe 03/92-A



Sindicatura de Comptes  
de Catalunya

A Barcelona, el dia 23 de març de 1993, reunit el ple de la Sindicatura de Comptes de Catalunya, sota la presidència del Síndic Major, Sr. Ferran Termes i Anglès, amb l'assistència dels Síndics Srs. Manuel Cardeña i Coma, Josep M. Carreras i Puigdemolas, Marià Nicolàs i Ros, Jordi Petit Fontseré, 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, acordà aprovar, amb deliberació prèvia, l'Informe de Fiscalització SCF-03-A/1992, referent a l'empresa ENGESTUR SA (Ens de Gestió Urbanística SA), exercici 1990, que s'eleva al Parlament de Catalunya.

## I N D E X

|          |   |           |
|----------|---|-----------|
| 0.       | <u>INTRODUCCIO</u>  | 1         |
| 0.1.     | OBJECTE, ABAST I METODOLOGIA  | 1         |
| 0.1.1.   | <u>Objecte i abast</u>  | 1         |
| 0.1.2.   | <u>Metodologia</u>  | 2         |
| 1.       | <u>PRESENTACIO I DEFINICIO DE LES EMPRESES</u>  |           |
|          | <u>OBJECTE D'AQUEST INFORME</u>   | 4         |
| 1.1.     | CREACIO I NATURALES JA JURIDICA   | 4         |
| 1.2.     | OBJECTE SOCIAL  | 5         |
| 1.3.     | ADREÇA  | 6         |
| 1.4.     | DESCRIPCIO D'ACTIVITATS   | 7         |
| 1.5.     | EVOLUCIO DEL CAPITAL SOCIAL   | 11        |
| 1.6.     | ORGANS DE GOVERN I ADMINISTRACIO  | 12        |
| 1.7.     | ORGANIGRAMA FUNCIONAL DE LA HOLDING   | 16        |
| 1.8.     | PLANTILLA DE PERSONAL   | 16        |
| 1.9.     | PROGRAMA DE CONSTRUCCIO D'APARCAMENTS<br>SOTERRANIS DE 1988 A 1991  | 17        |
| 1.10.    | IMPORTANCIA RELATIVA D'ENGESTUR, S.A.<br>RESPECTE DELS COMPTES DE L'AJUNTAMENT<br>DE BADALONA   | 19        |
| 1.11.    | FITES MES NOTABLES ACONSEGUIDES PER L'EMPRESA   | 20        |
| 2.       | <u>AVALUACIO DEL CONTROL INTERN</u>   | 21        |
| 2.1.     | INTERN  | 21        |
| 2.2.     | ECONOMICO-FINANCER  | 22        |
| 3.       | <u>CONTROL ECONOMICO-COMPTABLE DELS<br/>ESTATS FINANCERS I EN PARTICULAR<br/>DE LA PARTIDA D'EXISTENCIES</u>  | 23        |
| 3.1.     | AUDITORIES PRACTICADES  | 23        |
| 3.2.     | ANALISI DELS COMPTES D'EXISTENCIES<br>(OBRES EN CURS) DEL BALANÇ D'ENGESTUR,<br>S.A., A 31.12.89 I 31.12.90   | 26        |
| 3.2.1.   | <u>Valoració de les Existències segons<br/>l'empresa</u>  | 26        |
| 3.2.2.   | <u>Valoració de les Existències segons<br/>la Sindicatura de Comptes</u>  | 34        |
| 3.2.2.1. | Obres en curs   | 34        |
| 3.2.2.2. | Terrenys i solars   | 45        |
| 3.2.3.   | <u>Recomanació de la Sindicatura<br/>sobre comptabilització de la<br/>gestió directa per a la construcció<br/>i prestació del servei i cessió<br/>de drets d'ús</u> | 47 i 47-1 |

|          |   |             |
|----------|---|-------------|
| 3.2.4.   | <u>Comptabilització de la U.T.E. (unió temporal d'empreses) per a la construcció de les places d'aparcament del carrer Joan XXIII de St. Adrià de Besòs</u> | 48          |
| 3.2.5.   | <u>Efecte dels ajustaments i reclassificacions proposats en els estats comptables d'ENGESTUR, S.A. i consolidats</u>  | 52          |
| 3.2.5.1. | Estructura financera de l'empresa ENGESTUR, S.A.  | 53          |
| 3.2.5.2. | Rendibilitat i costos financers d'ENGESTUR, S.A.  | 53          |
| 3.2.5.3. | Liquiditat, solvència i risc d'ENGESTUR, S.A.   | 55          |
| 3.2.5.4. | Anàlisi dels estats consolidats   | 55          |
| 3.2.6.   | <u>Fets posteriors</u>  | 56          |
| 3.2.6.1. | Aportació total del capital social  | 56          |
| 3.2.6.2. | Increment del passiu bancari  | 58          |
| 3.2.6.3. | Increment dels preus de venda de les places d'aparcament  | 59          |
| 3.2.6.4. | Estancament de les vendes. Stocks de lenta rotació  | 59          |
| 3.2.6.5. | Canvi del sistema de processament de dades  | 60          |
| 3.2.7.   | <u>Recomanació de la Sindicatura de Comptes sobre el tractament fiscal de les cessions d'ús temporal de places d'aparcament</u>                             | 60-1 i 60-2 |
| 4.       | <u>AVALUACIO DE LA GESTIO: COSTOS D'OBRES</u>   | 61          |
| 4.1.     | INTRODUCCIO   | 61          |
| 4.1.1.   | <u>Objectius i naturalesa del treball realitzat</u>   | 61          |
| 4.1.2.   | <u>Abast i limitacions</u>  | 61          |
| 4.2.     | ANALISI DELS COSTOS DE LES PLACES D'APARCAMENT. PROVES EFECTUADES   | 61          |
| 4.2.1.   | <u>Compliment de la normativa sobre contractació</u>  | 61          |
| 4.2.2.   | <u>Anàlisi de costos per m<sup>2</sup>/construït</u>  | 62          |
| 4.2.3.   | <u>Resum costos salarials per hora de treball en l'any 1990 - CPABSA</u>  | 67          |
| 4.3.     | ANALISI DE COSTOS DE LES VIVENDES LA PAU  | 69          |
| 4.4.     | ANALISI DE LA GESTIO D'IMPAGATS   | 71          |

|      |   |    |
|------|---|----|
| 5.   | <u>CONCLUSIONS</u>  | 72 |
| 5.1. | EN L'AREA DE CONTROL INTERN   | 72 |
| 5.2. | EN L'AREA D'EXISTENCIES   | 73 |
| 5.3. | EN L'AREA DEL BALANÇ I COMPTE DE RESULTATS<br>D'ENGESTUR, S.A. I ESTATS CONSOLIDATS | 74 |
| 5.4. | EN L'AREA DE GESTIO   | 76 |
| 5.5. | EN L'AREA D'IMPAGATS  | 77 |
| 5.6. | ORGANS DE GOVERN  | 77 |
| 5.7. | EN L'ÀREA D'IMPOSTOS SOBRE SOCIETATS  | 77 |
| 6.   | <u>AL.LEGACIONS</u>   | 78 |
| 7.   | <u>ANNEXOS</u>  | 83 |

## 0. INTRODUCCIO

### 0.1. OBJECTE, ABAST I METODOLOGIA

En virtut del Pla de Treball aprovat pel Ple de la Sindicatura de data 25 de setembre de 1991 aquest Informe de fiscalització es realitza d'acord amb els articles 2 i 5 de la Llei 6/1984, de 5 de març, de la Sindicatura de Comptes, modificada per la Llei 15/1991, de 26 de juny.

#### 0.1.1. Objecte i abast

L'objecte inicial d'aquest Informe era la fiscalització econòmico-financera i comptable de l'empresa ENS DE GESTIO URBANISTICA, S.A. (ENGESTUR, S.A.), i donat que CONCESSIONARIA I PROMOTORA D'APARCAMENTS BADALONA, S.A. (CPABSA) és participada en un 100% d'aquella i que en la seva estructura i funcionament són totalment interdependents (CPABSA té com a client únic ENGESTUR, S.A.), creiem que és absolutament imprescindible que l'Informe es refereixi a ambdues societats.

L'altra participada al 100% per ENGESTUR, S.A., SERVEI DE CONTROL D'APARCAMENT, S.A., per la seva naturalesa i importància econòmica reduïda, en termes relatius a les de les altres dues fiscalitzades, només forma part d'aquest Informe en la mesura que completa la descripció del conjunt de les tres empreses, i en l'anàlisi dels balanços i comptes de resultats consolidats que presenta ENGESTUR, S.A.

En vista que es tracta d'unes empreses relativament grans en el seu conjunt, que són auditades anualment per censors jurats de comptes externs, s'ha cregut oportú, vistes les salvetats que els propis auditors fan, com es veurà més endavant, de centrar la fiscalització en aspectes molt concrets dels seus comptes i de la seva gestió. Per tant, aquest Informe es limitarà als aspectes següents:

- a) Avaluació del control intern d'ENGESTUR, S.A., i CPABSA.
- b) Control econòmic-comptable dels estats financers en conjunt i anàlisi en profunditat de la principal partida de l'actiu: EXISTENCIES.
- c) Avaluació de la gestió de la construcció i venda de les seves obres d'edificació i urbanització.

L'Informe es refereix als exercicis 1988, 1989 i 1990, encara que en l'anàlisi d'existències i avaluació de la gestió, pel que fa als costos previstos ens allarguem als exercicis 1991 i 1992, basant-nos en els balanços i comptes d'explotació a 30.9.1991 que ens han estat facilitats i també en fets posteriors que coneixem.

#### 0.1.2. Metodologia

El mètode de treball ha estat el següent:

##### a) Pels aspectes comptables

Anàlisi de control intern i compliment de principis de comptabilitat generalment acceptats.

Anàlisi de procediments comptables, efectuant les proves de compliment que s'han cregut necessàries.

En relació amb aquests aspectes s'ha disposat de:

- 1) Informes d'auditoria privada de les empreses objecte de fiscalització, realitzats en els exercicis de 1987, 1988, 1989 i 1990:
- 2) Estats financers i memòria econòmica del grup en els anys fiscalitzats.

3) Llibre Major i Diari relatiu a les empreses i exercici auditats.

4) Informes complementaris de gestió de l'activitat de les empreses.

5) Per a l'anàlisi d'EXISTENCIES hem disposat també d'estadístiques de costos salarials, fulls de cost de les diferents obres de CPABSA, fulls estadístics de control de personal amb el detall dels dies treballats a cadascuna de les obres, pressupostos de les diferents constructores adjudicatàries de les obres d'ENGESTUR, S.A., memòries tècniques de totes les obres que formen la mostra escollida per efectuar l'anàlisi, plànols, etc.

També hem entrevistat el personal intern i extern relacionat amb les obres (arquitectes de les obres, cap d'obres, administració d'obres i gerent, a més del cap d'administració i cap de personal del grup d'empreses).

b) Pels aspectes de gestió

Hem analitzat la gestió en l'àrea de l'activitat constructora, realitzant proves sobre la validesa dels circuits administratius i sobre la correcció de les imputacions de costos.

Per a l'avaluació de la gestió dels costos de construcció de les obres fetes per l'empresa hem fet consultes a l'Institut de Tecnologia de la Construcció de Catalunya i a diferents professionals del sector immobiliari i constructor.

Creiem que les proves realitzades es poden considerar suficients per a la formació d'un judici raonable sobre els aspectes analitzats i per a l'obtenció de l'evidència necessària per arribar a unes conclusions fundades.



1. PRESENTACIO I DEFINICIO DE LES EMPRESES OBJECTE D'AQUEST INFORME

1.1. CREACIO I NATURALES JA JURIDICA

A) ENS DE GESTIO URBANISTICA, S.A. (ENGESTUR, S.A.), es va constituir el 25 d'abril de 1986, sota la forma de societat anònima, a l'empara de l'article 85 de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, Reguladora de les Bases de Règim Local, éssent una Societat Privada Municipal participada al 100% per l'Ajuntament de Badalona, segons consta en escriptura de constitució davant el notari de Badalona D. Rafael Gimeno-Bayon Pérez.

Figura inscrita en el Registre Mercantil de Barcelona, tom 7.548, llibre 6.814 de la secció 2a., foli 62, full núm. 86.967, inscripció 1a. del 19 de juliol de 1986.

B) CONCESSIONARIA I PROMOTORA D'APARCAMENTS BADALONA, S.A (CPABSA) és empresa filial participada al 100% per ENGESTUR, S.A. De fet es tracta de la Constructora del grup i ha tingut com a client únic ENGESTUR, S.A.

CPABSA es va constituir el 26 de juny de 1986, segons consta en escriptura atorgada davant el notari de Badalona Sr. José Casamitjana Costa.

Figura inscrita en el Registre Mercantil de Barcelona, tom 8.002, llibre 7.261, secció 2a., foli 36, full 93.601, inscripció 1a. del 7 de gener de 1987.

C) L'altra empresa filial participada al 100% per ENGESTUR, S.A., és SERVEI DE CONTROL D'APARCAMENT, S.A., que es va constituir el 18 de desembre de 1986, segons consta en escriptura atorgada davant el notari de Badalona Sr. José Casamitjana Costa.

Figura inscrita en el Registre Mercantil de Barcelona, tom 8.501, llibre 7.750, secció 2a., foli 168, full 99.181, inscripció 1a. del 8 de juny de 1987.

## 1.2. OBJECTE SOCIAL

A) ENGESTUR, S.A. està regida pels seus propis Estatuts i per la Llei de Societats Anònimes. Segons aquells, el seu objecte social és:

- 1) La creació de sòl urbanitzat, tant industrial com residencial.
- 2) La promoció de la construcció de locals i edificis i el condicionament d'espais destinats a activitats industrials o a zones residencials.
- 3) La promoció d'iniciatives turístiques.
- 4) La contractació amb terceres persones i actuació com a promotora de qualsevol activitat mercantil.
- 5) Per a la consecució dels objectius citats anteriorment, es podran realitzar estudis urbanístics, redacció de plans d'ordenació i projectes d'urbanització.  
  
L'activitat urbanitzadora que pot abastar tant la preparació del sòl i renovació o remodelació urbana, com la realització d'obres d'infraestructura urbana i dotació dels serveis per a l'execució de plans d'ordenació.
- 6) La gestió i explotació d'obres i serveis resultants de la urbanització, en cas d'obtenir la concessió corresponent.
- 7) Qualsevol altra activitat complementària o connexa de les anteriors que pugui acordar la Junta General.

ENGESTUR, S.A., és la societat concessionària designada per l'Ajuntament de Badalona, per a cadascuna de les obres d'aparcament i també de les parades del Mercat de Morera-Pomar. Quan la societat ven, el que fa és transmetre als usuaris (compradors) l'ús i gaudi de la concessió per un termini de 50 anys (places d'aparcament) i 30 anys (parades de mercat).

Aquesta concessió és prorrogable a l'acabament del termini, a petició de la junta de govern de la comunitat d'usuaris de cadascuna de les zones, previ el pagament del que en aquell moment valgui la cessió del dret d'ús. L'usuari pot transmetre el seu dret lliurement a un tercer, sempre i quan concedeixi a l'Ajuntament el dret de tempteig.

En acabar el termini de la concessió, cadascuna de les obres i instal·lacions revertirà a l'Ajuntament sense compensació.

B) CPABSA està regida pels seus propis Estatuts i per la Llei de Societats Anònimes, i el seu objecte social resumit és bàsicament la promoció, construcció i explotació en sòl urbà i en forma de concessió administrativa, d'edificis destinats exclusivament a l'aparcament de vehicles de motor i la promoció, construcció i explotació en sòl urbà i en qualsevol modalitat d'edificis d'ús públic o per activitats d'interès públic o ciutadà.

C) SERVEI DE CONTROL D'APARCAMENT, S.A. està regida pels seus propis Estatuts i per la Llei de Societats Anònimes, i el seu objecte social resumit és la millora de la circulació urbana per mitjà d'instruments de control de l'aparcament i del tràfic de vehicles, com ara el servei de retirada (grua) i regulació de l'estacionament en la via pública (parquímetres).

### 1.3. ADREÇA

A) El domicili social d'ENGESTUR, S.A. és Plaça de la Vila, núm. 1, de Badalona (seu de l'Ajuntament). En realitat, les

dependències que ocupa la societat estan ubicades al carrer Francesc Layret, núms. 101-107, en un edifici propietat de l'Ajuntament de Badalona, molt pròxim a la Plaça de la Vila. En el mateix edifici es troben totes les dependències relacionades amb l'àrea d'urbanisme de l'Ajuntament.

B) El domicili social de CPABSA és al carrer Francesc Layret, 101-107, de Badalona, que és el mateix ocupat per ENGESTUR, S.A. En realitat, però, les seves dependències estan al carrer Salou, lletra D, a una planta baixa propietat de l'Ajuntament.

C) El domicili social de SERVEI DE CONTROL D'APARCAMENT, S.A. és el mateix que el de les altres dues societats esmentades.

#### 1.4. DESCRIPCIO D'ACTIVITATS

El resum d'activitats desenvolupades per les tres societats en aquests darrers anys és el següent:

##### A) ENGESTUR, S.A.

###### 1987:

Promoció i iniciació, per concessió administrativa de l'Ajuntament de Badalona, de la fase de construcció de les obres següents:

- Aparcament al barri de St. Crist, carrer de Coll i Pujol.
- Aparcament al barri de Llefià, Av. del Marquès de St. Mori.
- Mercat al barri de Morera-Pomar de Badalona.

L'execució de les dues primeres obres va ésser adjudicada a CPABSA i la de la tercera a OCISA.

###### 1988:

- Continuació i acabament de la construcció de la primera fase de l'aparcament al barri de Llefià, Av. del Marquès de Mori, de

297 places, amb les consegüents obres d'urbanització a la superfície.

- Acabament de la construcció de l'edifici del Mercat de Morera-Pomar, amb obres d'urbanització (pont que uneix els dos barris).

- Construcció d'un aparcament al carrer de Saturn, de 80 places, amb zona d'equipament (plaça pública de 700 m<sup>2</sup>), contractada a CPABSA.

- Inversió de 40 M.Pta., conjuntament amb la Generalitat, per enderrocar un edifici d'habitatges al carrer de Ros i Güell i reallotjament dels seus ocupants a d'altres habitatges.

- Inversió de 22 M.Pta. en l'adequació d'un terreny al Polígon Industrial de Bonavista.

- Inici d'activitats en la promoció i construcció de diversos aparcaments (La Baixadeta, Sant Salvador, A. Machado, Vidal i Barraquer, J. Ruyra, segona fase d'Av. del Marquès de St. Mori).

1989:

- Venda de la major part del Mercat de Morera-Pomar.

- Inici d'actuació de construcció (adjudicada a CPABSA), dels aparcaments següents:

Marquès de St. Mori, II fase (323 places).

Sant Salvador (640 places).

Pl. St. Elies (404 places).

- Inici de contractació de la construcció per part de diverses constructores dels aparcaments de:

La Baixadeta (190 places).

Antonio Machado (180 places).

J. Ruyra (195 places).

Els dos primers van ésser adjudicats a Dumez-Copisa i el tercer a Espacios Confortables, S.A.

- Inici de promoció i construcció, per part de CPABSA, d'un grup d'habitatges de renda lliure, amb un total de 20 habitatges i aparcaments a la planta baixa, amb un total de 2000 m2 construïts, sobre un sòl de 470 m2.

1990:

- Entrada en funcionament dels aparcaments:

La Baixadeta (181 places).

J. Ruyra (194 places).

St. Mori, II fase (323 places).

- Adjudicació a CPABSA i inici de construcció dels projectes d'edificació d'aparcaments:

St. Elies (404 places).

Ramiro de Maeztu (291 places).

St. Salvador (640 places).

St. Mori, III fase (415 places).

Illa dels Músics (515 places).

En total, prop de 2.258 noves places d'aparcament a Badalona.

- Realització d'una unió temporal d'empreses amb EUSAB, S.A., Societat Municipal de l'Ajuntament de St. Adrià de Besòs, per a la promoció i execució d'un aparcament a l'Av. Joan XXIII, amb una capacitat total de 515 places, de les quals la meitat aproximadament estan dins del terme municipal de Badalona.

- Signatura d'un conveni amb l'Ajuntament per desenvolupar un projecte d'urbanisme a l'Illa compresa entre els carrers de Francesc Layret, St. Pau i Riera Matamoros.

- Acords amb el Ministeri de Treball i les Organitzacions Sindicals per a l'adquisició de l'actual edifici de sindicats al centre de la ciutat.
  
- Acord i protocol signats entre diverses immobiliàries, l'Ajuntament de Badalona i ENGESTUR, S.A., per a la definitiva solució dels locals i part interior de l'Illa compresa entre els carrers Andreu Segovia, Carretera Antiga de València i Alfons XIII de Badalona.
  
- Estudis relacionats amb el projecte del Pla Especial del Port de Badalona.

B) CPABSA

1988:

- Construcció de l'aparcament La Plana.

1989:

- Construcció dels aparcaments de:
  - . Sant Mori, I i II fase
  - . Saturn
  - . Habitatges del Passatge de La Pau

L'import de les obres suposa un total de 130 M.Pta. aproximadament.

1990:

- Acabament de les obres d'edificació de 20 habitatges del Passatge de la Pau i les de la II fase de l'aparcament de St. Mori, i començament de les obres dels aparcaments de:

Pl. St. Elies (404 places).  
St. Salvador (640 places).  
Ramiro de Maeztu (291 places).  
Illa dels Músics (550 places).  
St. Mori, III fase (415 places).

L'import d'aquestes obres va suposar una producció de 885 M.Pta.

Totes aquestes places d'aparcament es fan soterrànies en 2, 3 o 4 plantes, en sòl urbà municipal.

Les places són de mides diverses, però les més normals són de 2,30 m. o 2,40 m. x 4,50 m. (gairebé iguals a les estàndards del mercat).

C) SERVEI DE CONTROL D'APARCAMENT, S.A.

1988: Servei de Grua al municipi de Badalona.

1989: Servei de Grua al municipi de Badalona. A meitat de l'exercici s'inicià l'explotació de les zones d'estacionament vigilat que l'Ajuntament té establertes a la via pública.

1990: Servei de Grua al municipi de Badalona i l'explotació de les zones d'estacionament vigilat que l'Ajuntament té a la via pública. Facturació anual de 90 M.Pta.

1.5. EVOLUCIO DEL CAPITAL SOCIAL

A) ENGESTUR, S.A.:

- juliol 1986: Capital social: 500.000 ptes.-, intransferibles, subscrietes i totalment desemborsades per l'Ajuntament de Badalona.



- 29.6.1988: S'amplia el capital inicial en 10,5 M.Pta. i resta, doncs, establert en 11 M.Pta. intransferibles. L'ampliació es fa mitjançant l'aportació de dues finques de propietat municipal.

- 28.11.1990: El Ple de l'Excm. Ajuntament de Badalona, reunit el 28.11.1990 en Junta General d'Accionistes d'ENGESTUR, S.A. acordà per unanimitat ampliar el capital social en 915.197.000 ptes.-, i al mateix temps acordà de concórrer a la seva subscripció total mitjançant la transmissió a favor d'ENGESTUR, S.A. de la titularitat de finques d'ús industrial (60.000 m2 aproximadament). Del total de finques, se n'aporta una de 19.150 m2 de manera immediata, valorada en 284.952.000 ptes.-i es deixa per a l'exercici de 1991 l'aportació de la resta de terrenys.

B) CPABSA:

Des de la seva constitució l'any 1986, el capital social es compón de cent accions nominatives de 650.000 ptes.- cadascuna (total ptes.- 65.000.000). ENGESTUR, S.A., és titular de la totalitat del capital, del qual resten pendents de desemborsar 42.704.000 ptes.-.

C) SERVEI DE CONTROL D'APARCAMENT, S.A.:

El capital social de l'empresa és de 100.000 ptes.-, des de la seva constitució l'any 1986. ENGESTUR, S.A., és el titular de la totalitat del capital, éssent aquest totalment desemborsat.

1.6. ORGANS DE GOVERN I ADMINISTRACIO

A) ENGESTUR, S.A.:

D'acord amb l'article 7 dels estatuts de la societat, la direcció i administració de l'empresa anirà a càrrec dels òrgans següents:

- 1) La Junta General
- 2) El Consell d'Administració
- 3) La Gerència

### Funcions

a) Junta General.

L'article 10 dels estatuts diu que la Junta General es reunirà obligatòriament i amb caràcter ordinari una vegada a l'any, en el primer semestre, per censurar la gestió social, aprovar els comptes i resoldre sobre l'aplicació de resultats.

L'article 12 dels estatuts socials enumera les atribucions de la Junta:

- a) Nomenar, renovar o ratificar el Consell d'Administració.
- b) Fixar la remuneració dels Consellers.
- c) Modificar els Estatuts.
- d) Augmentar o disminuir el capital social.
- e) Emetre obligacions.
- f) D'altres que li atribueixi la Llei de Societats Anònimes.

b) Consell d'Administració.

Segons l'article 14è. de l'estatut social, l'òrgan de gestió i representació permanent serà el Consell d'Administració, que serà integrat per un nombre de membres determinat per la Junta General, no superior a nou ni inferior a cinc.

L'article 21 dels estatuts socials diu que el Consell té les més àmplies facultats per a la gestió dels negocis de la societat i la seva representació en tot el tràfic de l'empresa.

A títol enunciatiu i no limitatiu, el Consell tindrà les facultats següents:

- a) L'elaboració del pressupost de l'empresa.
- b) Les deliberacions sobre normativa laboral a establir.
- c) L'atenció a les despeses imprevistes.
- d) L'aprovació de les clàusules a què s'haurien de sotmetre els diferents règims de concurs, per a la prestació de serveis de tercers o adquisició de materials per a la societat.
- e) La presentació de propostes a l'Ajuntament de Badalona perquè siguin tingudes en compte en aquells assumptes de competència municipal que puguin afectar directament o indirecta l'activitat de la societat.

c) El Gerent.

L'article 22 dels estatuts socials diu que el Consell nomenarà un Gerent. També diu que en l'acord del seu nomenament es faran constar les seves atribucions.

La Junta General és el màxim òrgan de l'empresa i en aquest cas està formada pel Ple de l'Ajuntament. El Consell d'Administració està format des del 25 de juliol de 1991, data en què es nomenà per quatre anys, per:

President: Il.lm. Sr. Joan Blanch Rodríguez (Alcalde de l'Ajuntament de Badalona)

Vice-president: Sr. E. Tortajada Molina (Regidor d'Urbanisme de l'Ajuntament de Badalona)

Vocals: Sr. C. López Viegas, Sr. M. Rodríguez Miralles, Sr. M. Almentero Molina, Sr. P. Sió Puig, Sr. X. García Albiol i Sr. J. Piñana González. Excepte el citat en darrer lloc, tots són Regidors de l'Ajuntament de Badalona.

Els articles 73 i 93 del "Reglamento de Obras y Servicios de las Corporaciones Locales (Decreto 17.6.55)" limita a un màxim de tres el nombre de consellers de les S.A. municipals que siguin membres de les Corporacions Locals. Cal doncs actuar en conseqüència.

## B) CPABSA:

Organs de Govern

En l'article 10è. dels estatuts socials es diu que la societat serà regida i administrada per les Juntes Generals d'Accionistes, el Consell d'Administració i la Gerència.

En l'article 18è. es diu que la societat serà administrada per un Consell d'Administració, integrat per tres persones com a mínim i nou com a màxim, amb àmplies facultats. Aquestes facultats són descrites en l'article 21è. i constitueixen molt amplis poders de gestió.

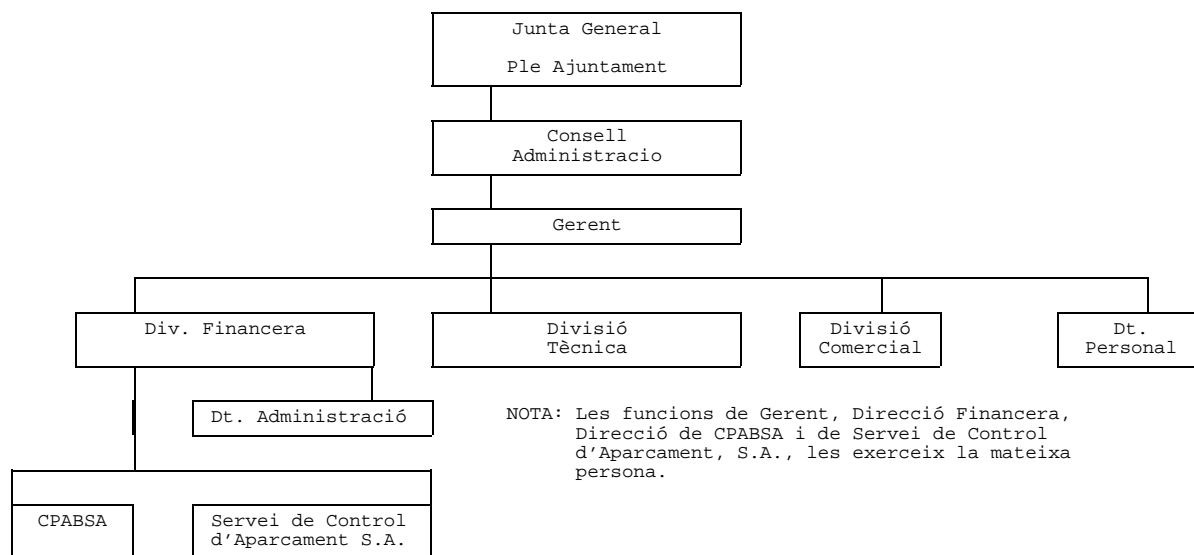
En l'article 22è. es diu que el Consell d'Administració podrà delegar les seves funcions de direcció i administració, i apoderarà un o més Gerents. Aquests actuaran com a mandatari i executaran i propulsaran les activitats de la societat.

## C) SERVEI DE CONTROL D'APARCAMENT, S.A.:

Segons l'article 11è. dels estatuts socials, la societat serà regentada i administrada per les Juntes Generals i el Consell d'Administració o, optativament, per un Administrador únic o dos, amb caràcter solidari.

En l'article 19è. dels estatuts socials es parla del Consell d'Administració, el qual serà integrat per un mínim de tres persones i un màxim de nou, o per un Administrador únic o dos, amb caràcter solidari, amb facultats àmplies de gestió.

## 1.7. ORGANIGRAMA FUNCIONAL DE LA HOLDING



## 1.8. PLANTILLA DE PERSONAL

La plantilla de treballadors en l'exercici de 1990 és la següent:

| Mesos    | ENGESTUR, S.A. | CPABSA | SERVEI DE CONTROL D'APARCAMENT, S.A. | TOTAL |
|----------|----------------|--------|--------------------------------------|-------|
| gener    | 12             | 22     | 22                                   | 56    |
| febrer   | 14             | 28     | 22                                   | 64    |
| març     | 16             | 31     | 21                                   | 68    |
| abril    | 14             | 32     | 21                                   | 67    |
| maig     | 13             | 35     | 21                                   | 69    |
| juny     | 15             | 38     | 21                                   | 74    |
| juliol   | 16             | 40     | 21                                   | 77    |
| agost    | 16             | 41     | 21                                   | 77    |
| setembre | 17             | 41     | 21                                   | 79    |
| octubre  | 18             | 41     | 19                                   | 78    |
| novembre | 20             | 43     | 20                                   | 83    |
| desembre | 21             | 41     | 20                                   | 82    |

Com es dedueix del quadre anterior, la plantilla s'ha incrementat notablement durant aquest any 1990. En aquest període, ENGESTUR, S.A. ha incorporat dos arquitectes tècnics i dos delineants (Divisió Tècnica), dos administratius i un venedor (Divisió Comercial) i dos administratius (Secretaria Direcció i Departament d'Administració).

CPABSA, la Constructora, ha doblat el personal existent a la fi de 1989, éssent compost, a la fi de 1990, per un cap de producció, tres caps d'obres, tres administratius, tres encarregats, tretze oficials i divuit peons. Set d'aquestes persones són fixes (un administratiu i sis oficials) i la resta és personal contractat per obra.

La plantilla de SERVEI DE CONTROL D'APARCAMENT, S.A., està composta per vint persones, de les quals una és el cap del Departament, dotze són conductors i set són agents auxiliars de la circulació (parquímetres).

#### 1.9. PROGRAMA DE CONSTRUCCIO D'APARCAMENTS SOTERRANIS DE 1988 A 1991

Aquest programa que ve de l'any 1988 es basava en la necessitat de dotar la ciutat de Badalona de places d'aparcament suficients, atès que quan es va produir el gran desenvolupament urbà en la dècada dels seixanta, a causa d'una gran immigració, les noves edificacions d'immobles no estaven obligades a la construcció d'aparcaments. Això, acompanyat de la manca d'espais per a llur construcció per part del sector privat, va fer aconsellable que l'Ajuntament es plantegés el fet de construir fins a 5.000 places d'aparcament en sòl municipal. Les places es construirien i vendrien en règim de concessió a 50 anys, a un preu d'unes 800.000 ptes.-, inferior al preu de mercat d'aleshores, que es fixava en 1.100.000 ptes.-. La ubicació dels aparcaments es determinà de fer-la a les zones on hi havia més necessitat d'aparcaments i també on la construcció dels aparcaments

impliqués una millora en la urbanització i en els equipaments per al barri. La construcció es preveia fer-la en tres fases a realitzar en tres anys.

Els aparcaments soterranis s'edificarien en sòl urbà, propietat de l'Ajuntament, i es construirien segons el mètode tradicional (murs pantalla, de baix a dalt, i en dos, tres o quatre plantes).

Es parlà en l'estudi d'una inversió d'uns 3.000 M.Pta. amb una plantilla molt reduïda. L'estudi assenyalà la voluntat d'ENGESTUR de subcontractar les obres al sector privat i dedicar-se a la promoció i venda de les places d'aparcament.

Es preveia que l'empresa pràcticament s'autofinancés, recolzant-se per una part en els avançaments de clients i per l'altra en el retard normal en el pagament de les factures dels proveïdors.

Es preveia un període de maduració de les obres d'uns vuit mesos i es comptava amb uns estudis de mercat que indicaven una gran quantitat de demanda insatisfeta, amb excel.lents perspectives de cara als anys pre-olímpics.

Un cop el programa fou aprovat es posà en marxa l'any 1988.

Ja a la fi de 1988 es pot detectar que el consolidat del grup (Annex núm. 7), amb un volum d'obra en curs de 547 M.Pta., un total d'actiu de 1.071 M.Pta., i uns fons propis molt reduïts, necessita préstecs que financiïn les obres de construcció. Els préstecs bancaris passen a ésser de 615 M.Pta. i la partida de creditors puja 413 M.Pta.

A 31.12.1989, l'Actiu s'eleva, en el Balanç consolidat del grup, a 1.312 M.Pta., dels quals 534 M.Pta. corresponen a obres en curs. En el Passiu segueix existint una forta dependència dels mitjans aliens, amb uns fons propis igualment reduïts, un Passiu bancari de 664 M.Pta. i una partida de creditors de 636 M.Pta.

A finals de l'any 1989 s'efectuen canvis importants en els òrgans executius de l'empresa: s'amplia la plantilla de la promotora, es crea el Departament Comercial (Divisió d'Aparcaments), es potencia l'activitat de la Constructora pròpia en relació amb la de tercers i s'amplia també la seva plantilla amb un fort control de l'activitat per part de la Gerència d'ENGESTUR, S.A.

L'Actiu del Balanç consolidat a 31.12.90 s'eleva a 3.111 M.Pta., dels quals 1.495 M.Pta. corresponen a Existències.

En el Passiu, a la mateixa data, el Capital nominal passa a 926,1 M.Pta., per aportacions de terrenys industrials, dels quals en resten per aportar 630 M.Pta. a la fi de l'exercici, aportació de terrenys que es fa en el transcurs de 1991.

Els fons procedents de préstecs bancaris s'han situat en els 682 M.Pta. i la partida de creditors en 2.091 M.Pta.

#### 1.10. IMPORTANCIA RELATIVA D'ENGESTUR, S.A. RESPECTE DELS COMPTES DE L'AJUNTAMENT DE BADALONA

Per veure la importància d'ENGESTUR, S.A. respecte dels comptes de l'Ajuntament de Badalona, comparem les despeses pressupostades per al 1988, 1989 i 1990 amb les de l'Ajuntament.

| PRESSUPOST            | ANY 1988 | ANY 1989 | ANY 1990 |
|-----------------------|----------|----------|----------|
| Ajuntament (1)        | 7.421    | 10.058   | 12.475   |
| ENGESTUR, S.A. (Grup) | 521      | 574      | 1.529    |
| Percentatge           | 7,02%    | 5,70%    | 12,25%   |

xifres en milions de ptes.-

(1) Font: Publicació dels Pressupostos de l'Ajuntament de Badalona (1991)



De l'anàlisi del quadre anterior es desprén que les despeses pressupostades d'ENGESTUR, S.A. representen des del 7,02% el 1988 al 12,25% el 1990, del total de les despeses pressupostades de l'Ajuntament.

#### 1.11. FITES MES NOTABLES ACONSEGUIDES PER L'EMPRESA

A través d'aquest grup d'empreses, l'Ajuntament de Badalona ha reduït el dèficit de places d'aparcament que pateix la ciutat.

La construcció d'aquests aparcaments ha comportat actuacions urbanístiques de superfície, conduents a millorar els diversos barris i a guanyar nous equipaments col·lectius.

Amb la construcció d'aquestes places d'aparcament s'ha intentat millorar en part el problema de la circulació viària d'aquesta ciutat, molt greu per l'alta densitat actual de vehicles i per la prevista en el futur.

Aquesta activitat ha estat complementada amb la creació de zones urbanes amb estacionament limitat, la qual cosa també pretén la millora del tràfic de vehicles per la ciutat.

També a través del grup d'empreses d'ENGESTUR, S.A., l'Ajuntament ha fet inversions de rehabilitació d'habitatges en uns barris determinats, aconseguint l'erradicació de barraques de la ciutat.

## 2. AVALUACIO DEL CONTROL

### 2.1. INTERN

Tot un seguit de fets que detallem a continuació no han afavorit l'existència d'un adequat control intern a l'empresa. Els més importants són els següents:

- a) L'alta rotació dels càrrecs directius des de la seva creació.
- b) L'elevat índex de creixement de l'activitat de l'empresa en aquests darrers dos anys ha fet que el nombre de transaccions a registrar i controlar hagi pujat molt ràpidament, posant a prova l'administració i organització de l'empresa, la capacitat de la plantilla existent i els seus mitjans materials de treball.
- c) L'acumulació de transaccions feia que es produïssin retards de certa importància en llur comptabilització.
- d) L'actitud emprenedora del Gerent, molt positiva en general, no ha anat acompanyada d'una ajuda especial que reforcés l'àmbit del control intern.
- e) El sistema informàtic utilitzat fins desembre de 1990 presentava dificultats de gestió i per aquest motiu fou canviat a partir del mes de gener de 1991.
- f) No existeix un manual de procediments administratius i comptables.
- g) No es porta comptabilitat pressupostària, encara que sí que es fa el control pressupostari de les obres de forma extracomptable.

## 2.2. ECONOMICO-FINANCIER

Les funcions de control econòmic-financer i d'eficàcia de les Societats Mercantils dependents de les Corporacions Locals corresponen a la Intervenció d'aquestes i s'han d'exercir per procediment d'auditoria interna segons els articles 194 i ss de la Llei 39/1988, de 28 de desembre, reguladora de les Hisendes Locals, i els articles 14, 4 i 6.1 del Reial Decret 1174/1987, de 18 de setembre, sobre el règim jurídic dels funcionaris de l'Administració Local amb habilitació de caràcter nacional.

L'única certificació que tenim, datada el 23 d'abril de 1991, de la Intervenció General de l'Ajuntament de Badalona, entregada en el període d'al.legacions i sense data de registre de sortida, diu:

### "INFORME D'INTERVENCIÓ:

Vist l'informe d'auditoria corresponent a l'exercici de 1990 de ENS DE GESTIO URBANISTICA, S.A. (ENGESTUR, S.A.) aquesta Intervenció es remet el contingut d'aquell, sense perjudici de que, amb posterioritat, puguin sortir diferències o conceptes no considerats."

### 3. CONTROL ECONOMICO-COMPTABLE DELS ESTATS FINANCERS I EN PARTICULAR DE LA PARTIDA D'EXISTENCIES

L'objecte d'aquest Capítol és analitzar els estats financers d'ENGESTUR, S.A., i les seves filials, però com ja s'ha indicat abans, la fiscalització dels estats financers només s'ha realitzat d'ENGESTUR, S.A. i CPABSA.

#### 3.1. AUDITORIES PRACTICADES

La societat ENGESTUR, S.A. i les seves participades (CPABSA i SERVEI DE CONTROL D'APARCAMENT, S.A.) han estat auditades regularment pel mateix censor jurat de comptes: Garcia Cairó i Poch Censors Associats. De 1987 a 1989, els estats financers auditats han estat els de les empreses que formen el grup i els seus consolidats, i de l'any 1990 s'auditen els estats financers de les tres empreses per separat.

L'informe d'auditoria corresponent a l'exercici 1990 d'ENGESTUR, S.A. presenta una opinió amb salvetats pel fet que en aquest exercici s'han variat les bases de presentació dels comptes anuals en una de les components de les Existències (Obres en curs), respecte dels anys anteriors, i és per això que la Sindicatura, com hem dit en el punt sobre objecte i abast d'aquest Informe (0.1.1., lletres a, b i c), ha concentrat els seus esforços en aclarir aquestes salvetats.

Concretament, l'opinió de l'Informe és la següent:

"Els comptes anuals de l'exercici de 1990 adjunts expressen, en tots els aspectes significatius, la imatge fidel del patrimoni i de la situació financera d'ENGESTUR, S.A., a 31.12.1990 i dels resultats de les seves operacions i dels recursos obtinguts i aplicats durant l'exercici anual acabat en tal data, i contenen la informació necessària i suficient per a la seva interpretació

i comprensió adequada, de conformitat amb principis i normes comptables generalment acceptats que guarden uniformitat amb els aplicats en l'exercici anterior, excepte pel que expressa la nota 2 de la memòria".

Aquesta nota número 2 de la memòria diu:

"BASES DE PRESENTACIO DELS COMPTES ANUALS

Els comptes anuals a 31 de desembre de 1990, s'han preparat d'acord amb els principis comptables fonamentals que informen el nou Pla General de Comptabilitat.

No obstant això, amb l'objecte de poder mostrar la imatge fidel de l'Empresa, s'ha modificat el càlcul dels costos de les vendes parcials dels aparcaments construïts a l'edifici situat al carrer de Marquès de St. Mori.

"L'aparcament del carrer Marquès de St. Mori és un edifici de més de mil places d'aparcament, realitzat en el transcurs de tres anys, en tres fases diferenciades. L'operació a efectes financers i comptables es contempla com una sola, éssent totalment impossible efectuar pressupostos per fases, donat que si bé l'edifici soterrani té les tres fases característiques similars, la superfície està subjecta a un projecte d'urbanització que forma un únic conjunt i on les despeses més significatives (ajardinament, bancs, fanals, etc.) s'ubiquen en funció de valors estètics determinats per l'arquitecte i no per criteris econòmics de les fases. Per altra banda, existeixen fases on s'ha hagut de realitzar desplaçament de serveis (llum, aigua, gas, telèfon) que ha suposat quanties de consideració i que no eren imputables a la fase que s'estava realitzant.

"D'acord amb les circumstàncies ressenyades en el paràgraf anterior i considerant el procés inflacionari experimentat en la duració de l'obra, s'han aplicat uns coeficients correctors que ajusten els costos per fases de les vendes formalitzades en cadascuna d'elles.

"Els estats financers es presenten en termes comparatius amb els de l'exercici anterior, llevat del Quadre de Finançament, sense que hi hagi hagut cap raó per obligar-nos a modificar la seva estructura."

D'altra banda, en l'informe d'auditoria del grup corresponent a l'exercici 1989 es diu:

"En la nostra opinió, els estats financers adjunts presenten adequadament la situació financera-patrimonial consolidada del grup a 31 de desembre de 1989, així com els resultats consolidats de les seves operacions i els canvis en la seva situació financera corresponents a l'exercici anual acabat en la data esmentada, d'acord amb els principis i criteris de comptabilitat generalment acceptats, que guarden uniformitat amb els aplicats en l'exercici anterior, excepte per l'eventual efecte que pogués derivar-se de les notes als estats financers núm. 4 i 7.4."

Aquestes dues notes als estats financers són les que reproduïm a continuació:

#### Nota 4: Contingències fiscals

"D'acord amb la legislació vigent, les declaracions presentades pels diferents impostos no poden considerar-se definitives fins que hagin estat inspeccionades per les autoritats fiscals o hagi prescrit el termini de cinc anys per a la seva inspecció. A 31 de desembre de 1989, les societats tenen oberts a inspecció tots els impostos que els són aplicables des de l'inici de la seva activitat.

Com a conseqüència de les característiques específiques de les empreses del grup (societats municipals) i la prestació de serveis de caràcter social, per una interpretació estricta de les normes tributàries vigents podien existir contingències fiscals que no estem en condicions d'avaluar objectivament, però que la

Direcció estima d'escassa incidència en els estats financers auditats."

#### Nota 7.4

"La determinació del cost que representen les vendes parcials que s'han realitzat en les obres en curs de construcció és efectuat per estimacions, mitjançant criteris implantats per la Direcció del grup, basats en l'experiència sectorial."

### 3.2. ANALISI DELS COMPTES D'EXISTÈNCIES (OBRES EN CURS) DEL BALANÇ D'ENGESTUR, S.A., A 31.12.89 I 31.12.90

Vistes aquestes salvetats a l'aplicació uniforme de principis comptables, i donat que afecten el valor final de la partida de Balanç "Existències", i també, per tant, el Compte de Resultats (Variació de productes en curs), i tenint present que l'import d'Existències (Obres en curs) (Annex núm. 1) s'eleva a 532,7 M.Pta. a 31 de desembre de 1989, i 1.480,26 M.Pta. a 31 de desembre de 1990, la qual cosa representa un 40% de l'Actiu en la primera data i un 48% en la segona, i per als efectes que possibles diferències de valoració o errors tenen en el resultat i, per tant, en la imatge fidel del patrimoni i la situació financera de l'empresa, analitzarem en profunditat aquesta xifra o xifres, realitzant aquelles proves d'auditoria que calguin, per a obtenir evidència suficient, per tal de donar suport a la nostra opinió.

#### 3.2.1. Valoració de les Existències segons l'empresa

Segons els informes de l'auditor, censor jurat de comptes, l'empresa o empreses del grup (ENGESTUR, S.A. i participades), porten els comptes d'acord amb els principis i normes de valoració que s'estableixen en el nou Pla General de Comptabilitat i en la pròpia legislació mercantil.

En la nota 4.3 diu:

"La partida d'Existències incorpora el valor de les obres que es troben en fase de construcció a la data del tancament de l'exercici."

"Es valoren en base al cost directe dels estudis, projectes, certificacions, obres de construcció i resultats financers nets, així com el cost indirecte constituït per una estimació de la part proporcional de les despeses de personal, administració i generals." Segons l'informe d'auditoria d'ENGESTUR, S.A., de l'any 1990, "la determinació del cost que representen les vendes parcials que s'han realitzat en les obres en curs de construcció ha estat efectuada per estimacions de costos, mitjançant criteris implantats per la Direcció de l'empresa, basats en l'experiència sectorial, havent-se modificat l'aplicat en dos apartaments de l'edifici Marquès de St. Mori, d'acord amb el que es descriu en la nota núm. 2 (esmentada abans)."

En la nota núm. 7, relativa a Existències, l'Informe diu:

"L'import total de les obres en curs incorpora els conceptes següents:

|                                    |                       |
|------------------------------------|-----------------------|
| a) Costos directes                 | <u>PTA.</u>           |
| - Existències inicials             | 532.668.393           |
| - Compres i obres realitzades      | 1.389.250.056         |
| - Provisions per acabament d'obres | 8.033.691             |
|                                    | -----                 |
|                                    | 1.929.952.140         |
| b) Resultats financers nets        | 37.915.682            |
| c) Cost indirecte                  | 41.692.317            |
|                                    | -----                 |
| TOTAL .....                        | 2.009.560.139         |
| Cost de les vendes realitzades     | - 529.293.152         |
|                                    | -----                 |
| TOTAL .....                        | <u>1.480.266.987"</u> |



L'empresa incorpora com a major cost d'obres les despeses indirectes (sous, Departament Tècnic, resultats financers nets, amortitzacions, despeses diverses i publicitat), deduïnt-ne els ingressos per arrendament, canon per transmissió, prestació de serveis i ingressos diversos (veure Annex núm. 2 i el quadre de la pàgina següent). La imputació a cadascuna de les obres la fa en proporció a l'import de les compres realitzades en cada obra. Les despeses del Departament Tècnic es distribueixen per estimació sobre les diferents obres en què s'ha treballat.

Quadre d'Existències (Obres en curs) segons ENGESTUR, S.A., a 31.12.1990

|             | EXISTÈNCIES INICIALS | COST PRODUCCIO EXERC.1990 | COST/EXISTÈNC. FINS 31.12.90 | PROVIS. ACAB.OBRA | COST DE LES VENDES 1990 | EXISTÈNCIES FINALS |
|-------------|----------------------|---------------------------|------------------------------|-------------------|-------------------------|--------------------|
| Pomar       | 33.890.138           | 727.195                   | 34.617.333                   |                   | 0                       | 34.617.333         |
| Sant Mori   | 194.056.838          | 347.454.834               | 541.511.672                  |                   | 213.836.843<br>(1)      | 327.674.829        |
| Pge. La Pau | 57.962.045           | 122.747.723               | 180.709.768                  |                   | 0                       | 180.709.768        |
| Saturn      | 8.310.929            | 13.586.594                | 21.897.523                   |                   | 21.897.523              | 0                  |
| Baixadeta   | 81.305.700           | 99.708.928                | 181.014.628                  |                   | 68.005.440              | 113.009.188        |
| S. Salvador | 6.066.583            | 327.841.691               | 333.908.274                  |                   | 0                       | 333.908.274        |
| A. Machado  | 16.469.438           | 154.269.860               | 170.739.298                  |                   | 0                       | 170.739.298        |
| V.Barraquer | 307.399              | 95.592.375                | 95.899.774                   |                   | 0                       | 95.899.774         |
| J. Ruyra    | 95.889.740           | 110.738.641               | 206.628.381                  | 4.000.000         | 209.028.381             | 1.600.000          |
| Bonavista   | 23.770.433           | 71.872                    | 23.842.305                   |                   | 0                       | 23.842.305         |
| Germà Juli  | 635.991              | 382.175                   | 1.018.166                    |                   | 0                       | 1.018.166          |
| Joan XXIII  | 3.330.033            | 1.524.597                 | 4.854.630                    |                   | 0                       | 4.854.630          |
| St. Elies   | 4.855.864            | 153.861.089               | 158.716.953                  |                   | 0                       | 158.716.953        |
| La Plana    |                      | 8.234                     | 8.234                        |                   | 8.234                   | 0                  |
| St. Crist   |                      | 302565                    | 302.565                      |                   | 302.565                 | 0                  |
| Varis       |                      | 589.166                   | 589.166                      |                   | 589.166                 | 0                  |
| Illa Músics |                      | 24.104.943                | 24.104.943                   |                   | 0                       | 24.104.943         |
| M. Nicolau  |                      | 124.489                   | 124.489                      |                   | 0                       | 124.489            |
| Ramon Llull |                      | 70.401                    | 70.401                       |                   | 0                       | 70.401             |
| Montigalà   |                      | 3.559.374                 | 3.559.374                    |                   | 0                       | 3.559.374          |
| Port        |                      | 11.591.309                | 11.591.309                   | 4.033.691         | 15.625.000              | 0                  |
| Ros i Güell | 5.817.262            | 0                         | 5.817.262                    |                   | 0                       | 5.817.262          |
|             | 532.668.393          | (2)<br>1.468.858.055      | 2.001.526.448                | 8.033.691         | 529.293.152             | 1.480.266.987      |

Xifres en Pta.

(1) Veure pàgs. següents

(2) Veure detall pàg. següent

DETTALL DE DISTRIBUCIO DE CARREGUES INDIRECTES ANY 90 - ENGESTUR

|                | DESPESES      |            |            |                 |             |               | INGRESSOS  |             |               |               |              | COST ANY          |
|----------------|---------------|------------|------------|-----------------|-------------|---------------|------------|-------------|---------------|---------------|--------------|-------------------|
|                | COMPRES       | SOUS       | DPT.TECNIC | RES.NET FINANC. | AMORTITZAC. | DESP.DIVERSES | PUBLICITAT | ARRRENDAM.  | INGR.DIVERSOS | CANON.TRANSM. | PREST.SERV.  |                   |
| MERCAT POMAR   | 695.304       | 18.157     |            | 19.116          | 301         | 2.852         | 613        | (1.323)     | (55)          | (510)         | (7.260)      | 727.195           |
| SANT MORI      | 328.097.596   | 8.568.087  | 4.308.940  | 9.020.447       | 141.929     | 1.345.788     | 289.147    | (624.483)   | (26.050)      | (240.691)     | (3.425.876)  | 347.454.834       |
| PGE. LA PAU    | 117.364.751   | 3.064.916  |            | 3.226.730       | 50.770      | 481.406       | 103.432    | (223.386)   | (9.318)       | (86.098)      | (1.225.480)  | 122.747.723       |
| SATURN         | 12.990.767    | 339.247    |            | 357.158         | 5.620       | 53.285        | 11.449     | (24.726)    | (1.031)       | (9.530)       | (135.645)    | 13.586.594        |
| BAIXADETA      | 95.336.299    | 2.489.655  |            | 2.621.098       | 41.240      | 391.050       | 84.018     | (181.458)   | (7.569)       | (69.938)      | (995.467)    | 99.708.928        |
| ST. SALVADOR   | 309.110.608   | 8.072.253  | 4.553.630  | 8.498.434       | 133.715     | 1.267.908     | 272.414    | (588.345)   | (24.543)      | (226.762)     | (3.227.621)  | 327.841.691       |
| A. MACHADO     | 147.192.098   | 3.843.840  | 326.751    | 4.046.779       | 63.672      | 603.752       | 129.718    | (280.158)   | (11.687)      | (107.979)     | (1.536.926)  | 154.269.860       |
| V. BARRAQUER   | 88.164.780    | 2.302.374  | 3.383.890  | 2.423.930       | 38.138      | 361.634       | 77.698     | (167.808)   | (7.000)       | (64.677)      | (920.584)    | 95.592.375        |
| J. RUYRA       | 105.592.720   | 2.757.495  | 302.879    | 2.903.080       | 45.677      | 433.120       | 93.057     | (200.980)   | (8.384)       | (77.462)      | (1.102.561)  | 110.738.641       |
| BONAVISTA      | 68.718        | 1.795      |            | 1.889           | 30          | 282           | 61         | (131)       | (5)           | (50)          | (717)        | 71.872            |
| GERMA JULI     | 365.416       | 9.543      |            | 10.046          | 158         | 1.499         | 322        | (696)       | (29)          | (269)         | (3.815)      | 382.175           |
| JOAN XXIII     | 1.259.441     | 32.890     | 207.390    | 34.626          | 545         | 5.166         | 1.110      | (2.397)     | (100)         | (924)         | (13.150)     | 1.524.597         |
| ST. ELIES      | 147.113.674   | 3.841.792  |            | 4.044.623       | 63.638      | 603.430       | 129.649    | (280.008)   | (11.680)      | (107.922)     | (1.536.107)  | 153.861.089       |
| LA PLANA       | 7.874         | 206        |            | 216             | 3           | 32            | 7          | (15)        | (1)           | (6)           | (82)         | 8.234             |
| ST. CRIST      | 289.295       | 7.555      |            | 7.954           | 125         | 1.187         | 255        | (551)       | (23)          | (212)         | (3.020)      | 302.565           |
| VARIS          | 563.367       | 14.712     |            | 15.489          | 244         | 2.270         | 496        | (1.072)     | (45)          | (413)         | (5.882)      | 589.166           |
| ILLA MUSICS    | 21.291.720    | 556.021    | 1.836.673  | 585.377         | 9.210       | 87.334        | 18.764     | (40.526)    | (1.690)       | (15.620)      | (222.320)    | 24.104.943        |
| MESTRE NICOLAU | 119.030       | 3.108      |            | 3.273           | 51          | 488           | 105        | (227)       | (9)           | (87)          | (1.243)      | 124.489           |
| RAMON LLULL    | 67.319        | 1.758      |            | 1.851           | 29          | 276           | 59         | (128)       | (5)           | (49)          | (709)        | 70.401            |
| MONTIGALA      | 3.403.248     | 88.874     |            | 93.566          | 1.472       | 14.001        | 2.999      | (6.476)     | (276)         | (2.499)       | (35.535)     | 3.559.374         |
| PORT           | 10.156.031    | 1.435.278  |            |                 |             |               |            |             |               |               |              | 11.591.309        |
|                | 1.389.250.056 | 37.449.556 | 14.920.153 | 37.915.682      | 596.567     | 5.656.760     | 1.215.373  | (2.624.894) | (109.500)     | (1.011.698)   | (14.400.000) | 1.468.858.055 (1) |

(1) Veure quadre pàg. anterior

A continuació es descriu com realitza l'empresa el càlcul de costos de les vendes, que respon a la salvetat presentada per la firma d'auditors, per justificar les propostes que més endavant es faran per tal que els Balanços i Comptes de Resultats reflecteixin la imatge fidel de l'empresa. Es pren com a exemple el grup d'aparcaments del carrer St. Mori.

A) Cost segons l'empresa de les vendes realitzades dels aparcaments Grup St. Mori I, II i III, any 1990

A la memòria de l'empresa de final d'exercici 1990 es diu que s'acompanya estudi de costos de St. Mori I, II i III fase, no éssent necessaris en la resta de les vendes per haver-se acabat, éssent el seu cost el definitiu.

Previsió de costos de St. Mori I, II i III fase

Costos realitzats

|                                 |                    |
|---------------------------------|--------------------|
| Existències desembre 1989 ..... | 194.056.833        |
| Cost exercici 1990 .....        | <u>347.454.834</u> |
|                                 | <u>541.511.667</u> |

Costos pendents de realització

|                             |                    |
|-----------------------------|--------------------|
| Obra .....                  | 108.468.633        |
| Honoraris .....             | 3.511.618          |
| Serveis .....               | 2.000.000          |
| Permisos .....              | 500.000            |
| Publicitat .....            | 2.000.000          |
| Despeses d'Estructura ..... | 16.000.000         |
| Altres .....                | <u>2.000.000</u>   |
| Total costos pendents ..... | <u>134.480.254</u> |
| Total cost .....            | <u>675.991.918</u> |

Estat de les vendes de dret d'ús d'aparcaments

|                                      | <u>Pendent de venda</u><br><u>(31.12.89)</u> | <u>Venda</u><br><u>ex. 1990</u> | <u>Pendent de</u><br><u>vendre (31.12.90)</u> |
|--------------------------------------|--|---------------------------------|---|
| 1a. Fase                             | 14   | 9                               | 5   |
| 2a. Fase                             | 323  | 284                             | 39  |
| 3a. Fase (en curs<br>de construcció) | 415  | 0                               | 415   |
| TOTALS                               | <u>752</u>                                   | <u>293</u>                      | <u>459</u>                                    |

Determinació dels costos de les vendes de St. Mori I, II i III fase, segons l'empresa

L'empresa aplica un coeficient corrector per a cadascuna de les fases, en virtut del temps transcorregut en la seva realització i com a conseqüència de l'efecte inflacionari del sector.

St. Mori I fase - entrega juliol 1989 - coeficient 65  
 St. Mori II fase - entrega juliol 1990 - coeficient 70  
 St. Mori III fase - previsió setembre 1991 - coeficient 100

Determinació del cost unitari de les places d'aparcament del Grup St. Mori I, II i III, any 1990

x = cost unitari St. Mori III fase  
 0,7 x = cost unitari St. Mori II fase  
 0,65 x = cost unitari St. Mori I fase

Equació determinant:

$$675.991.918 \text{ Pta.} = 415 \text{ places } x + 323 \text{ places } (0,7 x) + 9 \text{ places } (0,65 x)$$

$$x = 1.044.890,51 \text{ Pta.}$$

Per tant, el cost unitari que se'n dedueix és:

St. Mori III fase = 1.044.890,51 ptes.-  
 St. Mori II fase = 731.423,36 ptes.-  
 St. Mori I fase = 679.179 ptes.-

Cost de les places venudes en l'exercici 1990

(veure quadre pàg. 31)

284 x 731.423,36 = 207.724.232 ptes.

9 x 679.179 = 6.112.611 ptes.TOTAL ..... 213.836.843 ptes.B) Cost segons l'empresa de les vendes realitzades dels aparcaments del Grup St. Mori, I fase, any 1989

L'empresa, a 31.12.1989, calcula el cost de la primera fase de la manera següent:

La producció total de Marquès de St. Mori, I i II fase: 297 i 323 places respectivament = 620 places

| <u>Vendes de dret d'ús</u>                | <u>unitats</u>    | <u>preu mig de<br/>venda aprox.</u> | <u>import</u>          |
|---|-------------------|-------------------------------------|------------------------|
| Places venudes (St.Mori I fase).....      | 283               | 645.000 .....                       | 182.419.096 (1)        |
| Vendes pendents (St. Mori I+II fase)..... | <u>337</u>        | 948.000 .....                       | <u>319.592.090</u> (2) |
| <u>Total vendes possibles</u>             | <u>620</u>        |                                     | <u>502.011.186</u>     |
| <u>Cost realitzat:</u>                    |                   |                                     |                        |
| Existències 1.1.88 .....                  |                   | 18.504.531                          |                        |
| Cost any 1988: 133.075.008                |                   |                                     |                        |
|   | <u>254.988</u>    | 133.329.996                         |                        |
| Cost any 1989: 136.680.058                |                   |                                     |                        |
|   | <u>88.773.756</u> | <u>225.453.814</u>                  | 377.288.141 (1)        |
| <u>Cost pendent</u> .....                 |                   |                                     | <u>128.743.616</u> (2) |
| <u>Total costos possibles</u> .....       |                   |                                     | <u>506.031.957</u>     |

(1) segons balanç  
(2) estimat

Cost de venda de les 283 places de St. Mori I fase:

182.419.096 x 506.031.957

-----=183.880.090 ptes. (veure quadre pàg.41)

502.011.186

De tot el que es diu en aquest apartat núm. 3, referit al grup d'aparcaments St. Mori se'n dedueix que:

L'empresa, adduint la impossibilitat d'efectuar separacions de costos per considerar el projecte d'urbanisme com a una obra única, calcula el cost d'aquestes obres (3 fases diferents i individualitzades que sumen 1.035 places d'aparcaments) d'una manera conjunta, afegint-hi una estimació de costos pendents de realització i fent correccions per la inflació dels anys 1988, 1989 i 1990.

D'això en surt la determinació conjunta del cost de les places venudes i de les que queden per vendre (Nota núm. 2 de l'Informe del censor jurat de comptes).

Aquest argument es defensa dient que la superfície del carrer on estan les places d'aparcament està subjecta a un projecte d'urbanització que forma un conjunt inseparable, a més d'afegir despeses importants que no són imputables a la fase en què s'està realitzant.

Respecte d'aquests arguments el punt de vista de la Sindicatura és el següent:

a) L'empresa, segons hem pogut comprovar, té identificats els costos de cadascuna de les fases de l'obra concreta de St. Mori.

b) A l'hora de calcular el cost de les vendes, l'empresa no utilitza el detall que figura a la comptabilitat, ni en la distribució dels costos comuns, ni en els corresponents a cada fase.

c) L'empresa està calculant els costos de venda tenint en compte una xifra de costos pendents de realització INFERIORS ALS QUE ES DESPRENEN DELS SEUS LLIBRES DE COMPTABILITAT que fan que la xifra de costos de venda sigui molt baixa respecte de la que considerem

com a correcta.

d) Les places no tenien el mateix preu de venda en les diferents fases, amb la qual cosa es distorsiona, amb els càlculs efectuats, els resultats de cadascuna d'elles.

e) En la nostra opinió no és adient la correcció que fa l'empresa dels preus de cost per les diferents fases, per l'efecte inflacionari del sector en l'exercici de 1990, ja que el preu de cost és l'històric i no el de reposició.

f) També considerem incorrecte el criteri de valoració d'existències d'obres en curs que aplica l'empresa, segons veurem tot seguit.

### 3.2.2. Valoració de les Existències segons la Sindicatura de Comptes

#### 3.2.2.1. Obres en curs

Amb la finalitat de conèixer la realitat de les xifres del grup d'Existències (Obres en curs) que es desprèn dels Balanços i Comptes de Resultats dels exercicis de 1988-1989 i 1990, analitzarem el quadre d'Existències (Obres en curs) que recull els valors inicials en cada exercici, els costos incorporats a cadascun d'ells i el cost del dret d'ús de les places d'aparcament venudes, per arribar, consegüentment, a una valoració d'existències finals a 31.12.1990.

Hem de dir que l'estudi de costos de les obres de l'empresa s'ha fet analitzant tota la documentació comptable i tècnica de les obres expressades a continuació (pàg. 35), les quals han format una mostra que considerem representativa de la xifra total d'Existències (Obres en curs) a finals de 1988, 1989 i 1990, ja que suposa el 93,4% del valor total de les Existències a 31.12.90.

## Obres en curs que formen la mostra

| Nom de l'obra     | Nom constructora      | Període construcció | núm. places aparcament  | núm. plantes construïdes | m2 construïts | m2/ plaça |
|-------------------|-----------------------|---------------------|---|--------------------------|---------------|-----------|
| St.Mori, I fase   | CPABSA                | oct.87/des.89       | 297   | 3                        | 6.380         | 21,481    |
| St.Mori, II fase  | CPABSA                | set.89/oct.90       | 323   | 3                        | 7.838         | 24,266    |
| St.Mori, III fase | CPABSA                | jul.90/feb.92       | 415   | 3                        | 9.640         | 23,229    |
| Baixadeta         | Dumez-Copisa          | gen.89/jul.90       | 181   | 2                        | 3.638         | 20,10     |
| J. Ruyra          | Espacios Confortables | jun.89/jun.90       | 194   | 2                        | 4.161         | 21,448    |
| A. Machado        | Dumez-Copisa          | nov.89/jun.91       | 195   | 4                        | 4.746         | 24,338    |
| St. Salvador      | CPABSA                | gen.90/nov.91       | 641   | 3                        | 14.320        | 22,340    |
| St. Elies         | CPABSA                | mg.90/92 ?          | 404   | 2                        | 8.866         | 21,945    |
| R. Maeztu         | CPABSA                | mg.90/marc92        | 291   | 4                        | 7.366         | 25,313    |
| T O T A L.....    |                       |                     | 2.941   | 26                       | 66.955        | 22,766    |
| Habitatges La Pau | CPABSA                | feb.89/feb.91       | 20 habitatges i 16 locals comercials:1.997 m2 viv.<br>470 m2 locals |                          |               |           |

El procediment emprat ha estat el següent:

1) En primer lloc hem separat els costos de les tres fases de l'aparcament del carrer Av. del Marquès de St. Mori (Quadre núm. 1, pàg. 41), que l'empresa presenta conjuntament donada la salvetat que ha fet l'auditoria sobre aquesta matèria (pàg. 27).

2) En segon lloc presentem el Quadre d'Existències, corregint en el quadre anterior els errors en el càlcul de costos de vendes, segons la nostra opinió i càlculs (Quadre núm. 2, pàg. 42).

3) En tercer lloc introduïm en el Quadre núm. 2 els canvis en la valoració de les Existències, amb les variacions que es dedueixen de l'aplicació de criteris de valoració segons principis de comptabilitat generalment acceptats (Quadre núm. 3, pàg. 43).

4) Finalment en resultarà el Quadre d'Existències modificat on, a més dels canvis de criteri de valoració i correcció d'errors, s'han fet variacions dels seus valors pels efectes d'uns ajustaments per sobrevaloració en algunes de les obres (Quadre núm. 4, pàg. 44).



1) Costos de les tres fases d'aparcaments St. Mori

Els 327.674.829 ptes.- del valor de St. Mori (pàg. 28), que presenta l'empresa com a Existències a 31.12.1990, es divideixen, segons les dades comptables de l'empresa, en:

|                          |                    |
|--------------------------|--------------------|
| St. Mori, I fase .....   | 101.580.618        |
| St. Mori, II fase .....  | 113.451.873        |
| St. Mori, III fase ..... | <u>112.642.338</u> |
| TOTAL .....              | <u>327.674.829</u> |

De la mateixa manera, els 194.056.838 ptes.- que apareixen a Existències com a import de St. Mori a 31.12.1989, es desglossen en:

|                          |                    |
|--------------------------|--------------------|
| St. Mori, I fase .....   | 104.379.507        |
| St. Mori, II fase .....  | 89.028.744         |
| St. Mori, III fase ..... | <u>648.587</u>     |
| TOTAL .....              | <u>194.056.838</u> |

Igualment passa a 31.12.1988, en què el saldo d'Existències de 151.834.527 ptes.- correspon a:

|                         |                    |
|-------------------------|--------------------|
| St. Mori, I fase .....  | 151.579.539        |
| St. Mori, II fase ..... | <u>254.988</u>     |
| TOTAL .....             | <u>151.834.527</u> |

Aquestes modificacions queden recollides en el Quadre núm. 1 de la pàgina 41.

2) Costos de les vendes de St. Mori

Les dades de les tres fases de St. Mori contingudes en el Quadre núm. 1, conjuntament amb el coneixement del nombre de places construïdes de cada fase (pàg. 35) i del nombre de places venudes de cada fase en cada exercici (pàg. 31 i ss), ens permet de saber

el cost unitari final de construcció que, multiplicat pel nombre de places venudes en cada exercici, ens donarà el cost de les vendes per cadascuna de les fases i exercicis i tindrem els valors de les existències al final de cada exercici. Això és el que ha fet la Sindicatura i així arribem al Quadre núm. 2 (pàg. 42), on es presenten corregits els errors en el càlcul en els costos de vendes.

La correcció d'aquests càlculs fa que els costos de les vendes de l'exercici 1989 passin de 588,626 M.Pta. a 684,572 M.Pta. i les existències a fi d'aquest exercici passin de 532,668 M.Pta. a 436,722 M.Pta.

D'igual manera s'arriba a les xifres de cost de les vendes en l'exercici 1990 de 604,685 M.Pta., mentre l'empresa reflecteix 529,293 M.Pta. El valor de les existències a final de 1990, que l'empresa estableix en 1.480,27 M.Pta, passa a 1.308,93 M.Pta.

### 3) Normes de valoració d'existències

ENGESTUR, S.A. ha estat aplicant en aquests anys el criteri de valorar les obres en curs a cost directe de producció, més tots els indirectes. Això vol dir que l'empresa, en realitat, ha anant activant totes les seves despeses, tant de producció com financeres, càrregues d'estructura, despeses comercials, etc. En el seu informe, el censor jurat de comptes diu que l'empresa imputa a cost directe, honoraris, estudis, projectes, permisos, certificacions d'obra, compres de béns i serveis.

El cost indirecte, compost per sous, resultats financers nets, (que és la diferència entre les despeses financeres i els ingressos financers) amortitzacions, despeses generals i comercials, menys els ingressos (per arrendaments, canon de transmissió i d'altres) es reparteix proporcionalment al cost directe.

Donat que l'Institut de Contabilidad y Auditoría de Cuentas no ha establert fins ara una normativa per a la valoració d'existències i tenint en compte el que diu el nou Pla General de Comptabilitat, així com el que estableixen la Norma Internacional de Comptabilitat núm. 2, sobre valoració i presentació dels comptes d'Existències, segons el sistema del cost històric (International Accounting Standards Committee - IASC-), la Norma Internacional de Comptabilitat núm. 23 sobre capitalització d'interessos (IASC) i el Document núm. 8 sobre principis comptables per a les existències (Asociación Española de Contabilidad y Administración de Empresas -AECA-), la Sindicatura, d'acord amb el contingut de les normes citades, ha revisat el criteri aplicat per l'empresa i ha deduït dels costos de producció anuals les despeses següents (sous, amortitzacions de mobiliari d'oficina, despeses diverses i publicitat) per considerar-les no necessàries a la producció d'aquestes obres i hi ha afegit els ingressos que indegudament l'empresa havia deduït dels costos de producció. El quadre és el següent:

| ANY   | SOUS PERSONAL INDIRECTE | DESPESES DIVERSES | AMORTITZACIONS | INGRESSOS (MENYS) | TOTAL |
|-------|-------------------------|-------------------|----------------|-------------------|-------|
| 1988  | 3,65                    | 1,38              | 0,07           | (1,92)            | 3,18  |
| 1989  | 22,64                   | 4,46              | 2,67           | ---               | 29,77 |
| 1990  | 34,94                   | 6,67              | 0,57           | (17,60)           | 24,58 |
| TOTAL | 61,23                   | 12,51             | 3,31           | (19,52)           | 57,53 |

En conseqüència el valor de les existències finals a 31 de desembre de cada any i obra queda reduït en la part proporcional corresponent a l'obra no rebuda. El resultat global és el següent:

|               | Menys cost producció | Menys cost venda | Menys existència final |
|---------------|----------------------|------------------|------------------------|
| 1988          | -3,18                | ---              | -3,18                  |
| 1989          | -29,77               | +10,94           |                        |
| Acumulat 1989 | -32,95               | +10,94           | -22,01                 |
| 1990          | -24,58               | +17,74           |                        |
| Acumulat 1990 | -57,53               | +28,68           | -28,85                 |

Si tenim en compte, doncs, els nous criteris de valoració i eliminem les despeses i els ingressos que hem assenyalat abans, arribem a uns valors d'Existències de 543,464 M.Pta. a finals de 1988, 414.712 M.Pta. a 31.12.1989 i 1.280,07 M.Pta. a 31.12.1990 (veure Quadre núm. 3, pàg. 43).

Pel que fa al capítol de despeses financeres cal dir que l'empresa les considera com activables en la seva totalitat, restant d'aquest import el dels ingressos financers. Les ha considerat com a despeses indirectes i les ha imputat en proporció a les "compres" de cadascuna de les obres en curs (cost de producció).

En opinió de la Sindicatura, si bé es tracta d'unes despeses que, en principi i en la seva major part, es poden considerar activables perquè han estat provocades per la necessitat de finançament d'unes construccions de duració mitjana superior a un any, i corresponen a interessos meritats durant el període de construcció fins a la data de l'acabament de l'obra, no s'han d'imputar en la seva totalitat, ja que s'estan imputant també les dels préstecs necessaris per a finançar altres tipus d'Actius (obres acabades<sup>1</sup>, clients, terrenys, locals, pèrdues acumulades d'anys anteriors, etc.).

La dificultat de càlcul fa que no refem la xifra considerada per l'empresa com a despesa financera activable, que en el conjunt dels tres anys (1988, 1989 i 1990) ha estat de 95,46 M.Pta.; d'aquesta quantitat figuren en la mostra d'obres analitzades 71,78 M.Pta., que representen un 3,63% del cost total d'aquestes obres, que és de 1.975.915.000 ptes.-

Seguint la Norma Internacional de Comptabilitat núm. 23 (International Accounting Standards Committee), en els estats financers s'hauria d'informar de la quantia dels costos per interessos capitalitzats en el període.

---

<sup>1</sup>Norma núm. 23 IASC, paràgraf núm. 25

4) Quadre d'existències modificat

En aquestes xifres s'introdueixen seguidament unes correccions (ajustaments) en algunes obres, per considerar que no es tracta de despeses activables (cas de St. Mori IV, Congrés i Germà Juli) (veure Quadre núm. 4, pàg. 44).

D'aquesta forma arribem als següents valors d'Existències (Obres en curs): A 31.12.1988, 478.862.329 ptes.-; a 31.12.1989, 413.054.687 ptes.-; i 1.278.037.941 ptes.- a 31.12.1990.

Dels 202.229.046 Pta. per sobrevaloració d'existències a 31.12.90, en corresponen 82.615.340 ptes. a 1990, 115.954.733 ptes. a 1989 i 3.658.973 ptes. a 1988.

Proposem l'assentament següent a 31.12.1990:

|                          | <u>Deutor</u> | <u>Creditor</u> |
|--------------------------|---------------|-----------------|
| Pèrdues i guanys         | 82.615.340    |                 |
| Resultats anys anteriors | 119.613.706   |                 |
| A                        | Existències   | 202.229.046     |

BALANÇ I COMPTE DE RESULTATS D'ENGESTUR, S.A. (31.12.87, 31.12.88, 31.12.89, 31.12.90)

| OBRES EN CURS       | EXIST. 88<br>INICIALS                        | COST 88     | - COST/VEN.88 | EXIST. 89<br>INICIALS | COST 89        | -COST/VEN.89 | EXIS. 90<br>INICIALS | COST 90       | -COST/VEN.90 | PROV. OBR. | EXISTENC.90<br>FINALS |
|---------------------|--|-------------|---------------|-----------------------|----------------|--------------|----------------------|---------------|--------------|------------|-----------------------|
| MERCAT POMAR        | 67.785.059                                   | 249.785.810 |               | 317.570.869           | 46.860.518     | 330.541.249  | 33.890.138           | 727.195       |              |            | 34.617.333            |
| SANT CRIST          | 23.521.818                                   | 22.196.834  | 45.718.652    |                       | 2.351.511      | 2.351.511    |                      | 302.565       | 302.565      |            |                       |
| ST.MORI I FASE(6)   | 18.618.161<br>(113.630) (2)                  | 133.075.008 |               | 151.579.539           | 136.680.058    | 183.880.090  | 104.379.507          | 3.313.722     | 6.112.611    |            | 101.580.618           |
| ST.MORI II FASE(6)  |  | 254.988     |               | 254.988               | 88.773.756     |              | 89.028.744           | 232.147.361   | 207.724.232  |            | 113.451.873           |
| ST.MORI III FASE(6) |  |             |               |                       |                |              | 648.587<br>(3)       | 111.993.751   |              |            | 112.642.338           |
| VIVENDES LA PAU     | 29.400                                       | 7.292.244   |               | 7.321.644             | 50.640.401     |              | 57.962.045           | 122.747.723   |              |            | 180.709.768           |
| CONGRES             | 453.869<br>(453.869)(1)                      |             |               |                       | 373.360        |              | 373.360              |               |              |            | 373.360<br>(5)        |
| SATURN              |  | 38.885.345  |               | 38.885.345            | 41.178.400     | 71.752.816   | 8.310.929            | 13.586.594    | 21.897.523   |            |                       |
| BAIXADETA           |  | 431.923     |               | 431.923               | 80.873.777     |              | 81.305.700           | 99.708.928    | 68.005.440   |            | 113.009.188           |
| SANT SALVADOR       |  | 585.994     |               | 585.994               | 5.480.589      |              | 6.066.583            | 327.841.691   |              |            | 333.908.274           |
| A. MACHADO          |  | 2.525.114   |               | 2.525.114             | 13.944.324     |              | 16.469.438           | 154.269.860   |              |            | 170.739.298           |
| R. MAEZTU           |  | 75.576      |               | 75.576                | 231.823        |              | 307.399              | 95.592.375    |              |            | 95.899.774            |
| J. RUYRA            |  | 1.831.619   |               | 1.831.619             | 94.058.121     |              | 95.889.740           | 110.738.641   | 209.028.381  | 4.000.000  | 1.600.000             |
| S. ELIAS            |  |             |               |                       | 4.482.504      |              | 4.482.504            | 153.861.089   |              |            | 158.343.593<br>(4)    |
| JOAN XXIII          |  |             |               |                       | 3.330.033      |              | 3.330.033            | 1.524.597     |              |            | 4.854.630             |
| LA PLANA            |  |             |               |                       | 101.184        | 101.184      |                      | 8.234         | 8.234        |            |                       |
| BONAVISTA           |  | 21.695.420  |               | 21.695.420            | 2.075.013      |              | 23.770.433           | 71.872        |              |            | 23.842.305            |
| ROS I GUELL         |  | 3.409.318   |               | 3.409.318             | 2.407.944      |              | 5.817.262            |               |              |            | 5.817.262             |
| MONTIGALA           |  |             |               |                       |                |              |                      | 3.559.374     |              |            | 3.559.374             |
| ALTRES              |  |             |               |                       | 648.587<br>(3) |              |                      | 589.166       | 589.166      |            |                       |
| ILLA MUSICS         |  |             |               |                       |                |              |                      | 24.104.943    |              |            | 24.104.943            |
| MESTRE NICOLAU      |  |             |               |                       |                |              |                      | 124.489       |              |            | 124.489               |
| RAMON LLULL         |  |             |               |                       |                |              |                      | 70.401        |              |            | 70.401                |
| PORT                |  |             |               |                       |                |              |                      | 11.591.309    | 15.625.000   | 4.033.691  |                       |
| GERMA JULI          |  | 476.109     |               | 476.109               | 159.882        |              | 635.991              | 382.175       |              |            | 1.018.166             |
| TOTAL               | 110.408.307<br>(567.499)(1+2)<br>109.840.808 | 482.521.302 | 45.718.652    | 546.643.458           | 574.651.785    | 588.626.850  | 532.668.393          | 1.468.858.055 | 529.293.152  | 8.033.691  | 1.480.266.987         |

Traspassos a Pèrdues i Guanyats 567.499 Pta. que són: 453.869 a Congrés (1)  
113.630 a Sant Mori (2)

648.587 de Sant Mori IV s'incorpora a Sant Mori III, segons l'empresa (3)

Al Major consta només Sant Elies i la part de Congrés (373.360) està inclosa a Sant Elies que és: 373.360 (5)  
158.343.593 (4)  
158.716.953 AL MAJOR

(6) La separació per fases l'ha feta la Sindicatura segons les dades comptables de la pròpia empresa

BALANÇ I COMPTE DE RESULTATS D'ENGESTUR, S.A. (31.12.87, 31.12.88, 31.12.89, 31.12.90)

| OBRES EN CURS      | EXIST. 88<br>INICIALS                        | COST 88     | - COST/VEN.88 | EXIST. 89<br>INICIALS | COST 89        | -COST/VEN.89 | EXIS. 90<br>INICIALS | COST 90       | -COST/VEN.90 | PROV. OBR. | EXISTENC.90<br>FINALS |
|--------------------|--|-------------|---------------|-----------------------|----------------|--------------|----------------------|---------------|--------------|------------|-----------------------|
| MERCAT POMAR       | 67.785.059                                   | 249.785.810 |               | 317.570.869           | 46.860.518     | 330.541.249  | 33.890.138           | 727.195       |              |            | 34.617.333            |
| SANT CRIST         | 23.521.818                                   | 22.196.834  | 45.718.652    |                       | 2.351.511      | 2.351.511    |                      | 302.565       | 302.565      |            |                       |
| SANT MORI I FASE   | 18.618.161<br>(113.630) (2)                  | 133.075.008 |               | 151.579.539           | 136.680.058    | 277.828.818  | 10.430.779           | 3.313.722     | 8.835.543    |            | 4.908.958             |
| SANT MORI II FASE  |  | 254.988     |               | 254.988               | 88.773.756     |              | 89.028.744           | 232.147.361   | 282.390.960  |            | 38.785.145            |
| SANT MORI III FASE |  |             |               |                       |                |              | 648.587<br>(3)       | 111.993.751   |              |            | 112.642.338           |
| VIVENDES LA PAU    | 29.400                                       | 7.292.244   |               | 7.321.644             | 50.640.401     |              | 57.962.045           | 122.747.723   |              |            | 180.709.768           |
| CONGRES            | 453.869<br>(453.869)(1)                      |             |               |                       | 373.360        |              | 373.360              |               |              |            | 373.360<br>(5)        |
| SATURN             |  | 38.885.345  |               | 38.885.345            | 41.178.400     | 73.749.642   | 6.314.103            | 13.586.594    | 19.900.693   |            |                       |
| BAIXADETA          |  | 431.923     |               | 431.923               | 80.873.777     |              | 81.305.700           | 99.708.928    | 68.005.440   |            | 113.009.188           |
| SANT SALVADOR      |  | 585.994     |               | 585.994               | 5.480.589      |              | 6.066.583            | 327.841.691   |              |            | 333.908.274           |
| A. MACHADO         |  | 2.525.114   |               | 2.525.114             | 13.944.324     |              | 16.469.438           | 154.269.860   |              |            | 170.739.298           |
| R. MAEZTU          |  | 75.576      |               | 75.576                | 231.823        |              | 307.399              | 95.592.375    |              |            | 95.899.774            |
| J. RUYRA           |  | 1.831.619   |               | 1.831.619             | 94.058.121     |              | 95.889.740           | 110.738.641   | 209.028.381  | 4.000.000  | 1.600.000             |
| S. ELIAS           |  |             |               |                       | 4.482.504      |              | 4.482.504            | 153.861.089   |              |            | 158.343.593<br>(4)    |
| JOAN XXIII         |  |             |               |                       | 3.330.033      |              | 3.330.033            | 1.524.597     |              |            | 4.854.630             |
| LA PLANA           |  |             |               |                       | 101.184        | 101.184      |                      | 8.234         | 8.234        |            |                       |
| BONAVISTA          |  | 21.695.420  |               | 21.695.420            | 2.075.013      |              | 23.770.433           | 71.872        |              |            | 23.842.305            |
| ROS I GUELL        |  | 3.409.318   |               | 3.409.318             | 2.407.944      |              | 5.817.262            |               |              |            | 5.817.262             |
| MONTIGALA          |  |             |               |                       |                |              |                      | 3.559.374     |              |            | 3.559.374             |
| ALTRES             |  |             |               |                       | 648.587<br>(3) |              |                      | 589.166       | 589.166      |            |                       |
| ILLA MUSICS        |  |             |               |                       |                |              |                      | 24.104.943    |              |            | 24.104.943            |
| MESTRE NICOLAU     |  |             |               |                       |                |              |                      | 124.489       |              |            | 124.489               |
| RAMON LLULL        |  |             |               |                       |                |              |                      | 70.401        |              |            | 70.401                |
| PORT               |  |             |               |                       |                |              |                      | 11.591.309    | 15.625.000   | 4.033.691  |                       |
| GERMA JULI         |  | 476.109     |               | 476.109               | 159.882        |              | 635.991              | 382.175       |              |            | 1.018.166             |
| TOTAL              | 110.408.307<br>(567.499)(1+2)<br>109.840.808 | 482.521.302 | 45.718.652    | 546.643.458           | 574.651.785    | 684.572.404  | 436.722.839          | 1.468.858.055 | 604.685.982  | 8.033.691  | 1.308.928.599         |

Traspessos a Pèrdues i Guanyos 567.499 Pta. que són: 453.869 a Congrés (1)  
113.630 a Sant Mori (2)

648587 de Sant Mori IV s'incorpora a Sant Mori III, segons l'empresa (3)

Al Major consta només Sant Elies i la part de Congrés (373.360) està inclosa a Sant Elies que és: 373.360 (5)

158.343.593 (4)  
158.716.953 AL MAJOR

(Comparar amb Quadre núm. 1 d'ENGESTUR)

| OBRES EN CURS        | EXIST. 88<br>INICIALS       | COST 88     | - COST/VEN.88 | EXIST. 89<br>INICIALS | COST 89        | -COST/VEN.89 | EXIS. 90<br>INICIALS | COST 90       | -COST/VEN.90 | PROV. OBR. | EXISTENC.90<br>FINALS |
|----------------------|-----------------------------|-------------|---------------|-----------------------|----------------|--------------|----------------------|---------------|--------------|------------|-----------------------|
| MERCAT POMAR         | 67.785.059                  | 249.785.810 |               | 317.570.869           | 46.860.518     | 330.541.249  | 33.890.138           | 727.195       |              |            | 34.617.333            |
| SANT CRIST           | 23.521.818                  | 22.196.834  | 45.718.652    |                       | 2.351.511      | 2.351.511    |                      | 302.565       | 302.565      |            |                       |
| SANT MORI I FASE**   | 18.618.161<br>(113.630) (2) | 130.193.513 |               | 148.698.044           | 128.073.912    | 266.882.867  | 9.889.089            | 3.313.722     | 8.487.441    |            | 4.715.370             |
| SANT MORI II FASE**  |                             | 249.075     |               | 249.075               | 83.184.059     |              | 83.433.134           | 228.062.285   | 273.884.488  |            | 37.610.931            |
| SANT MORI III FASE** |                             |             |               |                       |                |              | 648.587<br>(3)       | 110.050.976   |              |            | 110.699.563           |
| VIVENDES LA PAU**    | 29.400                      | 7.123.190   |               | 7.152.590             | 47.423.257     |              | 54.575.847           | 120.591.481   |              |            | 175.167.328           |
| CONGRES              | 453.869<br>(453.869)(1)     |             |               |                       | 373.360        |              | 373.360              |               |              |            | 373.360               |
| SATURN               |                             | 38.885.345  |               | 38.885.345            | 41.178.400     | 73.749.642   | 6.314.103            | 13.586.594    | 19.900.697   |            |                       |
| BAIXADETA**          |                             | 421.906     |               | 421.906               | 75.735.931     |              | 76.157.837           | 97.957.397    | 65.413.484   |            | 108.701.750           |
| SANT SALVADOR**      |                             | 572.403     |               | 572.403               | 5.291.235      |              | 5.863.638            | 322.162.672   |              |            | 328.026.310           |
| A. MACHADO**         |                             | 2.466.551   |               | 2.466.551             | 13.123.191     |              | 15.589.742           | 151.565.628   |              |            | 167.155.370           |
| R. MAEZTU**          |                             | 73.824      |               | 73.824                | 217.096        |              | 290.920              | 93.972.600    |              |            | 94.263.520            |
| J. RUYRA**           |                             | 1.789.140   |               | 1.789.140             | 88.146.019     |              | 89.935.159           | 108.798.679   | 202.733.838  | 4.000.000  |                       |
| S. ELIAS**           |                             |             |               |                       | 4.197.352      |              | 4.197.352            | 151.158.297   |              |            | 155.355.649           |
| JOAN XXIII           |                             |             |               |                       | 3.330.033      |              | 3.330.033            | 1.524.597     |              |            | 4.854.630             |
| LA PLANA             |                             |             |               |                       | 101.184        | 101.184      |                      | 8.234         | 8.234        |            |                       |
| BONAVISTA            |                             | 21.695.420  |               | 21.695.420            | 2.075.013      |              | 23.770.433           | 71.872        |              |            | 23.842.305            |
| ROS I GUELL          |                             | 3.409.318   |               | 3.409.318             | 2.407.944      |              | 5.817.262            |               |              |            | 5.817.262             |
| MONTIGALA            |                             |             |               |                       |                |              |                      | 3.559.374     |              |            | 3.559.374             |
| ALTRES               |                             |             |               |                       | 648.587<br>(3) |              |                      | 589.166       | 589.166      |            |                       |
| ILLA MUSICS          |                             |             |               |                       |                |              |                      | 24.104.943    |              |            | 24.104.943            |
| MESTRE NICOLAU       |                             |             |               |                       |                |              |                      | 124.489       |              |            | 124.489               |
| RAMON LLULL          |                             |             |               |                       |                |              |                      | 70.401        |              |            | 70.401                |
| PORT                 |                             |             |               |                       |                |              |                      | 11.591.309    | 15.625.000   | 4.033.691  |                       |
| GERMA JULI           |                             | 476.109     |               | 476.109               | 159.882        |              | 635.991              | 382.175       |              |            | 1.018.166             |
| TOTAL                | 109.840.808                 | 479.338.438 | 45.718.652    | 543.460.594           | 544.878.484    | 673.626.453  | 414.712.625          | 1.444.276.651 | 586.944.913  | 8.033.691  | 1.280.078.054         |

Canvi de criteri en els costos de les obres que formen la mostra que hem escollit per a la nostra anàlisi;  
les obres assenyalades amb (\*\*) representen el 93,35% de les existències finals a 31.12.90, segons ENGESTUR.

Traspassos a Pèrdues i Guanyos 567.499 Pta. que són: 453.869 a Congrés (1)  
113.630 a Sant Mori (2)

648.587 de Sant Mori IV s'incorpora a Sant Mori III, segons l'empresa (3)



| OBRES EN CURS        | EXIST. 88<br>INICIALS       | COST 88     | - COST/VEN.88 | EXIST. 89<br>INICIALS | COST 89     | -COST/VEN.89 | EXIS. 90<br>INICIALS | COST 90       | -COST/VEN.90 | PROV. OBR. | EXISTENC.90<br>FINALS |
|----------------------|-----------------------------|-------------|---------------|-----------------------|-------------|--------------|----------------------|---------------|--------------|------------|-----------------------|
| MERCAT POMAR         | 67.785.059                  | 249.785.810 |               | 317.570.869           | 46.860.518  | 330.541.249  | 33.890.138           | 727.195       |              |            | 34.617.333            |
| SANT CRIST           | 23.521.818                  | 22.196.834  | 45.718.652    |                       | 2.351.511   | 2.351.511    |                      | 302.565       | 302.565      |            |                       |
| SANT MORI I FASE**   | 18.618.161<br>(113.630) (2) | 130.193.513 |               | 148.698.044           | 128.073.912 | 266.882.867  | 9.889.089            | 3.313.722     | 8.487.441    |            | 4.715.370             |
| SANT MORI II FASE**  |                             | 249.075     |               | 249.075               | 83.184.059  |              | 83.433.134           | 228.062.285   | 273.884.488  |            | 37.610.931            |
| SANT MORI III FASE** |                             |             |               |                       |             |              |                      | 110.050.976   |              |            | 110.050.976           |
| VIVENDES LA PAU**    | 29.400                      | 7.123.190   |               | 7.152.590             | 47.423.257  |              | 54.575.847           | 120.591.481   |              |            | 175.167.328           |
| CONGRES              | 453.869<br>(453.869)(1)     |             |               |                       |             |              |                      |               |              |            |                       |
| SATURN               |                             | 38.885.345  |               | 38.885.345            | 41.178.400  | 73.749.642   | 6.314.103            | 13.586.594    | 19.900.697   |            |                       |
| BAIXADETA**          |                             | 421.906     |               | 421.906               | 75.735.931  |              | 76.157.837           | 97.957.397    | 65.413.484   |            | 108.701.750           |
| SANT SALVADOR**      |                             | 572.403     |               | 572.403               | 5.291.235   |              | 5.863.638            | 322.162.672   |              |            | 328.026.310           |
| A. MACHADO**         |                             | 2.466.551   |               | 2.466.551             | 13.123.191  |              | 15.589.742           | 151.565.628   |              |            | 167.155.370           |
| R. MAEZTU**          |                             | 73.824      |               | 73.824                | 217.096     |              | 290.920              | 93.972.600    |              |            | 94.263.520            |
| J. RUYRA**           |                             | 1.789.140   |               | 1.789.140             | 88.146.019  |              | 89.935.159           | 108.798.679   | 202.733.838  | 4.000.000  |                       |
| S. ELIAS**           |                             |             |               |                       | 4.197.352   |              | 4.197.352            | 151.158.297   |              |            | 155.355.649<br>(3)    |
| JOAN XXIII           |                             |             |               |                       | 3.330.033   |              | 3.330.033            | 1.524.597     |              |            | 4.854.630             |
| LA PLANA             |                             |             |               |                       | 101.184     | 101.184      |                      | 8.234         | 8.234        |            |                       |
| BONAVISTA            |                             | 21.695.420  |               | 21.695.420            | 2.075.013   |              | 23.770.433           | 71.872        |              |            | 23.842.305            |
| ROS I GUELL          |                             | 3.409.318   |               | 3.409.318             | 2.407.944   |              | 5.817.262            |               |              |            | 5.817.262             |
| MONTIGALA            |                             |             |               |                       |             |              |                      | 3.559.374     |              |            | 3.559.374             |
| ALTRES               |                             |             |               |                       |             |              |                      | 589.166       | 589.166      |            |                       |
| ILLA MUSICS          |                             |             |               |                       |             |              |                      | 24.104.943    |              |            | 24.104.943            |
| MESTRE NICOLAU       |                             |             |               |                       |             |              |                      | 124.489       |              |            | 124.489               |
| RAMON LLULL          |                             |             |               |                       |             |              |                      | 70.401        |              |            | 70.401                |
| PORT                 |                             |             |               |                       |             |              |                      | 11.591.309    | 15.625.000   | 4.033.691  |                       |
| GERMA JULI           |                             |             |               |                       |             |              |                      |               |              |            |                       |
| TOTAL                | 109.840.808                 | 478.862.329 | 45.718.652    | 542.984.485           | 543.696.655 | 673.626.453  | 413.054.687          | 1.443.894.476 | 586.944.913  | 8.033.691  | 1.278.037.941         |

Canvi de criteri en els costos de les obres que formen la mostra que hem escollit per a la nostra anàlisi;  
les obres assenyalades amb (\*\*) representen el 93,35% de les existències finals a 31.12.90, segons ENGESTUR.

Traspassos a Pèrdues i Guanyos 567.499 pta. que són: 453.869 a Congrés (1)  
113.630 a St. Mori (2)

Al Major consta només St. Elies i la part de Congrés que són 373.360 està inclosa a St. Elies (3)

## 3.2.2.2. Terrenys i solars

Finalment, a 31.12.90, en el capítol d'Existències, i en vista que algunes d'aquestes obres ja han finalitzat, procedim a efectuar les reclassificacions adients (import de les obres de Mercat de Morera-Pomar, St. Mori I i II fase i Baixadeta).

Proposem l'assentament següent:

|   | <u>Deutor</u> | <u>Creditor</u> |
|---|---------------|-----------------|
| Productes acabats (Edificis construïts) | 185.645.384   |                 |
| A      Obres en curs                    |               | 185.645.384     |

També efectuem reclassificacions pel que fa a terrenys i solars (Bonavista i Ros i Güell). Proposem l'assentament següent:

|                             | <u>Deutor</u> | <u>Creditor</u> |
|-----------------------------|---------------|-----------------|
| Terrenys i solars adquirits | 29.659.567    |                 |
| A      Obres en curs        |               | 29.659.567      |

En aquest capítol d'Existències l'empresa ens ha fet observar que té comptabilitzats com a Immobilitzat Material uns terrenys, habitatges i locals que presenten els saldos següents:

|             | <u>Variació anual</u> | <u>Saldo a 31.12. de cada any</u> |
|-------------|-----------------------|-----------------------------------|
| 31.12.1988: | 32.439.568 ptes.-     | 33.475.602 ptes.-                 |
| 31.12.1989: | 477.578 ptes.-        | 33.953.180 ptes.-                 |
| 31.12.1990: | 303.197.071 ptes.-    | 337.150.251 ptes.-                |

En l'informe de l'auditoria sobre els comptes anuals d'ENGESTUR, S.A., en la Nota núm. 5 referent a l'Immobilitzat Material, es diu:

"El compte de "habitatges, locals i terrenys" té bàsicament naturalesa d'Immobilitzat Transitori, ja que està immers en la nova activitat. El seu saldo està compost de la manera següent:

|              |                            |
|--------------|----------------------------|
| 4 habitatges | 17.471.684 ptes.-          |
| 5 terrenys   | <u>319.678.567 ptes.-</u>  |
|              | <u>337.150.251 ptes.-"</u> |

En la nostra opinió i en la de l'empresa, donat que no es tracta d'immobles per a ús propi sinó per a la venda, s'haurien d'incloure en el grup d'Existències, a fi de fer possible que els comptes expressin la imatge fidel de l'empresa.

Per tant, els assentaments de reclassificació següents fets per l'empresa durant l'any 1991, la Sindicatura els tindrà en compte per presentar adequadament els balanços fiscalitzats:

|   | <u>Deutor</u>  | <u>Creditor</u> |
|---|--|-----------------|
| <u>A 31.12.1988</u><br>Existències (Terrenys,<br>habitatges i locals) | 33.475.602   |                 |
| A   | Immobilitzat material<br>(Terrenys, habit. i locals) | 33.475.602      |
| <u>A 31.12.1989</u><br>Existències (Terrenys,<br>habitatges i locals) | 33.953.180   |                 |
| A   | Immobilitzat material<br>(Terrenys, habit. i locals) | 33.953.180      |
| <u>A 31.12.1990</u><br>Existències (Terrenys,<br>habitatges i locals) | 337.150.251  |                 |
| A   | Immobilitzat material<br>(Terrenys, habit. i locals) | 337.150.251     |

### 3.2.3. Recomanació de la Sindicatura sobre comptabilització de la gestió directa per a la construcció i prestació del servei i cessió de drets d'ús

El que s'ha vist fins ara reflecteix la comptabilització de la concessió administrativa a la partida d'EXISTENCIES com si es tractés d'una propietat de la societat ENGESTUR, S.A. La Sindicatura recomana a ENGESTUR, S.A. que la comptabilització de les concessions i drets administratius en servei i en curs de construcció es registri com a Inversions en Immobilitzat Immaterial al valor de cost de producció. Considerar-les com a Immobilitzat Immaterial obeeix al fet que les construccions fetes en terrenys d'ús públic, com és el cas que ens ocupa, reverteixen a l'Ajuntament des del primer moment de la construcció ja que, encara que les Societats Municipals hagin fet les inversions, la propietat jurídica és del Municipi. A la societat li corresponen els beneficis derivats de la diferència positiva, si n'hi ha, entre els preus de venda unitaris del dret d'ús i el cost unitari de construcció dels aparcaments.

En el moment de vendre cada dret d'ús, l'import de la venda s'ha de dur finalment a l'Haver del compte de Pèrdues i Guanys i la seva contrapartida s'ha de comptabilitzar als comptes corresponents (Caixa o Clients) mentre que, el cost de construcció s'ha de rebaixar (abonar) de la partida d'Immobilitzat Immaterial i carregar al compte de Pèrdues i Guanys.

Per tant, l'Inventari de les places construïdes i no cedides queda reflectit en l'import del saldo del compte d'Immobilitzat Immaterial al seu preu de cost.

Consegüentment, l'Actiu que revertirà a l'Ajuntament serà el total de places d'aparcament construïdes, representat per l'import del saldo d'Immobilitzat Immaterial si n'hi ha, més el dels drets d'ús venuts que es porten controlats a través dels comptes anuals de Pèrdues i Guanys, i per tant al final del

període de la concessió l'Ajuntament podrà cedir per un altre període la cessió dels drets d'ús de manera directa, en teoria sense cap altra despesa. Mentre els drets d'ús de les places d'aparcament acabades no hagin estat venuts, la Societat, en aquest cas, pot dotar anualment i només per aquestes places tant el fons d'amortització com el fons de reversió, ambdues dotacions compatibles i deduïbles del benefici de la Societat, d'acord amb l'article 60 del Real Decret del Reglament de l'Impost sobre Societats. Naturalment, en el moment que la venda del dret d'ús s'hagi consumat han de cessar les dotacions a aquest fons.

3.2.4. Comptabilització de la U.T.E. (unió temporal d'empreses) per la construcció de les places d'aparcament del carrer Joan XXIII de St. Adrià de Besòs

Els Ajuntaments de St. Adrià de Besòs i Badalona, respectivament, adjudicaren en dates 20.12.1989 i 27.10.89, en règim de concessió administrativa, conjuntament i solidària, a les empreses ESTACIONAMENTS URBANS DE SANT ADRIA DE BESOS, S.A., i ENS DE GESTIO URBANISTICA, S.A., l'execució de les obres de construcció d'uns aparcaments soterranis al carrer Joan XXIII, en el límit entre St. Adrià de Besòs i Badalona.

Per aquest fet i per la importància de l'obra (515 places, amb un pressupost de 547.500.000 ptes.-), ambdues empreses constituïren una unió temporal d'empreses (en endavant U.T.E.), de conformitat amb la Llei 18/1982, de 26 de maig, sobre Règim d'Agrupacions i Unions d'Empreses, amb l'únic objecte de l'execució d'aquesta obra.

La duració de la U.T.E. es limita al temps d'execució d'aquest projecte.

La participació d'aquestes empreses a la U.T.E. és del 60% per ESTACIONAMENTS URBANS DE SANT ADRIA DE BESOS, S.A., i 40% per ENS DE GESTIO URBANISTICA, S.A.

L'aportació inicial (fons social) va ésser de 500.000 ptes.-. La proporció esmentada abans s'entén que es correspon amb les respectives especialitats pel que fa als treballs a executar i no exclou la col.laboració en la totalitat de l'obra.

La constitució de la U.T.E. consta en escriptura núm. 940, atorgada el 9 de març de 1990 davant el Notari de Barcelona, Sr. Enric Peña Belsa, i modificada el 27 de juliol del mateix any davant el mateix Notari.

Aquesta U.T.E. es regeix pels seus estatuts i per la Llei 18/1982, de 26 de maig. En aquests estatuts s'esmenta, entre d'altres, l'objecte i duració, data de començament de les operacions, domicili, fons operatiu, participació de cadascuna de les societats participants, i nomenament d'un gerent únic.

També en l'article 9 es fa constar que ambdues societats seran responsables solidàriament i il·limitada de les obligacions derivades dels actes i operacions que hagin estat assumits en benefici comú o d'una d'elles.

En l'article 10 es diu que el règim econòmic serà el d'ingressos i despeses, els quals s'imputaran a l'exercici econòmic segons el principi de meritació.

En l'article 12 es diu que l'execució de l'obra la podrà fer la mateixa U.T.E. o subcontractats.

En l'article 16 es diu que una vegada acabada l'obra, la U.T.E. es liquidarà i es repartiran els saldos entre els comptes en la proporció de les aportacions (60% EUSAB, S.A., 40% ENGESTUR, S.A.).

Les obres de construcció es van iniciar el mes de setembre de 1990 i estaran acabades en el mes de març de 1992. Es tracta de la construcció de 515 places d'aparcament sota sòl municipal d'ambdós Ajuntaments, les quals es vendran en règim de concessió administrativa a 50 anys.

El cost total del projecte es creu que pot arribar a superar els 600 M.Pta.

La U.T.E. va subcontractar les obres a una altra U.T.E., composta per Obras Hispania, S.A.E., S.A., i Obras y Servicios Hispania, S.A., de Barcelona.

A 31.12.1990 l'obra estava realitzada en un 15% del total i a la fi de 1991 l'import superava els 500 M. de ptes.-

El preu de venda inicial era de 1.275.000 ptes.- per plaça, IVA inclòs, éssent el preu actual d'1.550.000 ptes.-, IVA inclòs.

En aquests moments (febrer de 1992), s'han venut 182 places.

El Balanç i Compte de Resultats de l'exercici 1990 de la U.T.E. és, resumit, el següent:

EUSAB, S.A. - ENGESTUR, S.A. - U.T.E. (31.12.1990)

| A C T I U                         |                    | P A S S I U         |                    |
|-----------------------------------|--------------------|---------------------|--------------------|
| Immobilitzat Immaterial           | 401.281            | Fons propis         | 500.000            |
| Despeses a Amortitzar (Projectes) | 99.071.632         | Resultats exercici  | (712.617)          |
| Deutors (H.P. + EUSAB, S.A.)      | 41.024.246         | Creditors c.t.      | 111.111.327        |
| Tresoreria                        | 22.333.397         | Altres passius      | 51.931.846         |
| <b>TOTAL ACTIU</b>                | <b>162.830.556</b> | <b>TOTAL PASSIU</b> | <b>162.830.556</b> |

#### Compte d'exploració a 31.12.1990

|                           |           |
|---------------------------|-----------|
| INGRESSOS .....           | 484.996   |
| DESPESES EXPLOTACIO ..... | 1.197.613 |
|                           | -----     |
| RESULTAT EXERCICI .....   | (712.617) |
|                           | =====     |

A la fi de l'exercici 1990, que és l'auditat, ENGESTUR, S.A. només havia comptabilitzat a "Obres en curs", com a despesa de l'obra Joan XXIII, l'import de 4.854.630 ptes.-, corresponent als honoraris que es van pagar als arquitectes autors del projecte, import que no figura reflectit en el balanç de la U.T.E. a 31.12.90.



El projecte de Reial Decret (P.R.D.) de Normes per a la Formulació dels Comptes Anuals Consolidats, elaborat per l'Institut de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, presumeix que hi ha gestió conjunta quan, a més de realitzar una inversió en el capital, es produeix que, o bé els estatuts de la participada estableixen la gestió compartida, o bé hi ha acords que atorguen als socis el dret de vet en la presa de decisions. Creiem que les U.T.E. encaixen dins d'aquestes "societats multigrups" en què no hi ha domini, però sí multidependència.

Aquest criteri ve reforçat pel que diu l'esborrany de les Normes d'adaptació del Pla General de Comptabilitat a les empreses constructores (Boletín Oficial del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, núm. 5) s'estableix que la participació en una U.T.E. obligarà a integrar en els comptes anuals de les empreses que hi participen la part proporcional dels Actius, Passius, Ingressos i Despeses que li corresponguin, en funció del percentatge de la participació (integració proporcional), la qual cosa recomanem que es faci.

L'aplicació d'aquest mètode de consolidació, doncs, ens porta a proposar els següents assentaments comptables que integrarem en el Balanç d'ENGESTUR, S.A.:

|                                  |                                | <u>SALDO DEUTOR</u> | <u>SALDO CREDITOR</u> |
|----------------------------------|--------------------------------|---------------------|-----------------------|
| Immobilitzat financer U.T.E.     | .....                          | 200.000             |                       |
| St. Adrià                        | A Desemborsament pendent       | .....               | 200.000               |
|                                  |                                | <u>.....</u>        | <u>.....</u>          |
|                                  |                                |                     |                       |
|                                  |                                | <u>SALDO DEUTOR</u> | <u>SALDO CREDITOR</u> |
| IMMOBILITZAT IMMATERIAL (U.T.E.) | .....                          | 160.512             |                       |
| DESPESES A AMORTITZAR (U.T.E.)   | .....                          | 39.628.653          |                       |
| DEUTORS (U.T.E.)                 | .....                          | 16.409.698          |                       |
| TRESORERIA (U.T.E.)              | .....                          | 8.933.359           |                       |
| DESPESES (U.T.E.)                | .....                          | 479.045             |                       |
|                                  | A FONS CAPITAL (U.T.E)         | .....               | 200.000               |
|                                  | CREDITORS CURT TERMINI (U.T.E) | .....               | 44.444.531            |
|                                  | ALTRES PASSIUS (U.T.E.)        | .....               | 20.772.738            |
|                                  | INGRESSOS (U.T.E.)             | .....               | 193.998               |
|                                  |                                | <u>65.611.267</u>   | <u>65.611.267</u>     |

Cal recomanar també que s'apliquin en les participacions de la U.T.E. els mateixos criteris comptables que la Sindicatura recomana en el punt 3.2.3., ja que el fons de la qüestió és que, en aquest cas, es tracta igualment d'una concessió administrativa compartida però per dues Corporacions Locals.

### 3.2.5. Efecte dels ajustaments i reclassificacions proposats en els estats comptables d'ENGESTUR, S.A., i consolidats

A continuació realitzarem l'anàlisi financera d'ENGESTUR, S.A., a partir de les xifres presentades per l'empresa i introduïnt-hi els canvis que suposen els ajustaments i reclassificacions proposats per nosaltres, en les diverses partides de Balanç i Comptes de Resultats (Annexos nùms. 9 i 10).

A través d'aquesta anàlisi realitzarem un diagnòstic de l'empresa. Estudiarem:

- a) L'estructura del Balanç d'ENGESTUR, S.A. i consolidat, tant de les inversions com dels seus mitjans de finançament.
- b) Els recursos generats per l'empresa.
- c) La rendibilitat i els costos financers.

S'analitzen aquí les relacions de les ratios d'estructura, fluxes financers i rendibilitat. S'estudien de forma individualitzada i seqüencial i, a través de llurs interrelacions, s'analitzen les seves components i variacions explicatives.

En els Annexos nùms. 15, 16 i 17 es defineixen els indicadors financers que utilitzarem en aquest estudi agrupats en funció dels objectius que es plantegen (indicadors de l'estructura financera, de la rendibilitat i costos financers), així com dels nivells de liquiditat i risc suportats per l'empresa, obtinguts a partir dels Balanços i Comptes de Resultats ajustats per la Sindicatura (Annexos 11 i 12, 13 i 14).

### 3.2.5.1. Estructura financera de l'empresa ENGESTUR, S.A.

Analitzant els indicadors d'estructura de la inversió, destaca l'elevat pes de les Existències les quals, d'ésser inferiors a l'Actiu Total Net (Actiu Total menys Passiu Circulant) el 1988, arriben a representar el doble (2,038) el 31.12.1990, éssent el seu valor absolut de 1.650 M.Pta. També les partides de Clients i Altres Deutors tenen una importància considerable dintre de l'Actiu total net i evolucionen en els tres exercicis analitzats d'una forma creixent, passant d'un 0,565 a 31.12.1988, a un 1,019 a 31.12.1989, i a un 1,297 a 31.12.1990.

Pel que fa a l'estructura del Capital, les dades reflecteixen el canvi experimentat per l'empresa en aquests darrers anys, així com el seu esforç de capitalització (veure l'epígraf 1.5 d'aquest Informe) fet amb la voluntat d'equilibrar la seva situació financera.

L'endeutament de l'empresa, mesurat per la ratio de Recursos Aliens en relació amb els capitals propis, passa, en els anys analitzats, de 15,834 vegades els Fons Propis a 31.12.1988, a 5,328 vegades a 31.12.1990, posant de manifest l'esforç de capitalització de l'empresa, per la via de l'ampliació de capital, a fi de compensar les pèrdues d'explotació acumulades en aquests darrers tres exercicis. Malgrat això encara existeix a 31.12.1990 un fort pes relatiu del finançament aliè respecte als fons propis, cosa habitual en aquest tipus d'empreses.

De l'estructura de l'endeutament en destaca el major pes dels recursos aliens a llarg termini, que passen d'un 48,5% del total de recursos aliens a 31.12.1988, a un 81,8% a 31.12.1989 i a un 83,7% a 31.12.1990.

### 3.2.5.2. Rendibilitat i costos financers d'ENGESTUR, S.A.

L'estudi de la rendibilitat de l'empresa es centra en dos indicadors: la rendibilitat de la inversió o econòmica i la

rendibilitat financera o dels fons propis. A partir d'aquestes ratios fonamentals s'analitzen els seus components i els canvis esdevinguts en el període de temps objecte d'anàlisi.

La rendibilitat econòmica es mesura pel quocient entre el resultat econòmic net de l'explotació més altres resultats, i l'Actiu total mitjà (volum mitjà d'inversions de l'empresa).

Analitzant l'Annex núm. 16 s'observa que la rendibilitat econòmica de l'empresa passa d'un 8,5% a 31.12.1988, a ésser negativa en els anys següents.

Si analitzem l'Annex núm. 14 que conté el Compte de Pèrdues i Guanys Analític, el resultat net sobre vendes o abans d'impostos és negatiu en els exercicis analitzats, de -3,5 M.Pta. en 1988, -123,9 M.Pta. en 1989 i -85,5 M.Pta. en 1990. Si no tenim en compte els ingressos excepcionals, els resultats de les activitats ordinàries de l'empresa són de -8,2 M.Pta. a 1988, -187,9 M.Pta. a 31.12.1989 i -85,5 M.Pta. a 31.12.1990.

Entre les causes d'aquests resultats, en destaquem les següents:

A) Els subministrament de tercers suposen percentatges molt elevats respecte a la xifra de producció, éssent superiors a aquesta en l'exercici de 1989, la qual cosa significa que en aquest any la venda fou inferior al cost directe.

B) Les despeses de personal creixen fortament en els tres exercicis analitzats, encara que en relació amb la producció baixin en l'exercici de 1990.

C) Les despeses financeres, igual que les despeses de personal, creixen en valors absoluts en aquests tres anys, de 59,1 M.Pta. a 61,4 M.Pta. i 71,8 M.Pta., respectivament, mentre que, relativament a la xifra de producció, van entre un 12,25% en 1988, a un 15,82% en 1989 i a un 5,08% en 1990.

El cost mitjà dels recursos aliens, reflectit en l'Annex núm. 16, oscil·la al voltant d'un 10%. Mentre la rendibilitat econòmica sigui inferior a aquest cost, l'efecte apalancament serà reductor (negatiu) per a l'empresa.

Així doncs, l'empresa presenta uns resultats negatius, com a conseqüència del seu grau d'endeutament que és molt elevat, la qual cosa significa despeses financeres molt fortes com, principalment, per la seva rendibilitat econòmica negativa en els dos darrers exercicis analitzats.

#### 3.2.5.3. Liquiditat, solvència i risc d'ENGESTUR, S.A.

Per a l'anàlisi del risc financer de l'empresa utilitzarem dos tipus d'indicadors: els de liquiditat i els de solvència. Els de liquiditat si es tracta de determinar la capacitat de l'empresa per fer front als seus compromisos a curt termini, o bé els de solvència, si es pretén conèixer la capacitat per afrontar el conjunt d'obligacions concretes.

Analitzant els indicadors de l'Annex núm. 17 deduïm que l'empresa manté un pes creixent dels deutors a curt respecte de l'Actiu circulant, que va del 73,4% en 1988 a un 76,1% i 82,5% en 31.12.90.

Els de solvència ens mostren una empresa amb una capacitat negativa per fer front a les despeses i a l'endeutament.

#### 3.2.5.4. Anàlisi dels estats consolidats

En els Quadres annexos nùms. 18, 19, 20, 21 i 22 es mostren els estats d'equilibri financer i Comptes de Pèrdues i Guany analítics, i els quadres dels indicadors d'anàlisi d'estructura financera, de rendibilitat i costos financers i de liquiditat-

risc, que es desprenen de les dades dels Balanços i Comptes de Resultats consolidats de les tres empreses del grup. Els Balanços els hem consolidat per integració global i hem eliminat les partides de comptes interempreses en els Comptes de Pèrdues i Guanys.

Les observacions més destacables pel que fa a aquests estats comptables són les que manifesten el creixement de les despeses de personal, que es multipliquen per 5 en aquests dos anys, encara que la producció també creix amb força (es multiplica per 3 en aquests dos anys).

També s'evidencia en el quadre d'indicadors de solvència que el termini de pagament a proveïdors s'allarga de 130 a 145 dies, des del 31.12.89 al 31.12.90, dada que reflecteix els problemes de Tresoreria que pateix l'empresa.

Tots els altres indicadors són sensiblement iguals i no aporten cap novetat a tot el que hem dit en l'anàlisi dels estats comptables d'ENGESTUR, S.A.

#### 3.2.6. Fets posteriors

Relacionem a continuació els fets produïts des del 31 de desembre de 1990 fins a l'acabament de les nostres activitats de camp l'11 de febrer de 1992, que creiem que per la seva importància tenen o poden tenir un efecte significatiu en els comptes de l'empresa. En la nostra opinió són els següents:

##### 3.2.6.1. Aportació total del capital social

Segons figura en escriptura d'augment de capital núm. 1.350, de 16 d'abril de 1991, l'empresa, complint l'acord de la Junta General Extraordinària de data 28 de novembre de 1990, augmenta el capital social que queda fixat en 926.197.000 ptes.

L'Ajuntament de Badalona, únic accionista, fent un vot de confiança a la gestió actual d'ENGESTUR, S.A. i a la seva continuïtat, subscriu la totalitat de les accions, amb l'aportació de vuit finques, amb una superfície total de 60.000 m<sup>2</sup> de terreny industrial. A l'escriptura d'augment de capital s'adjunta dictamen d'experts, realitzat a petició del Registre Mercantil de Barcelona, segons l'article 38 del Text Refós de la Llei de Societats Anònimes, D.L. 1564/1989, de 22 de desembre, que valora les finques de la manera següent:

Una de les finques, de 19.150 m<sup>2</sup>, de sòl d'ús industrial, valorada en 284.952.000 ptes., és aportada a finals de novembre de 1990. Les set finques restants, d'una superfície global de 40.925 m<sup>2</sup>, valorades en 630,245 M.Pta., tenen la qualificació de sòl industrial, segons el P.E.R.I. Batllòria-Montigalà.

Aquesta aportació suposa per a l'empresa reforçar la seva autonomia financera, incrementant el seu grau de solvència, a la vegada que amb la realització d'aquests terrenys també se la dota de mitjans líquids perquè pugui fer front als possibles venciments dels deutes, tant a curt com a llarg termini. També significa per a l'empresa la possibilitat de realitzar plusvàlues comptables perquè els terrenys tenen en aquests moments un valor de mercat bastant superior al d'aportació. De fet, ja s'ha produït en el mes de juliol de 1991 la venda d'aproximadament 9.000 m<sup>2</sup> del primer dels terrenys citats, a un preu d'unes 21.000 ptes. m<sup>2</sup>, que ha proporcionat unes plusvàlues de prop de 54 M.Pta., ja que el preu mitjà de l'aportació segons escriptura és aproximadament de 15.000 ptes./m<sup>2</sup>. Amb aquestes plusvàlues i amb la liquidesa que s'espera obtenir amb la realització dels terrenys es podran eixugar les pèrdues acumulades per l'empresa, cosa que depèn, naturalment, de la rapidesa amb què aquesta realització es pugui dur a terme.

### 3.2.6.2. Increment del Passiu bancari

Durant l'exercici de 1991 els préstecs bancaris a curt i a llarg s'han incrementat fins els 1.287.000.000 ptes., la qual cosa significa un augment d'aquest capítol de deute d'un 88 % respecte de 31.12.1990. En destaca la concessió a primers d'any d'un préstec del Banc de Crèdit Local, de 500 M.Pta., amb l'aval de l'Ajuntament de Badalona, al 15% d'interès anual, per finançar obres de construcció, que té com a últim venciment març de 1992. També s'ha contractat un préstec de 185 M.Pta., amb garantia hipotecària, amb Natwest, al 14,25% anual i venciment finals de juliol de l'any 2.003.

De la resta dels préstecs i crèdits també està garantit per l'aval de l'Ajuntament un del Banc de Crèdit Local, del qual restaven per amortitzar 190,6 M.Pta. a 30.9.1991, i amb garantia hipotecària sobre el terreny el de la Caixa de Sabadell, de 19,5 M.Pta., al 16,5%, del qual restaven pendents d'amortitzar 18,8 M.Pta. a 30.9.1991.

Segons l'empresa, el préstec de 500 M.Pta. concedit pel Banc de Crèdit Local ha estat renovat l'any 1992 per un any més, baixant el seu tipus d'interès al 13,20% anual.

Aquest creixement dels préstecs bancaris, sobretot dels de curt termini, comporta dos efectes sobre els comptes anuals: 1) un increment important de la despesa financera total que repercutirà negativament en el Compte de Resultats dels propers exercicis, i 2) un augment sensible del pes dels deutes a curt termini en relació amb els recursos permanents, amb els consegüents efectes negatius sobre la liquiditat de l'empresa.

Al mateix temps aquest creixement de préstecs demostra la lentitud en la realització dels terrenys dels quals parlàvem en el paràgraf anterior i la lentitud en la realització de l'stock com es veurà tot seguit.



### 3.2.6.3. Increment dels preus de venda de les places d'aparcament

Com a continuació de la millora iniciada l'any 1990, durant el 1991 s'ha produït un fort increment en els preus de venda de les places d'aparcament contractades, que ha fet que el preu mitjà sigui entre 1,3 i 1,4 M.Pta. per plaça (les de St. Mori I fase, contractades a finals de 1987 i 1988 es van vendre a 650.000 ptes.-). Creiem que amb aquests preus de venda l'empresa pot recuperar l'eficiència econòmica que no ha tingut en els anys analitzats.

Els últims preus aplicats (any 1992), uniformes per a totes les places d'aparcament, arriben a 1.650.000 ptes.-, que considerem que, donades les circumstàncies actuals, hauria de mantenir l'empresa com a màxims dintre de l'any 1992, tot adequant-los a les característiques de cada plaça (veure observacions de la pàgina 65) per no provocar una baixa en la xifra de vendes que retardaria o, fins i tot, paralitzaria el procés de millora de la situació econòmico-financera en què es troba, en la nostra opinió, respecte de la que tenia a finals de l'any 1990.

### 3.2.6.4. Estancament de les vendes. Stocks de lenta rotació

Coincidint amb la puja dels preus de venda, es constata a començaments del 1992 que el ritme de venda no augmenta en relació amb el d'anys anteriors, raó per la qual la rotació de les existències esdevé proporcionalment més baixa. Es destacable el cas de La Baixadeta on, havent acabat les obres de construcció l'estiu de 1990, d'un total de 180 places en resten per vendre 110 i se n'han venut 4 en 1991.

Aquest fet pot representar majors problemes financers i també majors despeses financeres.

## 3.2.6.5. Canvi del sistema de processament de dades

d) El canvi de sistema de Processament de dades, passant d'un sistema de microinformàtica per departaments a un entorn mini (sistema AS-400 IBM).

Fins gener de 1991, l'empresa comptava, per a la seva gestió, amb uns TANDON PC que funcionaven departamentalment. Els programes utilitzats varen ésser el de comptabilitat (TAYS, assessor informàtic i fiscal aleshores), adaptat a les necessitats de l'empresa, el programa de tractament de textos WORD-STAR i un programa de full de càlcul (Multiplan) per a la gestió de control de les vendes de places d'aparcament.

A partir de gener de 1991 l'empresa adquireix un IBM AS-400, model C-04, amb el canvi quantitatiu i qualitatiu de la capacitat de gestió en el processament de dades. El canvi de sistema és notable, perquè es tracta de passar d'un entorn micro a un mini, canvi de tecnologia, ambient de computació més sofisticat, més complet, la qual cosa suposa unes majors exigències de coneixement del personal de la companyia en aquesta matèria.

L'aplicació utilitzada durant tot el 1991 ha estat un programa estàndard de gestió de promotors immobiliaris d'una firma agent IBM que va proporcionar també l'equip a l'empresa. En la data d'elaboració d'aquest Informe, aquesta aplicació ha estat substituïda per una de nova i millorada, lògicament en fase de proves pel personal d'ENGESTUR, S.A.

En la nostra opinió i en virtut del que hem observat, es tracta d'una aplicació molt potent que en aquest moment està força infrautilitzada, sobretot perquè el personal està dedicat quasi exclusivament a resoldre els problemes del dia a dia, sense poder destinar tot el temps necessari per obtenir la formació que exigeix el nou sistema informàtic, la qual cosa considerem absolutament necessària per fer efectiva la inversió realitzada.

3.2.7. Recomanació de la Sindicatura de Comptes sobre el tractament fiscal de les cessions d'ús temporal de places d'aparcament.

La firma d'auditoria privada Garcia Cairó i Poch. Cia. Auditores Asociados, S.R.C. en els seus informes dels comptes anuals d'Engestur S.A. corresponents als exercicis de 1989 i 1990, expressen les següents opinions:

Exercici de 1989

" CONTINGÈNCIES FISCALS

D'acord amb la legislació vigent, les declaracions presentades pels diferents impostos no poden considerar-se definitives fins que hagin estat inspeccionades per les autoritats fiscals o hagi prescrit el termini de cinc anys per a la seva inspecció. El 31 de desembre de 1989, les societats tenen oberts a inspecció tots els impostos que li són aplicables des de l'inici de la seva activitat.

Com a conseqüència de les característiques específiques de les empreses del grup (societats municipals) i la prestació de serveis de caràcter social, per una interpretació estricta de les normes tributàries vigents, podrien existir contingències fiscals que no estem en condicions d'evaluar objectivament, però que la Direcció estima d'escassa incidència en els estats financers auditats."

Exercici de 1990

## " IMPOST SOBRE SOCIETATS

Engestur, S.A. aplica la bonificació del 99 % de la quota, segons la seva condició de Societat Privada Municipal, constituïda d'acord amb l'article 85 de la Llei de Bases de Règim Local."

Aquests punts de vista no són compartits per la Sindicatura de Comptes donat que Engestur, S.A., encara que sigui una societat íntegrament de titularitat pública, ha realitzat en els exercicis auditats unes activitats que no són exclusives municipals, conforme al contingut de l'article 25 de la Llei 7/1985 de Bases de Règim Local i Resolucions del Tribunal Econòmic-Administratiu Central de 8.4.1986 i Tribunal Econòmic-Administratiu Regional de Catalunya de 29.4.1992 i Sentència del Tribunal Suprem de 28.6.1982; per tant està subjecte a l'impost sobre societats sense exempció ni bonificació del 99 % a què fan referència els articles 30 i 178 del Reglament de l'Impost sobre Societats.

Pels exercicis auditats aquesta diferència d'opinió no té transcendència econòmica, donada la situació de pèrdues de la societat. En el cas d'un canvi de signe en el compte de resultats recomanem a Engestur, S.A. de fer les gestions oportunes, si ho considera necessari, per a preveure adequadament els impostos a pagar.

#### 4. AVALUACIO DE LA GESTIO: COSTOS D'OBRES

##### 4.1. INTRODUCCIO

##### 4.1.1. Objectius i naturalesa del treball realitzat

En aquest capítol es pretén l'anàlisi i avaluació de l'eficiència de la gestió portada a terme per ENGESTUR, S.A. i CPABSA.

A tal fi s'ha escollit l'àrea més important d'ambdues empreses que és la relacionada amb els costos de producció de les obres de les places d'aparcament i habitatges que comercialitza ENGESTUR, S.A.

##### 4.1.2. Abast i limitacions

Per a l'anàlisi dels costos de producció de les obres de construcció de les places d'aparcament s'ha escollit la mateixa mostra que s'ha fet servir per a l'anàlisi del compte d'existències (pàg. 35 d'aquest Informe).

#### 4.2. ANALISI DELS COSTOS DE LES PLACES D'APARCAMENT. PROVES EFECTUADES

##### 4.2.1. Compliment de la normativa sobre contractació

Respecte al tema de contractació s'ha analitzat el referent a l'adjudicació de les diferents obres per part d'ENGESTUR, S.A.

##### Normativa aplicable

Malgrat que la Llei de Contractes de l'Estat no inclou les empreses públiques en el seu àmbit d'aplicació, la Disposició Transitòria Segona del Reglament General de Contractació, referida a les societats estatals, estableix el principi següent:

"b) La celebració de contractes respectant com a regla general els principis de publicitat i concurrència."

Pel que fa a la legislació autonòmica, en l'article 240.3 de la Llei 8/1987, de 15 d'abril, Municipal i de Règim Local de Catalunya, es diu el següent:

"En matèria de contractació, les societats es subjectaran al dret privat, excepció feta dels casos establerts en l'acord de creació. En qualsevol cas, l'adquisició de béns i l'execució de les obres se sotmetran a procediments que s'adaptin als principis de publicitat i concurrència, propis de la contractació administrativa. L'incompliment d'aquests principis no serà causa de nul.litat del contracte, sense menystenir les responsabilitats que hi pugui haver i la possibilitat de resolució del contracte en cas de mala fe del contractista."

Hem verificat l'observança d'aquests principis en la contractació de les obres per part d'ENGESTUR, S.A. i no hem pogut obtenir proves del seu compliment.

#### 4.2.2. Anàlisi de costos per m2 construït

Del conjunt d'obres analitzades s'ha escollit la mostra que expressa el quadre que figura a continuació, on hi consten els costos totals per obra, comptabilitzats a preus corrents, i de cadascun dels anys. Els costos de 1991 i 1992 s'han calculat d'acord amb els estimats per l'empresa segons l'import pressupostat, restant-li el grau de realització a finals de 1990.

El quadre resum de costos per obres, a preus corrents, una vegada aplicats els criteris d'ajustaments descrits en el punt 3.2. d'aquest Informe, lletra B.4 (veure Quadre núm. 4, pàg. 44), és el següent:

(Costos d'obres a preus corrents)

| Nom de l'obra     | 1987  | 1988   | 1989   | 1990     | 1991 (1) | 1992(1) | TOTAL    |
|-------------------|-------|--------|--------|----------|----------|---------|----------|
| St. Mori I        | 18,5  | 130,19 | 128,07 | 3,313    | -        |         | 280,07   |
| St. Mori II       | -     | 0,25   | 83,18  | 228,06   | -        |         | 311,49   |
| St. Mori III      | -     | -      | -      | 110,05   | 328,68   |         | 438,73   |
| Baixadeta         | -     | 0,42   | 75,74  | 97,96    | -        |         | 174,12   |
| J. Ruyra          | -     | 1,79   | 88,15  | 108,80   | 3,93     |         | 202,67   |
| A. Machado        | -     | 2,47   | 13,12  | 151,57   | 66,26    |         | 233,42   |
| S. Salvador       | -     | 0,57   | 5,29   | 322,16   | 354,54   |         | 682,56   |
| S. Elias          | -     | -      | 4,20   | 151,16   | 316,09   | 5,0     | 476,45   |
| R. Maeztu         | -     | 0,07   | 0,22   | 93,97    | 240,07   | 25,0    | 359,33   |
| SUBTOTALS         | 18,5  | 135,76 | 397,97 | 1.267,04 | 1.309,57 | 30,0    | 3.158,84 |
| Habitatges La Pau | 0,03  | 7,12   | 47,42  | 120,59   | -        | -       | 175,16   |
| TOTAL             | 18,53 | 142,88 | 445,39 | 1.387,63 | 1.309,57 | 30,0    | 3.334,00 |

(Xifres en M.Pta.)

(1) Costos estimats per l'empresa

Si apliquem a aquestes xifres les correccions en els preus de cada any per l'efecte de la inflació del sector i expressem els costos en ptes.- de 1991, tindrem el quadre següent:

(Costos d'obres a preus 1991)

| Nom de l'obra     | 1987   | 1988    | 1989    | 1990      | 1991(1)  | 1992(1) | TOTAL     |
|-------------------|--------|---------|---------|-----------|----------|---------|-----------|
| St.Mori I (297)   | 24,161 | 170,028 | 154,164 | 3,545     | -        |         | 351,898   |
| St.Mori II (323)  | -      | 0,326   | 100,128 | 244,024   | -        |         | 344,478   |
| St.Mori III (415) | -      | -       | -       | 117,753   | 328,68   |         | 446,433   |
| Baixadeta (181)   | -      | 0,549   | 91,172  | 104,817   | -        |         | 196,538   |
| J. Ruyra (194)    | -      | 2,338   | 106,111 | 116,416   | 3,93     |         | 228,795   |
| A. Machado (195)  | -      | 3,226   | 15,793  | 162,180   | 66,26    |         | 247,459   |
| S. Salvador (641) | -      | 0,744   | 6,368   | 344,11    | 354,54   |         | 705,762   |
| S. Elias (404)    | -      | -       | 5,056   | 161,741   | 316,09   | 5,0     | 487,887   |
| R. Maeztu (291)   | -      | 0,091   | 0,265   | 100,548   | 240,07   | 25,0    | 365,974   |
| SUBTOTALS         | 24,161 | 177,302 | 479,057 | 1.355,134 | 1.309,57 | 30,0    | 3.375,224 |
| habitatges La Pau | 0,039  | 9,299   | 57,082  | 129,031   | -        | -       | 195,451   |
| TOTAL             | 24,2   | 186,601 | 536,139 | 1.484,165 | 1.309,57 | 30,0    | 3.570,675 |
| Inflació anual    | 8,5%   | 8,5%    | 12,5%   | 7%        |          |         |           |
| Inflac. acumulada | 30,6%  | 30,6%   | 20,375% | 7%        |          |         |           |

(Xifres en M.Pta.)

(1) Costos estimats per l'empresa

| Veure pàg. 66 de l'informe |                     |                    |                    |                      |               | Xifres en M.Pta.                |                           |                              |                        |                        | Xifres en pessetes     |                              |                       |
|----------------------------|---------------------|--------------------|--------------------|----------------------|---------------|---------------------------------|---------------------------|------------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------------|-----------------------|
| NOM OBRA                   | PERIODE CONSTRUCCIO | NOMBRE PLACES<br>1 | M2 CONSTRUITS<br>2 | M2 URBANITZACIO<br>3 | M2 PLAÇA<br>4 | PERMISOS HONORARIS ESTUDIS<br>5 | COST MAT. D'EXECUCIO<br>6 | COST DIRECTE D'OBRA<br>7=6+5 | DESPESES GENERALS<br>8 | CARREGA FINANCERA<br>9 | COST TOTAL<br>10=7+8+9 | COST/M2 CONSTRUIT<br>11=10:2 | COST PLAÇA<br>12=11:1 |
| SANT MORI I FASE           | oct.87/des.89       | 297                | 6.380              | 8.700                | 21,481        | 3,996                           | 318,086                   | 322,082                      | 9,219                  | 20,597                 | 351,898                | 55.156                       | 1.184.815             |
| SANT MORI II FASE          | set.89/oct.90       | 323                | 7.838              |                      | 24,266        | 4,846                           | 318,718                   | 323,564                      | 8,462                  | 12,452                 | 344,478                | 43.950                       | 1.066.484             |
| SANT MORI III FASE         | jul.90/feb.92       | 415                | 9.640              | 5.400                | 23,229        | 4,214                           | 433,627                   | 437,841                      | 5,482                  | 3,110                  | 446,433                | 46.311                       | 1.075.742             |
| S. SALVADOR                | gen.90/nov.91       | 641                | 14.320             | 8.600                | 22,340        | 5,650                           | 678,911                   | 684,561                      | 11,908                 | 9,293                  | 705,762                | 49.285                       | 1.101.033             |
| S. ELIAS                   | maig 90/92?         | 404                | 8.866              | 6.700                | 21,946        | 6,179                           | 470,984                   | 477,163                      | 6,313                  | 4,411                  | 487,887                | 55.029                       | 1.207.641             |
| R. MAEZTU                  | maig 90/març 92     | 291                | 7.366              | 4.000                | 25,313        | 4,090                           | 355,422                   | 359,512                      | 3,852                  | 2,610                  | 365,974                | 49.684                       | 1.257.643             |
| SUBTOTAL GRUP %            |                     | 2.371              | 54.410             | 33.400               | 22,948        | 28,975<br>1,1%                  | 2.575,748<br>95,3%        | 2.604,723<br>96,4%           | 45,236<br>1,7%         | 52,473<br>1,9%         | 2.702,432<br>100%      | 49.668                       | 1.139.786             |
| BAIXADETA                  | gen.89/jul.90       | 181                | 3.638              | 2.200                | 20,10         | 5,574                           | 180,096                   | 185,670                      | 2,628                  | 8,240                  | 196,538                | 54.024                       | 1.085.875             |
| J. RUYRA                   | juny 89/juny 90     | 194                | 4.161              | 2.800                | 21,448        | 2,170                           | 210,720                   | 212,890                      | 6,546                  | 9,359                  | 228,795                | 54.986                       | 1.179.356             |
| A. MACHADO                 | nov.89/juny 91      | 195                | 4.746              | 2.000                | 24,338        | 3,661                           | 231,034                   | 234,695                      | 7,617                  | 5,197                  | 247,459                | 52.141                       | 1.269.021             |
| SUBTOTAL ALIENES (2) %     |                     | 570                | 12.545             | 7.000                | 22,009        | 11,355<br>1,7%                  | 621,850<br>92,4%          | 633,205<br>94,1%             | 16,791<br>2,5%         | 22,796<br>3,4%         | 672,792<br>100%        | 53.630                       | 1.180.337             |
| TOTALS (1+2) %             |                     | 2.941              | 66.955             | 40.400               | 22,766        | 40,330<br>1,2%                  | 3.197,598<br>94,7%        | 3.237,928<br>95,9%           | 62,027<br>1,9%         | 75,269<br>2,2%         | 3.375,224<br>100%      | 50.410                       | 1.147.645             |

(Elaboració pròpia de la Sindicatura de Comptes amb dades facilitades per ENGESTUR, S.A.)

Les obres de Baixadeta i A. Machado van ésser encarregades a Dumez-Copisa, S.A.  
i les de J. Ruyra a Espacios Confortables, S.A.

Nota 1 - Bases analítiques per a l'estudi de costos comparats:

- a) El cost directe d'obra (columna 7 d'aquest quadre) es reparteix entre construcció dels aparcaments pròpiament dita i urbanització (85% i 15% respectivament com a mitjanes), d'acord amb les manifestacions fetes a la Sindicatura procedents de la pròpia empresa i dels tècnics consultats.

(Xifres en milers de pta.)

|                                | APARCAMENTS + URBANITZACIO |                             |                     | DESGLOSSAMENT C.D.O          |                    |
|--------------------------------|----------------------------|-----------------------------|---------------------|------------------------------|--------------------|
|                                | COST MATERIAL D'EXECUCIO   | PERMISOS, ESTUDIS HONORARIS | COST DIRECTE D'OBRA | CONSTRUCCIO APARCAMENT (85%) | URBANITZACIO (15%) |
| SUBTOTAL GRUP COST             | A                          | 2.575.748                   | 28.975              | 2.604.723                    |                    |
| M2                             |                            | 54.410                      | 54.410              | 54.410                       | 33.400             |
| COST/M2                        |                            | 47,340                      | 533                 | 47,873                       | 11,698             |
| SUBTOTAL ALIENES PREUS FACTURA | B                          | 621.850                     | 11.355              | 633.205                      |                    |
| M2                             |                            | 12.545                      | 12.545              | 12.545                       | 7.000              |
| COST TOTAL/M2                  |                            | 49,570                      | 905                 | 50,475                       | 13,569             |
| DIFERENCIA x M2                | (A-B)                      | 2.230                       | 372                 | 2.602                        | 1.871              |

(Elaboració pròpia de la Sindicatura de Comptes)



En el quadre de la pàgina anterior es presenta el detall de costos d'obra totals i per m<sup>2</sup> construït i per plaça d'aparcament, a preus de 1991, en el qual es desglossa el cost total en despeses per permisos, honoraris i estudis, cost material d'execució de cadascuna de les obres, despeses generals i càrrega financera.

Les obres es presenten separatament segons hagin estat construïdes pel grup (CPABSA) o contractades a constructores alienes.

Amb la finalitat de comparar els costos directes d'obra (cost material d'execució més permisos, honoraris i estudis) per m<sup>2</sup> entre els dos grups esmentats abans, s'han pres com a bases d'anàlisi les que figuren en la pàgina 64 que són:

a) El cost directe d'obra es reparteix entre construcció dels aparcaments pròpiament dita i obres d'urbanització, en una proporció mitjana del 85%-15% respectivament, segons manifestacions fetes per l'empresa a la Sindicatura.

b) El preu pagat per ENGESTUR, S.A. a les constructores comprèn el benefici industrial i les despeses generals, calculats normalment, pel sector, en un 20 % dels costos materials d'execució.

c) La majoria del treball facturat per CPABSA és subcontractat a empreses especialitzades (per exemple excavació, moviments de terra, estructura, industrials varis, etc.) que lògicament inclouen en la seva facturació el percentatge semblant de benefici industrial i de despeses generals.

Partint d'aquestes premisses s'obté el quadre de costos analítics comparats, el qual figura en la part inferior de la pàgina 64 d'aquest Informe.

De l'anàlisi dels quadres de la pàg. 64 se'n pot deduir el següent:

a) La mostra escollida és prou àmplia per a poder opinar sobre el total de les obres de construcció de l'empresa.

b) La superfície mitjana construïda per plaça d'aparcament, de 22,766 m<sup>2</sup>, és semblant a l'habitual en el mercat en aquest tipus de construcció. No obstant això, hem de dir que les places de La Baixadeta (les més petites de la mostra) són de mides considerades com a molt justes en el mercat, i les places de l'obra Ramiro de Maeztu, de 25,313 m<sup>2</sup>, es poden considerar com a bastant àmplies. L'elevat contrast entre les superfícies de les places d'aparcament d'aquestes dues obres fa que la igualtat de preus de venda que s'ha establert actualment en totes les places d'aparcament provoqui una gran desigualtat en els preus de venda per m<sup>2</sup>, resultant entre 65.100 ptes/m<sup>2</sup> les més grans i 82.000 ptes/m<sup>2</sup> les més petites, cosa que dificulta la venda d'aquestes últimes.

c) Partint de la idea que el pendent de construir i facturar el 1991 i 1992 sigui el que ha calculat l'empresa (veure pàg. 63 d'aquest Informe) que és la situació òptima per a ENGESTUR, S.A. de tots els càlculs possibles, ja que inclou només els costos previstos en el pressupost, trobem que els càlculs analítics fets per la Sindicatura ens indiquen que el cost directe d'obra total del conjunt de les obres que formen la mostra s'eleva a 3.237,9 M.Pta., dels quals 2.604,7 M.Pta. corresponen a les obres fetes pel grup (CPABSA) i 633,2 M.Pta. a les obres fetes per empreses alienes.

Dels costos directes d'obra del conjunt d'obres fetes pel grup, corresponen a cost material d'execució 2.575,7 M.Pta., mentre que 28,975 M.Pta. corresponen a despeses de permisos, honoraris i estudis. Pel que fa a les obres construïdes per empreses alienes al grup, el cost material d'execució s'eleva a 621,85

M.Pta. i les despeses de permisos, honoraris i estudis a 11,355 M.Pta.

Si tenim en compte que en la mostra escollida la superfície total construïda per l'empresa del grup és de 54,410 m<sup>2</sup> i la construïda per empreses alienes al grup de 12,545 m<sup>2</sup>, els costos directes per m<sup>2</sup> de construcció de les places d'aparcament resultants són 47.873 ptes/m<sup>2</sup> per les places construïdes per l'empresa del grup, i de 50.475 ptes/m<sup>2</sup> per les construïdes per empreses alienes, els quals queden reduïts, si ens referim només al cost material d'execució, a 47.340 ptes. i a 49.570 ptes. per m<sup>2</sup>, respectivament.

d) Segons manifestacions fetes per la pròpia empresa a aquesta Sindicatura, la duració mitjana d'aquest tipus d'obra és d'uns quinze mesos. Aquesta dada es veu superada àmpliament en els casos de les obres de St. Mori I fase i Ramiro de Maeztu, totes elles de construcció pròpia. Això es, sens dubte, un factor d'encariment de l'obra, ja que els costos de personal i les despeses financeres afecten sensiblement el cost final de producció.

#### 4.2.3. Resum de costos salarials per hora de treball en l'any 1990 - CPABSA

Hem analitzat els preus de cost per hora de treball de CPABSA, en 1990, exercici de forta activitat d'aquesta empresa, amb una producció aproximada de 1.000 M.Pta. L'anàlisi l'hem feta amb dades de comptabilitat i també amb els fulls de control de dies de treball, que es porten a les obres i serveixen per a l'elaboració de les nòmines.

D'acord amb les dades analitzades, s'arriba a les següents xifres de cost per categories professionals i hores treballades:

CPABSA - Resum per categories  
(Exercici 1990)

| Categoria    | Hores treballades | Cost total         | Cost/hora treballada (1) |
|--------------|-------------------|--------------------|--------------------------|
| peons        | 25.066            | 38.754.577         | 1.546                    |
| oficials 2a. | 10.744            | 23.931.427         | 2.227                    |
| oficials 1a. | 9.274             | 20.455.318         | 2.206                    |
| capataços    | 1.780             | 5.458.337          | 3.066                    |
| encarregats  | 5.448             | 15.416.608         | 2.830                    |
| caps d'obras | 3.456             | 14.508.989         | 4.198                    |
| vigilants    | 158               | 284.970            | 1.804                    |
| <b>TOTAL</b> | <b>55.926</b>     | <b>118.810.226</b> | <b>2.124 ptes/hora</b>   |

(1) Comprèn: Retribució + Càrregues Socials

Respecte d'aquests costos per hora treballada, després de consultar diferents fonts professionals del sector: empreses constructores, Butlletí Econòmic de la Construcció (4rt. tr. 1990) i, fins i tot, factures de proveïdors de la pròpia CPABSA, hem de dir que:

a) Considerem el cost/hora treballat de peó de CPABSA com a pròxim al de mercat.

b) El cost/hora treballada per la resta de categories resulta entre un 20% i un 25% més alt que la mitjana de mercat.

En virtut d'això, estaríem davant una empresa amb uns costos de personal alts, en relació amb els estimats com a més habituals en el mercat, però cal dir també que ENGESTUR no dóna al seu personal un altre tipus de retribució que no sigui la reflectida en aquest Informe.

## 4.3. ANALISI DE COSTOS DELS HABITATGES LA PAU

Aquesta obra es va construir entre juny de 1989 i desembre de 1990. Va consistir en la construcció d'un edifici de planta baixa més quatre plantes destinades a vint habitatges i setze places d'aparcament, construït en un solar de 470,82 m<sup>2</sup>, amb façana als carrers de La Pau, Felip d'en Rosés i Molí de la Torre, de Badalona.

La superfície total construïda és de 2.467,4 m<sup>2</sup>, dels quals 1.996,6 m<sup>2</sup> varen ésser destinats a habitatges i 470,8 m<sup>2</sup> a locals comercials.

Es pot considerar, als efectes de costos i preus de venda, com un edifici d'habitatges de tipus mitjà (renda normal).

El desglossament del cost total, que és de 175,16 M.Pta. a preus corrents, és el següent:

|   |                |
|---|----------------|
| Permisos .....  | 3,395          |
| Honoraris .....   | 5,520          |
| Estudis .....   | 0,376          |
| Obres: - Urbanització, modificació estructura,<br>refrigeració i doble cristall ..... | 12,043         |
| - Resta .....   | 131,781        |
| Altres .....  | 3,700          |
| Escriptures .....   | 3,308          |
| Despeses financeres .....   | 6,055          |
| Terrenys .....  | <u>8,960</u>   |
| Cost total (xifres en M.Pta.) .....   | <u>175,138</u> |

Deduïnt l'import del terreny, als efectes de poder comparar els costos de construcció d'aquest edifici amb els de mercat, i tenint en compte els índexs d'inflació del sector en els anys 1988, 1989 i 1990, el cost total a preus de 1991 és de 183,9 M.Pta.

Per tal de poder homogeneitzar els costos del total de m<sup>2</sup> construïts, hem considerat, que el cost per m<sup>2</sup> d'habitatge d'aquest tipus és aproximadament el doble que el dels locals de la planta baixa. Es a dir:

|   |                              |
|---|------------------------------|
| m <sup>2</sup> construïts d'habitatge ..... | 1.996,6 m <sup>2</sup>       |
| locals planta baixa .....                   | <u>470,8 m<sup>2</sup></u>   |
| TOTAL .....                                 | <u>2.467,4 m<sup>2</sup></u> |

Essent x el cost per m<sup>2</sup> d'habitatge construït, tindrem:

$$1.996,6 x + 470,8 x/2 = 183,9 \text{ M.Pta.}$$

$$x = 183,9/2.232 = 82.392 \text{ ptes./m}^2$$

Per tant:

$$\text{Cost dels pisos: } 1.996,60 \text{ m}^2 \times 82.392 = 164,5 \text{ M.Pta.}$$

$$\text{Cost dels locals: } 470,80 \text{ m}^2 \times 41.196 = \underline{19,4 \text{ M.Pta.}}$$

$$\text{Cost total de construcció (a preus 1991) = } \underline{\underline{183,9 \text{ M.Pta.}}}$$

Segons fonts consultades del sector (Institut de Tecnologia de la Construcció de Catalunya, Butlletí Econòmic de la Construcció 4t. trimestre 1990 i diferents professionals) el cost de construcció per m<sup>2</sup> d'habitatge de renda mitjana en l'any 1991, incloent-hi honoraris d'arquitecte, aparellador i permisos d'obra es pot establir en unes 68.000 ptes./m<sup>2</sup>, la qual cosa significa que el cost per a ENGESTUR, S.A. ha resultat un 21% més car.

Si en deduïssim els costos extraordinaris de 12,043 M.Pta., integrats per 5,9 M.Pta. d'urbanització, 3,4 M.Pta. de modificació d'estructura i 2,8 M.Pta. per refrigeració i doble cristall, el cost per m<sup>2</sup> baixa a 76.500 ptes., la qual cosa representaria un 12,5% més car que el cost normal.

## 4.4. ANALISI DE LA GESTIO D'IMPAGATS

L'any 1988 s'iniciaren actuacions a Badalona per eliminar el barraquisme. Una d'aquestes actuacions fou l'enderrocament de 53 barraques del Turó d'en Caritg i posterior reallotjament dels seus ocupants, facilitant-los uns habitatges adquirits en el mercat secundari. A aquest efecte es va obtenir d'INCASOL un préstec hipotecari de 200 M. de ptes.-, al 4%, a un termini de 25 anys. L'empresa va concedir préstecs als barraquistes al mateix interès i termini.

Arran d'aquestes actuacions s'han produït uns deutors impagats; concretament vint d'aquestes persones amb un deute total pendent de 57.878.824 ptes.-, i un import vençut (impagat) de 2.556.040 ptes.-

## 5. CONCLUSIONS

### 5.1. EN L'AREA DE CONTROL INTERN I ECONOMICO-FINANCER

#### Recomanacions

1) Que la gerència de l'empresa millori la seva funció de control de gestió.

2) Que es reforci l'àrea administrativa amb un controlador intern que ajudi el gerent en la seva tasca de control, preparant-li la informació que necessiti i que també s'encarregui de l'auditoria interna de l'empresa, així com d'analitzar i d'establir sistemes d'informació i circuits administratius i vigilar les normes que en aquest sentit s'estableixin per gerència.

3) Que es procedeixi a l'elaboració per escrit d'una descripció dels llocs de treball, on es defineixin les comeses específiques de cadascú, amb l'esment de les relacions de dependència entre ells.

4) Que s'utilitzi degudament el nou sistema informàtic amb què compta la companyia i, al mateix temps, s'acceleri la formació del personal en aquesta àrea.

5) Que per part de la Intervenció General de l'Ajuntament de Badalona es porti el control econòmic-financer i d'eficàcia d'aquestes empreses, d'acord amb els articles 194 i següents de la Llei 39/1988, Reguladora de les Hisendes Locals i 14, 4 i 6.1 del Reial Decret 1174/1987.

6) Donada la situació del control intern demostrada al llarg de l'informe i concretades en els punts anteriors i donada també la importància creixent dels comptes d'aquest grup d'empreses en relació amb els de l'Ajuntament, cal que aquest realitzi una supervisió activa sobre la posta en pràctica de les recomanacions que fa la Sindicatura.



## 5.2. EN L'AREA D'EXISTENCIES

Observacions i recomanacions

1) L'empresa presenta uns estats financers en aquests tres exercicis de 1988, 1989 i 1990, dels quals es dedueix un patrimoni net positiu i uns resultats econòmics pràcticament nuls.

Tenint en compte la importància de les diferències negatives en el Compte de Resultats que es desprenen de les anàlisis de la Sindicatura (-202,2 M.Pta., veure pàg. 42, punt 3.2.2.1, 4), recomanem que l'empresa faci els ajustaments que hem proposat, a fi i efecte que els comptes anuals a 31.12.90 i els que es presentin en el futur expressin la imatge fidel del seu patrimoni, de la seva situació financera i dels resultats de les seves operacions.

2) Aquest grup d'empreses ha valorat les existències repercutint en el seu cost directe totes les despeses de l'empresa, repartint-les proporcionalment, sense distingir aquelles despeses que eren repercutibles de les que no ho eren, tal com s'explica en l'Informe (punt 3.2.2.1, 3).

En el futur s'haurien d'aplicar criteris de valoració d'existències, d'acord amb normes de comptabilitat generalment acceptades (Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, Pla General Comptable, etc.). S'hauria de prestar especial atenció a la classificació de les despeses financeres en activables i no activables.

3) D'acord amb l'opinió expressada per l'auditor de l'empresa, es recomana que els criteris comptables s'apliquin anualment d'una manera uniforme i també recomanem que, en el cas que s'hagi de variar algun criteri, s'ha d'avaluar el canvi en els comptes anuals, d'acord amb la legislació aplicable.

4) La Sindicatura de Comptes recomana a ENGESTUR, S.A. que la comptabilització de les concessions i drets administratius en servei i en curs de construcció es registri com a Inversions en Immobilitzat Immaterial al valor de cost de producció, i que en el moment de vendre el dret d'ús de les places d'aparcament l'import corresponent es dugui a l'Haver del Compte de Pèrdues i Guanys i la seva contrapartida s'ha de comptabilitzar als comptes corresponents (Caixa o Clients) mentre que, el cost de construcció s'ha de rebaixar (abonar) de la partida d'Immobilitzat Immaterial i carregar al compte de Pèrdues i Guanys.

5) En la comptabilització de la inversió feta per ENGESTUR, S.A. en la construcció de les places d'aparcament del carrer Joan XXIII de St. Adrià de Besòs, constituint una Unió Temporal d'Empreses (U.T.E.), recomanem d'aplicar el mètode de consolidació proporcional, realitzant els assentaments comptables que es proposen en el punt 3.2.4 d'aquest Informe.

Cal recomanar, igualment, que s'apliquin en les participacions de la U.T.E. els mateixos criteris comptables que la Sindicatura recomana en el punt anterior, ja que es tracta també d'una concessió administrativa compartida per dues Corporacions Locals.

5.3. EN L'AREA DEL BALANÇ I COMPTE DE RESULTATS D'ENGESTUR, S.A.  
I ESTATS CONSOLIDATS:

#### Observacions

L'anàlisi de l'estructura econòmico-financera d'ENGESTUR, S.A. evidencia per la banda de l'ACTIU un pes important de les EXISTENCIES, a causa d'una forta inversió en obres durant 1989 i 1990. També creix força la xifra de clients.

Pel que fa a l'estructura del Passiu, les dades posen de manifest el següent:

1) Elevat grau d'endeutament de l'empresa, sobretot amb préstecs a llarg termini.

2) Patrimoni net molt petit en 1988, que passa a ésser negatiu com a conseqüència de les pèrdues acumulades de 1989 i 1990, i cap a finals de 1990 torna a ésser positiu pel fet de l'ampliació de capital en 915 M.Pta., en forma de terrenys, dels quals se n'aporten 286 M.Pta. el mateix any i la resta durant el 1991. Els fons propis en aquest final de 1990 s'eleven també a causa de la subvenció de capital de 44 M.Pta., aportada per l'Ajuntament.

3) La rendibilitat econòmica de l'empresa és negativa en els tres exercicis examinats perquè els preus de venda, en el seu conjunt, no arriben a superar els seus costos de producció, a pesar que la rotació de l'Actiu creix amb força en aquest últim exercici. Això produeix efectes negatius en la capacitat de l'empresa per tornar els seus deutes i també en la seva liquiditat.

4) Els costos de personal i les despeses financeres creixen en valors absoluts en els tres anys i relativament a la producció creixen en l'exercici de 1989 respecte a 1988 i baixen en l'exercici 1990 respecte del 1989 (Annex núm. 14).

#### Recomanacions

1) L'empresa hauria de centrar-se en la millora de la rendibilitat econòmica, amb unes adequades polítiques de venda, de compres i de productivitat, a fi d'augmentar els seus beneficis i per tant la seva capitalització i reduir d'aquesta manera el pes de les despeses financeres.

2) En aquest sentit també s'haurien d'incrementar els esforços per vendre sòl industrial propietat de l'empresa, per a dotar-la dels mitjans financers necessaris i per a reduir l'actual grau d'endeutament del grup.

## 5.4. EN L'ÀREA DE GESTIO:

Observacions

1) No es respecten per part d'ENGESTUR, S.A. els principis de concurrència i publicitat en la contractació i/o subcontractació en els procediments d'adjudicació d'obres, tant pel que fa a les adjudicacions a la constructora del grup, com a les constructores alienes.

2) L'àrea de Compres, tant d'ENGESTUR, S.A., com de CPABSA, necessita una ajuda a la seva gestió ja que va molt carregada.

3) Pel que fa al cost de les vivendes de La Pau, s'ha de dir que va resultar un 12,5% més car que el cost normal que assenyala el Butlletí Econòmic de la Construcció, 4t. trimestre 1990.

Recomanacions

1) Que en els procediments d'adjudicació de les obres a contractar es respectin els principis de concurrència i publicitat, d'acord amb l'article 240.3 de la Llei 8/1987, de 15 d'abril, Municipal i de Règim Local de Catalunya, i la Disposició Transitòria Segona del Reglament de Contractació.

2) De fet, l'experiència demostrada en l'anàlisi que s'acaba de fer sobre la gestió conjunta de la holding ENGESTUR, S.A. fa recomanar el replantejament de la conveniència de mantenir una empresa constructora de caràcter públic.

3) Recomanem el reforçament de l'estructura administrativa en l'àrea de compres, la qual cosa facilitaria el control de gestió d'aquesta àrea.

## 5.5. EN L'ÀREA D'IMPAGATS

A la vista dels resultats de la gestió de cobrament que ha fet l'empresa i tenint en compte l'antiguitat dels saldos, creiem oportú recomanar la creació d'una provisió per insolvències per l'import de 2.556.040 ptes.-, a la vegada que es recomana que s'intensifiquin les gestions, per tal que aquest nivell d'impagats actual baixi i no s'acabin perdent els saldos d'aquests deutors i d'altres.

Assentament que es proposa:

|  | <u>Saldo deutor</u> | <u>Saldo creditor</u> |
|--|---------------------|-----------------------|
| Dotació a la provisió per insolvències ..... | 2.556.040           |                       |
| A Provisió per insolvències .....            |                     | 2.556.040             |

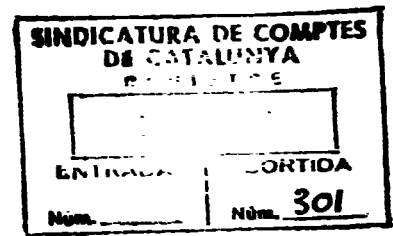
## 5.6. ORGANS DE GOVERN

D'acord amb el que diem en el punt 1.6. d'aquest informe, cal que els membres del Consell d'Administració de les empreses d'aquesta holding que al mateix temps siguin membres de la Corporació Local, s'adeqüin al nombre màxim de tres segons els articles 73 i 93 del Reglamento de Obras y Servicios de las Corporaciones Locales (Decreto 17.6.55) vigent en l'actualitat.

## 5.7. EN L'ÀREA D'IMPOSTOS SOBRE SOCIETATS

Recomanem a Engestur, S.A. de fer les consultes necessàries per preveure els impostos sobre societats a pagar en el cas de què el compte de resultats es presenti positiu, sempre i quan les activitats econòmiques que realitzi no siguin exclusives municipals, d'acord amb la Llei de Bases de Règim Local.

6. AL.LEGACIONS



**Il.lm. Sr. Joan Blanch i Rodriguez**

**President d'"Ens de Gestió Urbanística, S.A." (ENGESTUR, S.A.)**

**Plaça de la Vila, 1**

**08911 BADALONA**

**Barcelona, 18 de juny de 1992**

**Il.lm. senyor,**

**Com a conseqüència de la fiscalització duta a terme per aquest Departament Sectorial A, em plau de trametre-us fotocòpia del projecte d'Informe de Fiscalització SCF-03 A/92, referit a "Ens de Gestió Urbanística, S.A. (ENGESTUR, S.A.), corresponent a l'exercici 1990, als efectes previstos per l'article 6 de la Llei 6/1984, de 5 de març, de la Sindicatura de Comptes de Catalunya, modificada per la Llei 15/1991, de 4 de juliol.**

**Us agraiem que ens envieu les vostres alegacions per escrit, juntament amb la carta acusant-ne rebut, al més tard el 3 de juliol proper. Si no tinguéssiu res per allegar us agrairíem igualment que ens ho féssiu saber per escrit.**

**Quedo a la vostra disposició per a qualsevol aclariment que cregueu oportú.**

**Us saludo molt atentament,**

**Manuel Cardeña i Coma,  
Síndic responsable Departament Sectorial A**



# ASOCIAMENTO DE BADALONA

SINDICAT DE COMPTES DE  
REGISTRE INTERIOR  
DE SORTIDA 78

|  |         |
|--|---------|
| SINDICATURA DE COMPTES<br>DE CATALUNYA<br>REGISTRE |         |
| 03. 3. 92  |         |
| ENTRADA  | SORTIDA |
| Núm. 1128  | Núm.    |

Badalona, 31 de Julio de 1.992.

Registri's i passi  
AL SINDIC SR. CARDEÑA  
3 / 8 / 92

Sr. Manuel Cardena i Coma  
Sindic responsable Departament Sectorial A  
Plaça de Catalunya, 20  
08002 BARCELONA

Senyor :

Després d'haver tingut coneixement de l'informe de fiscalització SGF-03 A/92 corresponent a la Societat ENS DE GESTIO URBANÍSTICA, S.A. (ENGESTUR, S.A.), haig de manifestar el següent :

1.- Tal i com queda reflectit al quadre adjunt, tenim un volum d'obra feta entre febrer de 1989 i desembre de 1991 de 2.126.029.192,- Pts., havent una desviació respecte allò pressupostat de 16.470.243,- Pts., es a dir d'un 0,78 % a preus actuals. Fent la comparació d'aquest resultat amb el de qualsevol altre empresa o institució, pot deduir-se clarament que es el control l'eina bàsica de gestió junt a la planificacio prèvia el que permet obtenir resultats d'aquesta naturalesa, impossibles d'assolir si no es fa un control exhaustiu d'allò que hi havia previament planificat.

2.- Adjuntem a la present la memòria i estats financers degudament auditats a 31 de desembre de 1.991, en els quals queda constància expressa de que s'han subsanat totes les salvetats que respecte a la valoració d'existències s'assenyalen a l'esmentat informe.

3.- Amb data 22 de juny del present, la Junta General de CONCESSIONÀRIA I PROMOTORA D'APARCAMENTS BADALONA, S.A., (CPABSA), va acordar la transformació de l'esmentada societat, així com el trasllat del personal a ENGESTUR, S.A.





# BADALONÀ

Per tant, els punts anteriors suposen que les recomenacions fetes al mencionat informe de la Sindicatura, han estat adoptades per ENGESTUR, i en l'actualitat ja son executades.

Cordialment,

L'Alcalde,  
Joan Blanch i Rodriguez



| OBRA          | PRESSUPOST    | LIQ. COMPTABLE | DIFERÈNCIA  | DURADA                       |
|---------------|---------------|----------------|-------------|------------------------------|
| Sant Mori II  | 272.123.102   | 291.760.702    | +19.637.600 | Març 1.989<br>Juliol 1.990   |
| Sant Salvador | 602.681.677   | 591.754.725    | -10.926.952 | Febrer 1.990<br>Setem. 1.991 |
| Sant Elies    | 442.218.773   | 441.235.859    | -982.914    | Març 1.990<br>Juliol 1.991   |
| Ramiro Maeztu | 343.066.184   | 342.338.269    | -727.915    | Abril 1.990<br>Novem. 1.991  |
| Sant Mori III | 449.469.213   | 458.939.637    | +9.470.424  | Agost 1.990<br>Setem. 1.991  |
|               | 2.109.538.949 | 2.126.029.192  | +16.470.243 |                              |

^

7. ANNEXOS

- Núm. 1. Balanços de situació a 31.12.88, 31.12.89 i 31.12.90 d'ENGESTUR, S.A., facilitats per l'empresa.
- Núm. 2. Comptes d'explotació a 31.12.88, 31.12.89 i 31.12.90 d'ENGESTUR, S.A., facilitats per l'empresa.
- Núm. 3. Balanços de situació a 31.12.88, 31.12.89 i 31.12.90 de CPABSA, facilitats per l'empresa.
- Núm. 4. Comptes d'explotació a 31.12.88, 31.12.89 i 31.12.90 de CPBASA, facilitats per l'empresa.
- Núm. 5. Balanços de situació a 31.12.88, 31.12.89 i 31.12.90 de Servei i Control d'Aparcaments, S.A., facilitats per l'empresa.
- Núm. 6. Comptes d'explotació a 31.12.88, 31.12.89 i 31.12.90 de Servei i Control d'Aparcaments, S.A., facilitats per l'empresa.
- Núm. 7. Balanç de situació consolidat a 31.12.88, 31.12.89 i 31.12.90, facilitat per l'empresa.
- Núm. 8. Compte d'explotació consolidat a 31.12.88, 31.12.89 i 31.12.90, facilitat per l'empresa.
- Núm. 9. Balanç de situació ajustat a 31.12.88, 31.12.89 i 31.12.90 d'ENGESTUR, S.A.
- Núm. 10. Compte d'explotació ajustat a 31.12.88, 31.12.89 i 31.12.90 d'ENGESTUR, S.A.
- Núm. 11. Balanç de situació ajustat a 31.12.88, 31.12.89 i 31.12.90 del consolidat.
- Núm. 12. Compte d'explotació consolidat ajustat a 31.12.88, 31.12.89 i 31.12.90.
- Núm. 13. Estat d'Equilibri Financer a 31.12.88, 31.12.89 i 31.12.90 d'ENGESTUR, S.A.
- Núm. 14. Compte de Pèrdues i Guanys Analític a 31.12.88, 31.12.89 i 31.12.90 d'ENGESTUR, S.A.
- Núm. 15. Anàlisi de l'Estructura Financera a 31.12.88, 31.12.89 i 31.12.90 d'ENGESTUR, S.A.
- Núm. 16. Anàlisi de Rendibilitat i Costos Financers a 31.12.88, 31.12.89 i 31.12.90 d'ENGESTUR, S.A.
- Núm. 17. Anàlisi Liquiditat-Risc a 31.12.88, 31.12.89 i 31.12.90 d'ENGESTUR, S.A.
- Núm. 18. Estat d'Equilibri Financer Consolidat a 31.12.88, 31.12.89 i 31.12.90.

Núm. 19. Compte de Pèrdues i Guanys Analític Consolidat a 31.12.88, 31.12.89 i 31.12.90.

Núm. 20. Anàlisi de l'Estructura Financera del Consolidat a 31.12.88, 31.12.89 i 31.12.90.

Núm. 21. Anàlisi de Rendibilitat i Costos Financers del Consolidat a 31.12.88, 31.12.89 i 31.12.90.

Núm. 22. Anàlisi Liquiditat-Risc del Consolidat a 31.12.88, 31.12.89 i 31.12.90.

BALANÇ DE SITUACIÓ 1988-89-90

| ACTIU                                  | SALDOS 31.12.88      | %             | SALDOS 31.12.89      | %             | SALDOS 31.12.90      | %             | PASSIU                            | SALDOS 31.12.88      | %             | SALDOS 31.12.89      | %             | SALDOS 31.12.90      | %             |
|--|----------------------|---------------|----------------------|---------------|----------------------|---------------|-----------------------------------|----------------------|---------------|----------------------|---------------|----------------------|---------------|
| <b>IMMOBILITZAT</b>                    |                      |               |                      |               |                      |               | <b>RECURSOS PROPIS</b>            |                      |               |                      |               |                      |               |
| Material                               | 34.920.694           | 3,21          | 40.400.007           | 3,06          | 344.731.313          | 11,17         | Capital                           | 11.000.000           | 1,01          | 11.000.000           | 0,83          | 926.197.000          | 30,00         |
| Amortització Acum. Immob. Material     | (314.046)            | (0,03)        | (557.603)            | (0,04)        | (1.098.610)          | (0,04)        | Acc.pendents desemborsament       |                      |               |                      |               | (630.245.000)        | (20,42)       |
| Immaterial                             | 135.400              | 0,01          | 159.480              | 0,01          | 293.265              | 0,01          | Reserves legals                   | 100.000              | 0,01          | 116.159              | 0,01          | 116.159              | 0,00          |
| Financer                               | 64.757.985           | 5,95          | 184.669.814          | 13,98         | 216.269.991          | 7,01          | Reserves voluntàries              | 489.654              | 0,04          | 554.289              | 0,04          | 554.289              | 0,02          |
| Despeses amortitzables                 | 55.560               | 0,01          | 55.560               | 0,00          |                      |               | Resultats negatius ex.anterior    |                      |               |                      |               | (3.511.433)          | (0,11)        |
|  |                      |               |                      |               |                      |               | Subvencions a capital             | 30.825.000           | 2,83          |                      |               | 44.260.640           | 1,43          |
| <b>EXISTÈNCIES</b>                     |                      |               |                      |               |                      |               | <b>EXIGIBLE A LLARG TERMINI</b>   |                      |               |                      |               |                      |               |
| Existències                            | 546.643.458          | 50,20         | 532.668.393          | 40,32         | 1.480.266.987        | 47,95         | Préstecs bancaris i INCASOL       | 298.528.826          | 27,42         | 543.347.662          | 41,13         | 453.365.741          | 14,69         |
| Provisió per depreciació               | (1.700.000)          | (0,16)        |                      |               |                      |               | préstecs hipotecaris              |                      |               |                      |               | 117.500.000          | 3,81          |
|  |                      |               |                      |               |                      |               | Fiances                           |                      |               | 246.000              | 0,02          | 328.000              | 0,01          |
| <b>REALITZABLE</b>                     |                      |               |                      |               |                      |               | Creditors per leasing             |                      |               |                      |               |                      |               |
| Paga i senyal                          |                      |               |                      |               | 8.000.000            | 0,26          | <b>EXIGIBLE A CURT TERMINI</b>    |                      |               |                      |               |                      |               |
| Préstecs concedits (pendent cobrament) |                      |               | 93.501.704           | 7,08          | 29.375.000           | 0,95          | Proveïdors                        | 14.875.771           | 1,37          | 993.496              | 0,08          | 4.058.466            | 0,13          |
| Clients a les claus                    | 115.076.000          | 10,57         | 255.500.000          | 19,34         | 814.657.196          | 26,39         | Fres.pendents rebre o conf.       |                      |               |                      |               | 134.115.934          | 4,34          |
| Deutors diversos                       | 14.119.260           | 1,30          | 2.867.011            | 0,22          | 5.175.637            | 0,17          | Creditors diversos                | 8.516.069            | 0,78          | 20.421.755           | 1,55          | 46.794.828           | 1,52          |
| Efectes a cobrar                       | 82.879.442           | 7,61          | 22.484.144           | 1,70          | 4.920.692            | 0,16          | Efectes a pagar                   | 26.352.194           | 2,42          | 96.031.091           | 7,27          | 72.945.478           | 2,36          |
| Efectes dipositats                     | 206.676.915          | 18,98         | 210.931.493          | 15,97         | 130.437.101          | 4,23          | Compromisos contraets amb clients | 352.056.197          | 32,33         | 418.669.026          | 31,69         | 1.519.903.996        | 49,24         |
| Interessos carregats a clients         | (65.449.730)         | (6,01)        | (44.505.722)         | (3,37)        | (22.483.129)         | (0,73)        | Acomptes de clients               | 1.255.000            | 0,12          | 3.121.154            | 0,24          | 1.770.000            | 0,06          |
| Pagaments per endavant                 |                      |               |                      |               | 173.227              | 0,01          | Prorrates pagues extres           |                      |               | 839.685              | 0,06          | 1.519.266            | 0,05          |
| Impagats                               | 88.386               | 0,01          | 2.350.832            | 0,18          | 4.518.505            | 0,15          | Acomptes per a despeses           | 1.545.610            | 0,14          |                      |               |                      |               |
| Bestretes de remuneracions             |                      |               | 183.342              | 0,01          | 1.500.000            | 0,05          | Hisenda Pública IRPF              | 1.741.532            | 0,16          | 1.580.762            | 0,12          | 2.504.845            | 0,08          |
| Hisenda Deutora per IVA                |                      |               | 15.375.146           | 1,16          | 59.723.826           | 1,93          | Seg.Social creditora              |                      |               | 615.249              | 0,05          | 1.186.499            | 0,04          |
| Hisenda Deutora per altres             | 16.427.452           | 1,51          | 235.424              | 0,02          | 879.015              | 0,03          | Prov.per finalització obres       | 1.000.000            | 0,09          |                      |               | 8.033.691            | 0,26          |
|  |                      |               |                      |               |                      |               | Préstecs a curt termini           | 316.471.174          | 29,06         | 64.025.969           | 4,85          | 43.107.258           | 1,40          |
| <b>DISPONIBLE</b>                      |                      |               |                      |               |                      |               | Crèdits disposats                 |                      |               | 57.108.373           | 4,32          | 67.972.689           | 2,20          |
| Caixa                                  | 20.870               | 0,00          | 5.611                | 0,00          | 91.856               | 0,00          | Pagaments diferits                |                      |               |                      |               | 5.199.024            | 0,17          |
| Bancs                                  | 74.558.844           | 6,85          | 1.363.094            | 0,10          | 9.487.225            | 0,31          | Interessos a pagar                | 1.449.979            | 0,13          |                      |               |                      |               |
|  |                      |               |                      |               |                      |               | Remuneracions pendents cobrament  |                      |               |                      |               |                      |               |
| <b>RESULTATS</b>                       |                      |               |                      |               |                      |               | Compte corrent empreses Grup      | 22.608.690           | 2,08          | 102.528.493          | 7,76          | 269.292.228          | 8,72          |
| Pèrdua de l'exercici                   |                      |               | 3.511.433            | 0,27          | 50.501               | 0,00          |                                   |                      |               |                      |               |                      |               |
|  |                      |               |                      |               |                      |               | <b>RESULTATS</b>                  |                      |               |                      |               |                      |               |
|  |                      |               |                      |               |                      |               | Benefici de l'exercici            | 80.794               | 0,01          |                      |               |                      |               |
| <b>TOTAL ACTIU</b>                     | <b>1.088.896.490</b> | <b>100,00</b> | <b>1.321.199.163</b> | <b>100,00</b> | <b>3.086.969.598</b> | <b>100,00</b> | <b>TOTAL PASSIU</b>               | <b>1.088.896.490</b> | <b>100,00</b> | <b>1.321.199.163</b> | <b>100,00</b> | <b>3.086.969.598</b> | <b>100,00</b> |
| Comptes d'ordre                        |                      |               | 525.000.000          |               | (1) 426.228.696      |               |                                   |                      |               | 525.000.000          |               | (1) 426.228.696      |               |

(1) Avals de l'Ajuntament de Badalona:  
 Banc de Crèdit Local 225.577.616  
 INCASOL 200.651.080

(Font: Dades facilitades per l'empresa)

## COMpte DE RESULTATS (Ptes.)

|                           | SALDOS 31.12.88 | SALDOS 31.12.89 | SALDOS 31.12.90 |
|---------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| <b>INGRESSOS</b>          |                 |                 |                 |
| Vendes                    | 48.499.446      | 507.006.307     | 514.067.651     |
| Arrendaments              |                 | 972.744         | 2.624.894       |
| Prestació de serveis      |                 | 3.500.000       | 14.400.000 (2)  |
| Canons per concessió      |                 |                 | 1.011.698       |
| Ingressos diversos        | 1.377.618       | 109.530         | 109.500         |
| Factures emeses           |                 |                 | 15.625.000 (1)  |
| Ingressos financers       | 30.425.614      | 32.631.760      | 33.898.054      |
| Subvencions               | 3.425.000       | 37.647.000      |                 |
| Provisions                |                 | 2.700.000       |                 |
| Result. Extraordinari     |                 | 33.179.836      |                 |
| Donacions                 | 1.200.000       |                 |                 |
|                           | 84.927.678      | 617.747.177     | 581.736.797     |
| <b>COST DE LES OBRES</b>  |                 |                 |                 |
| Existències inicials      | (109.840.808)   | (546.643.458)   | (532.668.393)   |
| Obres realitzades         | (434.218.818)   | (504.009.422)   | (1.389.250.056) |
| Existències finals        | 546.643.458     | 532.668.393     | 1.480.266.987   |
|                           | 2.583.832       | (517.984.487)   | (441.651.462)   |
| <b>DESPESES</b>           |                 |                 |                 |
| Sous i salaris            | 21.047.124      | 33.962.973      | 41.762.336      |
| Seg.Soc.Empresa           |                 |                 | 9.584.220       |
| Despeses financeres       | 59.147.886      | 61.453.138      | 71.813.736      |
| Despeses diverses         | 4.317.525       | 4.919.455       | 5.656.760       |
| Disp.Depart.Tècnic        |                 |                 | 1.023.153       |
| Despeses Publicitat       |                 |                 | 1.215.373       |
| Despeses Auditoria        |                 |                 | 450.000         |
| Amortitzacions            | 218.181         | 2.938.557       | 596.567         |
| Provis.finalització obres | 2.700.000       |                 | 8.033.691       |
|                           | (87.430.716)    | (103.274.123)   | (140.135.836)   |
| <b>RESULTATS EXERCICI</b> | 80.794          | (3.511.433)     | (50.501)        |

(1) Correspon a una factura per treballs encarregats per l'Àrea d'Urbanisme de l'Ajuntament

(2) Càrrec d'ENGESTUR, S.A. a CPABSA per treballs de gestió

(Font: Dades facilitades per l'empresa)

## BALANÇ DE SITUACIÓ 1988-89-90

| ACTIU                              | SALDOS 31.12.88   | %          | SALDOS 31.12.89    | %          | SALDOS 31.12.90    | %          | PASSIU                             | SALDOS 31.12.88   | %             | SALDOS 31.12.89    | %             | SALDOS 31.12.90    | %             |
|------------------------------------|-------------------|------------|--------------------|------------|--------------------|------------|------------------------------------|-------------------|---------------|--------------------|---------------|--------------------|---------------|
| <b>IMMOBILITZAT</b>                |                   |            |                    |            |                    |            | <b>RECURSOS PROPIS</b>             |                   |               |                    |               |                    |               |
| Material                           |                   |            | 0                  |            | 20.990.267         | 5,28       | Capital                            | 65.000.000        | 271,60        | 65.000.000         | 62,97         | 65.000.000         | 16,34         |
| Amortització Acum. Immob. Material |                   |            | 0                  |            | (3.861.111)        | (0,97)     | Reserves legals                    | 136.476           | 0,57          | 136.476            | 0,13          | 228.263            | 0,06          |
| Financer                           |                   |            |                    |            | 25.000             | 0,01       | Capital pendent desemborsament     | (42.704.000)      | (178,44)      | (42.704.000)       | (41,37)       | (42.704.000)       | (10,73)       |
|                                    |                   |            |                    |            |                    |            | Resultat negatiu ex. 88            |                   |               | (69.622)           | (0,07)        | (69.622)           | (0,02)        |
| <b>EXISTENCIES</b>                 |                   |            |                    |            |                    |            | <b>EXIGIBLE A CURT TERMINI</b>     |                   |               |                    |               |                    |               |
| Matèries primeres                  |                   |            | 1.449.684          | 1,40       | 14.503.729         | 3,65       | Proveïdors                         |                   |               | 2.710.171          | 2,63          | 9.337.339          | 2,35          |
| Obra acabada pendent facturació    |                   |            |                    |            | 102.235.615        | 25,69      | Fres. pendents confirmació o rebre |                   |               |                    |               | 88.719.150         | 22,30         |
|                                    |                   |            |                    |            |                    |            | Retencions per garantia            |                   |               |                    |               | 10.231.170         | 2,57          |
| <b>REALITZABLE</b>                 |                   |            |                    |            |                    |            | Creditors diversos                 | 1.500.000         | 6,27          | 1.500.000          | 1,45          | 1.500.000          | 0,38          |
| Deutors                            |                   |            |                    |            | 1.047.216          | 0,26       | Efectes a pagar                    |                   |               | 64.087.849         | 62,09         | 242.835.231        | 61,03         |
| Acomptes de remuneracions          | 843.746           | 3,53       | 206.184            | 0,20       | 918.161            | 0,23       | Remuneracions pendents de pagament |                   |               |                    |               | 67.396             | 0,02          |
| Entitats públiques                 | 40.363            | 0,17       | 5.370              | 0,01       | 802.947            | 0,20       | Pagues extres                      |                   |               | 1.305.035          | 1,26          | 5.703.555          | 1,43          |
| Pagaments avançats                 | 10.586            | 0,04       |                    |            | 324.590            | 0,08       | Provisió per indemnització         |                   |               |                    |               | 2.442.218          | 0,61          |
| c/c empreses del grup              | 22.958.307        | 95,93      | 100.908.009        | 97,76      | 255.025.962        | 64,10      | Hisenda pública (IRPF)             |                   |               | 2.130.241          | 2,06          | 4.589.916          | 1,15          |
| Fiances i dipòsits const.          |                   |            |                    |            | 3.941.084          | 0,99       | Seguretat Social                   |                   |               | 1.343.300          | 1,30          | 3.413.133          | 0,86          |
|                                    |                   |            |                    |            |                    |            | Hisenda Pública (IVA)              |                   |               | 7.689.762          | 7,45          | 6.589.455          | 1,66          |
| <b>DISPONIBLE</b>                  |                   |            |                    |            |                    |            | <b>RESULTATS</b>                   |                   |               |                    |               |                    |               |
| Bancs                              | 9.852             | 0,04       | 651.752            | 0,63       | 449.832            | 0,11       | Benefici de l'exercici             |                   |               | 91.787             | 0,09          |                    |               |
| <b>RESULTATS</b>                   |                   |            |                    |            |                    |            |                                    |                   |               |                    |               |                    |               |
| Pèrdua de l'exercici               | 69.622            | 0,29       |                    |            | 1.479.912          | 0,37       |                                    |                   |               |                    |               |                    |               |
| <b>TOTAL ACTIU</b>                 | <b>23.932.476</b> | <b>100</b> | <b>103.220.999</b> | <b>100</b> | <b>397.883.204</b> | <b>100</b> | <b>TOTAL PASSIU</b>                | <b>23.932.476</b> | <b>100,00</b> | <b>103.220.999</b> | <b>100,00</b> | <b>397.883.204</b> | <b>100,00</b> |

(Font: Dades facilitades per l'empresa)

## COMPTE DE RESULTATS

|                           | SALDOS 31.12.88 | SALDOS 31.12.89 | SALDOS 31.12.90    |
|---------------------------|-----------------|-----------------|--------------------|
| <b>INGRESSOS</b>          |                 |                 |                    |
| Vendes                    | 11.000.000      | 130.394.626     | 882.911.256        |
| Provisions                | 6.000.000       |                 |                    |
| Ingressos financers       | 1.024           | 692             |                    |
| Imp. s/Benefici           |                 |                 | 796.875            |
| Ingressos diversos        | 302.634         |                 |                    |
|                           | 17.303.658      | 130.395.318     | 883.708.131        |
| <b>EXISTENCIES</b>        |                 |                 |                    |
| Existències inicials      |                 |                 | 1.449.684          |
| Compres                   | 16.404.649      | 85.424.739      | 831.821.566        |
| Existències finals        |                 | (1.449.684)     | (116.739.344)      |
|                           | 16.404.649      | 83.975.055      | 716.531.906        |
| <b>DESPESES</b>           |                 |                 |                    |
| Sous i salaris            |                 | 42.705.602      | 116.193.700        |
| Seg.Soc.Empresa           |                 |                 | 28.517.933         |
| Despeses locomoció        |                 | 19.560          | 1.412.257          |
| Tributs                   | 31.347          | 10.586          | 74.107             |
| Reparac.i conservació     | 580.004         | 120.445         | 64.096             |
| Combustible               |                 |                 | 15.905             |
| Diversos                  | 272.758         | 3.435.144       | 3.413.443          |
| Prestació serveis         |                 |                 | 14.400.000         |
| Despeses financeres       | 84.022          | 37.139          | 153.585            |
| Despeses d'auditoria      |                 |                 | 550.000            |
| Amortitzacions            |                 |                 | 3.861.111          |
| Regularitzacions          | 500             |                 |                    |
|                           | (968.631)       | (46.328.476)    | (168.656.137)      |
| <b>RESULTATS EXERCICI</b> | <b>(69.622)</b> | <b>91.787</b>   | <b>(1.479.912)</b> |

(Font: Dades facilitades per l'empresa)



## BALANÇ DE SITUACIÓ 1988-89-90

| ACTIU                                 | SALDOS      | SALDOS      | SALDOS      | PASSIU                             | SALDOS     | SALDOS     | SALDOS     |
|---------------------------------------|-------------|-------------|-------------|------------------------------------|------------|------------|------------|
|                                       | 31.12.88    | 31.12.89    | 31.12.90    |                                    | 31.12.88   | 31.12.89   | 31.12.90   |
| IMMOBILITZAT                          |             |             |             | RECURSOS PROPIS                    |            |            |            |
| Material                              | 6.885.898   | 7.955.420   | 8.116.420   | Capital                            | 100.000    | 100.000    | 100.000    |
| Amort.Acumulada Immobilitzat Material | (3.344.670) | (5.208.445) | (6.988.838) | Reserves legals                    | 20.000     | 25.165     | 25.165     |
| Despeses amortitzables                | 2.052.673   | 7.815.549   | 5.128.621   | Reserves voluntaries               | 232.332    | 252.994    | 507.350    |
| REALITZABLE                           |             |             |             | EXIGIBLE A LLARG I MIG TERMINI     |            |            |            |
| Deutors                               | 4.714.080   | 4.123.342   | 5.291.144   | Creditors per leasing              | 844.544    |            |            |
| Acomptes al personal                  | 13.068      | 88.483      | 12.438      | EXIGIBLE A CURT TERMINI            |            |            |            |
| Entitats públiques                    | 378         | 117.809     | 131.820     | Proveïdors                         | 500.286    | 2.721.295  | 1.559.923  |
| Empreses del Grup                     |             | 1.620.484   | 14.266.266  | Creditors diversos                 | 7.113.416  | 13.700.005 | 20.083.688 |
| DISPONIBLE                            |             |             |             | Entitats públiques                 | 2.022.056  | 2.736.136  | 3.839.429  |
| Caixa                                 | 46.950      | 27.000      | 27.000      | Empreses del Grup                  | 349.617    |            |            |
| Bancs                                 | 839.701     | 4.185.881   | 1.570.861   | Factures pendents de rebre         |            |            | 400.000    |
| RESULTATS                             |             |             |             | Periodificació pagues extres       |            | 935.572    | 1.249.160  |
| Pèrdues exercici                      |             |             | 221.421     | Remuneracions pendents de pagament |            |            | 12.438     |
|                                       |             |             |             | RESULTATS                          |            |            |            |
|                                       |             |             |             | Benefici de l'exercici             | 25.827     | 254.356    |            |
| TOTAL ACTIU                           | 11.208.078  | 20.725.523  | 27.777.153  | TOTAL PASSIU                       | 11.208.078 | 20.725.523 | 27.777.153 |

(Font: Dades facilitades per l'empresa)

## COMPTE DE RESULTATS (PTES.)

|                           | SALDOS 31.12.88 | SALDOS 31.12.89 | SALDOS 31.12.90  |
|---------------------------|-----------------|-----------------|------------------|
| <b>INGRESSOS</b>          |                 |                 |                  |
| Ingressos grua            |                 |                 |                  |
| Arrossegaments            | 36.393.746      | 46.875.768      | 47.083.519       |
| Dipòsits                  | 922.240         | 1.231.609       | 1.301.943        |
| Desballestament           | 1.597.000       | 1.123.600       | 22.400           |
| Prestació de serveis      | 1.733.000       |                 | 76.800           |
| Vehicles                  |                 |                 | 1.921.000        |
| Diversos                  |                 |                 | 146.557          |
| Financers                 | 1.890           | 3.531           |                  |
| Ingressos parquímetres    |                 | 18.306.526      | 39.322.972       |
| Impost s/Benef.societats  |                 |                 | 119.226          |
|                           | 40.647.876      | 67.541.034      | 89.994.417       |
| <b>DESPESES</b>           |                 |                 |                  |
| Personal                  | 30.994.999      | 46.346.934      | 64.408.530       |
| Financeres                | 18.169          | 24.271          | 47.914           |
| Treb.,sum.i serv.ext.     | 4.938.539       | 12.949.980      | 17.398.331       |
| Transports                | 571.094         | 673.142         | 819.939          |
| Tributs                   | 54.419          | 51.945          | 73.983           |
| Despeses diverses         | 1.364.797       | 3.335.053       | 2.897.947        |
| Amortitzacions            | 2.680.032       | 3.905.353       | 4.569.194        |
|                           | (40.622.049)    | (67.286.678)    | (90.215.838)     |
| <b>RESULTATS EXERCICI</b> | <b>25.827</b>   | <b>254.356</b>  | <b>(221.421)</b> |

(Font: Dades facilitades per l'empresa)

## BALANÇ DE SITUACIÓ 1988-89-90

| ACTIU                               | SALDOS 31.12.88      | %             | SALDOS 31.12.89      | %             | SALDOS 31.12.90      | %             | PASSIU                           | SALDOS 31.12.88      | %             | SALDOS 31.12.89      | %             | SALDOS 31.12.90      | %             |
|-------------------------------------|----------------------|---------------|----------------------|---------------|----------------------|---------------|----------------------------------|----------------------|---------------|----------------------|---------------|----------------------|---------------|
| <b>IMMOBILITZAT</b>                 |                      |               |                      |               |                      |               | <b>RECURSOS PROPIS</b>           |                      |               |                      |               |                      |               |
| Material                            | 41.806.592           | 3,90          | 48.355.427           | 3,69          | 373.838.000          | 12,02         | Capital                          | 11.000.000           | 1,03          | 11.000.000           | 0,84          | 926.197.000          | 29,77         |
| Amortització Acum. Immob. Material  | (3.658.716)          | (0,34)        | (5.766.048)          | (0,44)        | (11.948.559)         | (0,38)        | Acc.pendents desemborsament      |                      |               |                      |               | (630.245.000)        | (20,26)       |
| Immaterial                          | 135.400              | 0,01          | 159.480              | 0,01          | 293.265              | 0,01          | Reserves legals                  | 256.476              | 0,02          | 277.800              | 0,02          | 369.587              | 0,01          |
| Financer                            | 39.666.985           | 3,70          | 162.273.814          | 12,37         | 193.898.991          | 6,23          | Reserves voluntàries             | 721.986              | 0,07          | 807.283              | 0,06          | 1.061.639            | 0,03          |
| Despeses amortitzables              | 4.803.233            | 0,45          | 7.871.109            | 0,60          | 5.128.621            | 0,16          | Resultat negatiu ex. anteriors   |                      |               | (69.622)             | (0,01)        | (3.581.055)          | (0,12)        |
|                                     |                      |               |                      |               |                      |               | Subvencions de capital           | 30.825.000           | 2,88          |                      |               | 44.260.640           | 1,42          |
| <b>EXISTÈNCIES</b>                  |                      |               |                      |               |                      |               | <b>EXIGIBLE A LLARG TERMINI</b>  |                      |               |                      |               |                      |               |
| Existències                         | 546.643.458          | 51,03         | 534.118.077          | 40,70         | 1.494.770.716        | 48,05         | Préstecs bancaris i INCASOL      | 298.528.826          | 27,87         | 543.347.662          | 41,41         | 453.365.741          | 14,57         |
| Provisió per depreciació            | (1.700.000)          | (0,16)        |                      |               |                      |               | Préstecs hipotecaris             |                      |               | 246.000              | 0,02          | 117.500.000          | 3,78          |
| <b>REALITZABLE</b>                  |                      |               |                      |               |                      |               | Fiances                          |                      |               |                      |               | 328.000              | 0,01          |
| Paga i senyal                       |                      |               |                      |               | 8.000.000            | 0,26          | Creditors per leasing            | 844.544              | 0,08          |                      |               |                      |               |
| Préstecs concedits (pdt. cobrament) |                      |               | 93.501.704           | 7,13          | 29.375.000           | 0,94          | <b>EXIGIBLE A CURT TERMINI</b>   |                      |               |                      |               |                      |               |
| Clients a les claus                 | 115.076.000          | 10,74         | 255.500.000          | 19,47         | 814.657.196          | 26,19         | Proveïdors                       | 15.376.057           | 1,44          | 6.424.962            | 0,49          | 14.955.728           | 0,48          |
| Deutors diversos                    | 16.082.159           | 1,50          | 6.990.353            | 0,53          | 11.513.997           | 0,37          | Fres.pendents rebre o conf.      |                      |               |                      |               | 120.999.469          | 3,89          |
| Efectes a cobrar                    | 82.879.442           | 7,74          | 22.484.144           | 1,71          | 4.920.692            | 0,16          | Creditors diversos               | 15.056.514           | 1,41          | 35.621.760           | 2,71          | 68.378.516           | 2,20          |
| Efectes dipositats                  | 206.676.915          | 19,29         | 210.931.493          | 16,07         | 130.437.101          | 4,19          | Efectes a pagar                  | 26.352.194           | 2,46          | 160.118.940          | 12,20         | 315.780.709          | 10,15         |
| Ints. carregats a clients           | (65.449.730)         | (6,11)        | (44.505.722)         | (3,39)        | (22.483.129)         | (0,72)        | Compromisos contrets amb clients | 352.056.197          | 32,87         | 418.669.026          | 31,91         | 1.519.903.996        | 48,85         |
| Pagaments per endavant              |                      |               |                      |               | 4.114.311            | 0,13          | Acompte de clients               | 1.255.000            | 0,12          | 3.121.154            | 0,24          | 1.770.000            | 0,06          |
| Impagats                            | 88.386               | 0,01          | 2.350.832            | 0,18          | 4.518.505            | 0,15          | Prorrates pagues extres          |                      |               | 3.080.292            | 0,23          | 8.471.981            | 0,27          |
| Bestretes de remuneracions          |                      |               | 478.009              | 0,04          | 2.430.599            | 0,08          | Prov.per indemnitzacions         |                      |               |                      |               | 2.442.218            | 0,08          |
| Hisenda Deutora per IVA             |                      |               | 7.685.384            | 0,59          | 52.130.185           | 1,68          | Hisenda Pública IRPF             |                      |               | 5.211.646            | 0,40          | 8.616.929            | 0,28          |
| Hisenda Deutora per altres          | 12.704.605           | 1,19          | 358.603              | 0,03          | 1.813.782            | 0,06          | Seguretat Social creditors       |                      |               | 3.194.042            | 0,24          | 5.912.707            | 0,19          |
| Fiances i dipòsits constituïts      |                      |               |                      |               | 324.590              | 0,01          | Prov. per finalització obres     | 1.000.000            | 0,09          |                      |               | 8.033.691            | 0,26          |
| <b>DISPONIBLE</b>                   |                      |               |                      |               |                      |               | Préstecs a curt termini          | 316.471.174          | 29,54         | 64.025.969           | 4,88          | 43.107.258           | 1,39          |
| Caixa                               | 67.820               | 0,01          | 32.611               | 0,00          | 118.856              | 0,00          | Crèdits disposats                |                      |               | 57.108.373           | 4,35          | 67.972.689           | 2,18          |
| Bancs                               | 75.408.397           | 7,04          | 6.200.727            | 0,47          | 11.507.918           | 0,37          | Pagaments diferits               | 1.449.979            | 0,14          |                      |               | 5.199.024            | 0,17          |
| <b>RESULTATS</b>                    |                      |               |                      |               |                      |               | Retencions per garantia          |                      |               |                      |               | 10.231.170           | 0,33          |
| Pèrdua de l'exercici                | (36.999)             | (0,00)        | 3.165.290            | 0,24          | 1.751.834            | 0,06          | Remuneracions pendents cobrament |                      |               |                      |               | 79.834               | 0,00          |
| <b>TOTAL ACTIU</b>                  | <b>1.071.193.947</b> | <b>100,00</b> | <b>1.312.185.287</b> | <b>100,00</b> | <b>3.111.112.471</b> | <b>100,00</b> | <b>TOTAL PASSIU</b>              | <b>1.071.193.947</b> | <b>100,00</b> | <b>1.312.185.287</b> | <b>100,00</b> | <b>3.111.112.471</b> | <b>100,00</b> |
| Comptes d'ordre                     |                      |               | 525.000.000          |               | (1) 426.228.696      |               | Comptes d'ordre                  |                      |               | 525.000.000          |               | (1) 426.228.696      |               |

(1) Avals de l'Ajuntament de Badalona:  
Banc de Crèdit Local 225.577.616  
INCASOL 200.651.080

(Font: Dades facilitades per l'empresa)

## COMPTE DE RESULTATS (Ptes.)

|                               | SALDOS 31.12.88 | SALDOS 31.12.89 | SALDOS 31.12.90 |
|-------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| <b>INGRESSOS</b>              |                 |                 |                 |
| Vendes                        | 59.499.446      | 507.006.307     | 514.067.651     |
| Lloguers                      |                 | 972.744         | 2.624.894       |
| Prestació de serveis          |                 |                 | 76.800          |
| Cànon per concessió           |                 |                 | 1.011.698       |
| Ingressos diversos            | 1.680.252       | 109.530         | 256.057         |
| Factures emeses               |                 |                 | 15.625.000      |
| Ingressos financers           | 30.428.528      | 32.635.983      | 33.898.054      |
| Subvencions                   | 3.425.000       | 37.647.000      |                 |
| Donacions                     | 1.200.000       |                 |                 |
| Provisions                    | 6.000.000       | 2.700.000       |                 |
| Resultats extraordinaris      |                 | 33.179.836      |                 |
| Ingressos grua                | 40.645.986      | 49.230.977      | 50.328.862      |
| Ingressos parquímetres        |                 | 18.306.526      | 39.322.972      |
| Impost s/Benefici soc.        |                 |                 | 916.101         |
|                               | 142.879.212     | 681.788.903     | 658.128.089     |
| <b>VARIACIO D'EXISTENCIES</b> |                 |                 |                 |
| Existències inicials          | (109.840.808)   | (546.643.458)   | (534.118.077)   |
| Existències finals            | 546.643.458     | 534.118.077     | 1.494.770.716   |
|                               | 436.802.650     | (12.525.381)    | 960.652.639     |
| <b>DESPESES</b>               |                 |                 |                 |
| Obra realitzada i compres     | 450.623.467     | 459.039.535     | 1.235.924.751   |
| Sous i salaris                | 38.466.332      | 111.051.296     | 207.961.868     |
| Seguretat Social empresa      | 13.170.301      | 11.266.629      | 51.695.314      |
| Despeses locomoció            |                 | 19.560          | 1.416.787       |
| Vestuari personal             | 405.490         | 697.584         | 805.007         |
| Tributs                       |                 | 62.531          | 148.090         |
| Reparacions i conservació     | 9.130.983       | 2.579.175       | 3.107.651       |
| Combustible                   |                 | 673.142         | 835.844         |
| Despeses diverses             |                 | 8.511.452       | 12.019.923      |
| Despeses financeres           | 59.250.077      | 61.514.548      | 72.015.235      |
| Despeses Dep. Tècnic          |                 |                 | 1.023.153       |
| Despeses publicitat           |                 |                 | 1.215.373       |
| Provisions                    | 2.700.000       |                 | 8.033.691       |
| Amortitzacions                | 2.898.213       | 6.843.910       | 9.026.872       |
| Lloguers                      | 3.000.000       | 4.291.316       | 5.836.482       |
| Cànon per concessió           |                 | 5.651.221       | 7.681.430       |
| Primes d'assegurances         |                 | 226.913         | 385.091         |
| Despeses d'auditories         |                 |                 | 1.400.000       |
|                               | (579.644.863)   | (672.428.812)   | (1.620.532.562) |
| <b>RESULTATS EXERCICI</b>     | 36.999          | (3.165.290)     | (1.751.834)     |

(Font: Dades facilitades per l'empresa)

| ACTIU                          | SALDOS<br>31.12.88 | SALDOS<br>31.12.89 | SALDOS<br>31.12.90 | PASSIU                        | SALDOS<br>31.12.88 | SALDOS<br>31.12.89 | SALDOS<br>31.12.90 |
|--------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|-------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| ACCIONISTES DESEM. NO EXIGITS  |                    |                    | 630.245.000        | FONS PROPIS                   |                    |                    |                    |
| IMMOBILITZAT                   |                    |                    |                    | Capital subscrit              | 11.000.000         | 11.000.000         | 926.197.000        |
| Material                       | 1.445.092          | 2.446.827          | 7.581.062          | Fons social UTE               |                    |                    | 200.000            |
| Amortització Acum.Imm.Material | (314.046)          | (557.603)          | (1.098.610)        | Reserves legals               | 100.000            | 100.000            | 100.000            |
| Immaterial                     | 135.400            | 159.480            | 453.777            | Reserves voluntàries          | 489.654            | 489.654            | 489.654            |
| Financer                       | 64.757.985         | 184.669.814        | 216.269.991        | Resultats (negatiu)ex.ant.    |                    | (3.578.179)        | (127.515.345)      |
| Despeses amortitzables         | 55.560             | 55.560             |                    | Pèrdues i guanys              | (3.578.179)        | (123.937.166)      | (85.506.928)       |
|                                |                    |                    |                    | Subvencions de capital        | 30.825.000         |                    | 44.260.640         |
| EXISTENCIES                    |                    |                    |                    | CREDITORS A LLARG TERMINI     |                    |                    |                    |
| Existències(Obres en curs UTE) |                    |                    | 39.628.653         | Préstecs bancaris i INCASOL   | 298.528.826        | 543.347.662        | 453.365.741        |
| Existències(Obres en curs)     | 542.984.485        | 413.054.687        | 1.278.037.941      | Préstecs hipotecaris          |                    |                    | 117.500.000        |
| Existències(Terrenys, locals)  | 33.475.602         | 37.953.180         | 337.150.251        | Fiances                       |                    | 246.000            | 328.000            |
| (Provisió deprec.existències)  | (1.700.000)        | (4.471.000)        | (4.471.000)        | CREDITORS A CURT TERMINI      |                    |                    |                    |
| DEUTORS                        |                    |                    |                    | Proveïdors                    | 14.875.771         | 993.496            | 48.502.997         |
| Préstecs concedits(pend.Cobr)  |                    | 93.501.704         | 29.375.000         | Fres.pendents de rebre        |                    |                    | 134.115.934        |
| Clients                        | 115.076.000        | 255.500.000        | 814.657.196        | Altres creditors              | 8.516.069          | 20.421.755         | 46.794.828         |
| Efectes comercials a cobrar    | 82.879.442         | 22.484.144         | 4.920.692          | Efectes a pagar               | 26.352.194         | 96.031.091         | 72.945.478         |
| Efectes comercials dipositats  | 206.676.915        | 210.931.493        | 130.437.101        | Compromisos amb clients       | 352.056.197        | 418.669.026        | 1.519.903.996      |
| Interessos carregats clients   | (65.449.730)       | (44.505.722)       | (22.483.129)       | Acompte de clients            | 1.255.000          | 3.121.154          | 1.770.000          |
| Impagats                       | 88.386             | 2.350.832          | 4.518.505          | Pagues extres                 |                    | 839.685            | 1.519.266          |
| Hisenda Pública                | 16.427.452         | 15.610.570         | 60.602.841         | Acompte per despeses          | 1.545.610          |                    |                    |
| Altres deutors                 | 14.119.260         | 3.050.353          | 23.258.562         | Hisenda(IRPF)                 | 1.741.532          | 1.580.762          | 2.504.845          |
| (Provisió per insolvències)    |                    |                    | (2.556.040)        | Seg.Social creditora          |                    | 615.249            | 1.186.499          |
| Paga i senyal                  |                    |                    | 8.000.000          | Provisions diverses           | 1.000.000          |                    | 8.033.691          |
| TRESORERIA                     |                    |                    |                    | Préstecs a curt termini       | 316.471.174        | 121.134.342        | 111.079.947        |
| Caixa i Bancs                  | 74.579.714         | 1.368.705          | 18.512.440         | Interessos a pagar            | 1.449.979          |                    |                    |
|                                |                    |                    |                    | c/corrent empreses grup       | 22.608.690         | 102.528.493        | 269.292.228        |
|                                |                    |                    |                    | Pagam. diferits i ing. antic. |                    |                    | 25.971.762         |
| TOTAL ACTIU                    | 1.085.237.517      | 1.193.603.024      | 3.573.040.233      | TOTAL PASSIU                  | 1.085.237.517      | 1.193.603.024      | 3.573.040.233      |
| Comptes d'ordre                |                    | 525.000.000        | 426.228.696        |                               |                    | 525.000.000        | 426.228.696        |

**COMPTE DE RESULTATS**  
 (Ajustat)

|                           | SALDOS 31.12.88    | SALDOS 31.12.89      | SALDOS 31.12.90     |
|---------------------------|--------------------|----------------------|---------------------|
| <b>INGRESSOS</b>          |                    |                      |                     |
| Vendes                    | 38.684.370         | 507.006.307          | 514.067.651         |
| Arrendaments              |                    | 972.744              | 2.624.894           |
| Prestació de serveis      |                    | 3.500.000            | 14.400.000          |
| Canons per concessió      |                    |                      | 1.011.698           |
| Ingressos diversos        | 1.377.618          | 109.530              | 303.498             |
| Factures emeses           |                    |                      | 15.625.000          |
| Ingressos financers       | 30.425.614         | 32.631.760           | 33.898.054          |
| Subvencions explotació    | 9.815.076          | 6.822.000            |                     |
| Provisions                |                    | 2.700.000            |                     |
| Result. Extraordinari     |                    | 33.179.836           |                     |
| Donacions                 | 1.200.000          |                      |                     |
| Subvencions capital       | 3.425.000          | 30.825.000           |                     |
|                           | 84.927.678         | 617.747.177          | 581.930.795         |
| <b>COST DE LES OBRES</b>  |                    |                      |                     |
| Existències inicials      | (109.840.808)      | (542.984.485)        | (413.054.687)       |
| Obres realitzades         | (434.218.818)      | (504.009.422)        | (1.389.250.056)     |
| Existències finals        | 542.984.485        | 413.054.687          | 1.278.037.941       |
|                           | (1.075.141)        | (633.939.220)        | (524.266.802)       |
| <b>DESPESES</b>           |                    |                      |                     |
| Sous i salaris            | 21.047.124         | 33.962.973           | 41.762.336          |
| Seg.Soc.Empresa           |                    |                      | 9.584.220           |
| Despeses financeres       | 59.147.886         | 61.453.138           | 71.813.736          |
| Despeses diverses         | 4.317.525          | 4.919.455            | 6.135.805           |
| Desp.Depart.Tècnic        |                    |                      | 1.023.153           |
| Despeses Publicitat       |                    |                      | 1.215.373           |
| Despeses Auditoria        |                    |                      | 450.000             |
| Amortitzacions            | 218.181            | 2.938.557            | 596.567             |
| Provis.finalització obres | 1.000.000          |                      | 8.033.691           |
| Provis.deprec.existències | 1.700.000          | 4.471.000            |                     |
| Dotació per insolvències  |                    |                      | 2.556.040           |
|                           | (87.430.716)       | (107.745.123)        | (143.170.921)       |
| <b>RESULTATS EXERCICI</b> | <b>(3.578.179)</b> | <b>(123.937.166)</b> | <b>(85.506.928)</b> |

(Font: Elaboració pròpia)

| ACTIU                                  | SALDOS 31/12/88 | %      | SALDOS 31/12/89 | %      | SALDOS 31/12/90 | %      | PASSIU                         | SALDOS 31/12/88 | %      | SALDOS 31/12/89 | %       | SALDOS 31/12/90 | %      |
|--|-----------------|--------|-----------------|--------|-----------------|--------|--------------------------------|-----------------|--------|-----------------|---------|-----------------|--------|
| ACCIONISTES PER DESEMB. NO EXIGITS     |                 |        |                 |        | 630.245.000     | 17,53  | RECURSOS PROPIS                |                 |        |                 |         |                 |        |
| IMMOBILITZAT                           |                 |        |                 |        |                 |        | Capital                        | 11.000.000      | 1,03   | 11.000.000      | 0,93    | 926.197.000     | 25,76  |
| Material                               | 8.330.990       | 0,78   | 10.402.247      | 0,88   | 36.687.749      | 1,02   | Fons Local U.T.E.              |                 |        |                 |         | 200.000         | 0,01   |
| Amort. Acum. Immob. Material           | (3.658.716)     | (0,34) | (5.766.048)     | (0,49) | (11.948.559)    | (0,33) | Reserves legals                | 256.476         | 0,02   | 261.641         | 0,02    | 353.428         | 0,01   |
| Immaterial                             | 135.400         | 0,01   | 159.480         | 0,01   | 453.777         | 0,01   | Reserves voluntàries           | 721.986         | 0,07   | 742.648         | 0,06    | 997.004         | 0,03   |
| Financer                               | 39.666.985      | 3,72   | 162.273.814     | 13,69  | 193.898.991     | 5,39   | Resultats neg. ex. ant.        |                 |        | (3.621.974)     | (0,31)  | (127.212.997)   | (3,54) |
| Despeses amortitzables                 | 4.803.233       | 0,45   | 7.871.109       | 0,66   | 5.128.621       | 0,14   | Pèrdues i guanys               | (3.621.974)     | (0,34) | (123.591.023)   | (10,43) | (87.208.261)    | (2,43) |
|  |                 |        |                 |        |                 |        | Subvencions de capital         | 30.825.000      | 2,89   |                 |         | 44.260.640      | 1,23   |
| EXISTÈNCIES                            |                 |        |                 |        |                 |        | EXIGIBLE A LLARG TERMINI       |                 |        |                 |         |                 |        |
| Existències (obres en curs U.T.E.)     |                 |        |                 |        | 39.628.653      | 1,10   | Préstecs bancaris i Incasol    | 298.528.826     | 27,96  | 543.347.662     | 45,85   | 453.365.741     | 12,61  |
| Existències (obres en curs)            | 542.984.485     | 50,86  | 414.504.371     | 34,98  | 1.292.541.670   | 35,95  | Préstecs hipotecaris           |                 |        |                 |         | 117.500.000     | 3,27   |
| Existències (terrenys, locals)         | 33.475.602      | 3,14   | 37.953.180      | 3,20   | 337.150.251     | 9,38   | Fiances                        |                 |        | 246.000         | 0,02    | 328.000         | 0,01   |
| Provisió per depreciació d'existències | (1.700.000)     | (0,16) | (4.471.000)     | (0,38) | (4.471.000)     | (0,12) | Creditors per leasing          | 844.544         | 0,08   |                 |         |                 |        |
| DEUTORS                                |                 |        |                 |        |                 |        | EXIGIBLE A CURT TERMINI        |                 |        |                 |         |                 |        |
| Paga i senyal                          |                 |        |                 |        | 8.000.000       | 0,22   | Proveïdors                     | 15.376.057      | 1,44   | 6.424.962       | 0,54    | 59.400.259      | 1,65   |
| Préstecs concedits (pendent cobrament) |                 |        | 93.501.704      | 7,89   | 29.375.000      | 0,82   | Fres. pendents rebre o conf.   |                 |        |                 |         | 120.599.469     | 3,35   |
| Clients a les claus                    | 115.076.000     | 10,78  | 255.500.000     | 21,56  | 814.657.196     | 22,66  | Altres creditors               | 15.056.514      | 1,41   | 35.621.760      | 3,01    | 68.378.516      | 1,90   |
| Deutors diversos                       | 16.082.159      | 1,51   | 7.016.180       | 0,59   | 27.895.665      | 0,78   | Efectes a pagar                | 26.352.194      | 2,47   | 160.118.940     | 13,51   | 315.780.709     | 8,78   |
| Efectes a cobrar                       | 82.879.442      | 7,76   | 22.484.144      | 1,90   | 4.920.692       | 0,14   | Compromisos contrats clients   | 352.056.197     | 32,98  | 418.669.026     | 35,33   | 1.519.903.996   | 42,27  |
| Efectes dipositats                     | 206.676.915     | 19,36  | 210.931.493     | 17,80  | 130.437.101     | 3,63   | Acomptes de clients            | 1.255.000       | 0,12   | 3.121.154       | 0,26    | 1.770.000       | 0,05   |
| Ints. carregats a clients              | (65.449.730)    | (6,13) | (44.505.722)    | (3,76) | (22.483.129)    | (0,63) | Prorrates pagues extres        |                 |        | 3.080.292       | 0,26    | 8.471.981       | 0,24   |
| Pagaments per endavant                 |                 |        |                 |        | 4.114.311       | 0,11   | Provisió per indemnitzacions   |                 |        |                 |         | 2.442.218       | 0,07   |
| Impagats                               | 88.386          | 0,01   | 2.350.832       | 0,20   | 4.518.505       | 0,13   | Hisenda Pública I.R.P.F.       |                 |        | 5.211.646       | 0,44    | 8.616.929       | 0,24   |
| Bestretes de remuneracions             |                 |        | 478.009         | 0,04   | 2.430.599       | 0,07   | Seg. Social creditora          |                 |        | 3.194.042       | 0,27    | 5.912.707       | 0,16   |
| Hisenda deutora per IVA                |                 |        | 7.685.384       | 0,65   | 52.130.185      | 1,45   | Provisions diverses            | 1.000.000       | 0,09   |                 |         | 8.033.691       | 0,22   |
| Hisenda deutora per altres             | 12.704.605      | 1,19   | 358.603         | 0,03   | 1.813.782       | 0,05   | Préstecs a curt termini        | 316.471.174     | 29,64  | 64.025.969      | 5,40    | 43.107.258      | 1,20   |
| Fiances i dipòsits constituïts         |                 |        |                 |        | 324.590         | 0,01   | Crèdits disposats              |                 |        | 57.108.373      | 4,82    | 67.972.689      | 1,89   |
| Provisió per insolvències              |                 |        |                 |        | (2.556.040)     | (0,07) | Pagaments diferits             |                 |        |                 |         | 25.971.762      | 0,72   |
| DISPONIBLE                             |                 |        |                 |        |                 |        | Interessos a pagar             | 1.449.979       | 0,14   |                 |         |                 |        |
| Caixa                                  | 67.820          | 0,01   | 32.611          | 0,00   |                 |        | Remuneracions pendents cobram. |                 |        |                 |         | 79.834          | 0,00   |
| Bancs                                  | 75.408.397      | 7,06   | 6.200.727       | 0,52   | 20.560.133      | 0,57   | Retencions per garantia        |                 |        |                 |         | 10.231.170      | 0,28   |
| TOTAL ACTIU                            | 1.067.571.973   | 100,00 | 1.184.961.118   | 100,00 | 3.595.453.743   | 100,00 | TOTAL PASSIU                   | 1.067.571.973   | 100,00 | 1.184.961.118   | 100,00  | 3.595.453.743   | 100,00 |
| Comptes d'ordre                        |                 |        | 525.000.000     |        | (1) 426.228.696 |        |                                |                 |        | 525.000.000     |         | (1) 426.228.696 |        |

(1) Avals de l'Ajuntament de Badalona  
Banc de Crèdit Local 225.577.616  
INCASOL 200.651.080

(Font: Elaboració pròpia)

**COMPTE DE RESULTATS (Ptes.)**  
**(Ajustat)**

|                               | SALDOS 31.12.88    | SALDOS 31.12.89      | SALDOS 31.12.90     |
|-------------------------------|--------------------|----------------------|---------------------|
| <b>INGRESSOS</b>              |                    |                      |                     |
| Vendes                        | 49.684.370         | 507.006.307          | 514.067.651         |
| Subvencions capital           | 3.425.000          | 30.825.000           |                     |
| Lloguers                      |                    | 972.744              | 2.624.894           |
| Prestació de serveis          |                    |                      | 76.800              |
| Canons per concessió          |                    |                      | 1.011.698           |
| Ingressos diversos            | 1.680.252          | 109.530              | 450.055             |
| Fres. emeses                  |                    |                      | 15.625.000          |
| Ingressos financers           | 30.428.528         | 32.635.983           | 33.898.054          |
| Subvencions explotació        | 9.815.076          | 6.822.000            |                     |
| Donacions                     | 1.200.000          |                      |                     |
| Provisions                    | 6.000.000          | 2.700.000            |                     |
| Resultats extraordinaris      |                    | 33.179.836           |                     |
| Ingressos Grua                | 40.645.986         | 49.230.977           | 50.328.862          |
| Ingressos parquímetres        |                    | 18.306.526           | 39.322.972          |
| Impost s/Benefici Societats   |                    |                      | 916.101             |
|                               | 142.879.212        | 681.788.903          | 658.322.087         |
| <b>VARIACIO D'EXISTENCIES</b> |                    |                      |                     |
| Existències inicials          | (109.840.808)      | (542.984.485)        | (414.504.371)       |
| Existències finals            | 542.984.485        | 414.504.371          | 1.292.541.670       |
|                               | 433.143.677        | (128.480.114)        | 878.037.299         |
| <b>DESPESES</b>               |                    |                      |                     |
| Obra realitzada i compres     | 450.623.467        | 459.039.535          | 1.235.924.751       |
| Sous i salaris                | 38.466.332         | 111.051.296          | 207.961.868         |
| Seguretat Social empresa      | 13.170.301         | 11.266.629           | 51.695.314          |
| Despeses locomoció            |                    | 19.560               | 1.416.787           |
| Vestuari personal             | 405.490            | 697.584              | 805.007             |
| Tributs                       |                    | 62.531               | 148.090             |
| Reparacions i conservació     | 9.130.983          | 2.579.175            | 3.107.651           |
| Combustible                   |                    | 673.142              | 835.844             |
| Despeses diverses             |                    | 8.511.452            | 12.498.968          |
| Despeses financeres           | 59.250.077         | 61.514.548           | 72.015.235          |
| Despeses Dep.Tècnic           |                    |                      | 1.023.153           |
| Despeses publicitat           |                    |                      | 1.215.373           |
| Provisions                    | 2.700.000          | 4.471.000            | 10.589.731          |
| Amortitzacions                | 2.898.213          | 6.843.910            | 9.026.872           |
| LLoguers                      | 3.000.000          | 4.291.316            | 5.836.482           |
| Cànons per concessions        |                    | 5.651.221            | 7.681.430           |
| Primes d'assegurances         |                    | 226.913              | 385.091             |
| Despeses d'auditories         |                    |                      | 1.400.000           |
|                               | (579.644.863)      | (676.899.812)        | (1.623.567.647)     |
| <b>RESULTATS EXERCICI</b>     | <b>(3.621.974)</b> | <b>(123.591.023)</b> | <b>(87.208.261)</b> |

(Font: Elaboració pròpia)



Anàlisi Balanç (xifres en M.Pta.)  
 ESTAT D'EQUILIBRI FINANCER  
 (Ajustat)

|                           | 31.12.88 | %       | 31.12.89 | %       | 31.12.90   | %        |
|---------------------------|----------|---------|----------|---------|------------|----------|
| ACTIU IMMOB. NET (1)      | 66,08    | 10,11   | 186,76   | 34,05   | 223,20     | 27,56    |
| I. Material               | 1,44     | 0,22    | 2,44     | 0,44    | 7,58       | 0,94     |
| I. Immaterial             | 0,13     | 0,02    | 0,16     | 0,03    | 0,45       | 0,06     |
| I. Financer               | 64,76    | 9,90    | 184,67   | 33,67   | 216,27     | 26,70    |
| Despeses amortitzables    | 0,06     | 0,01    | 0,05     | 0,01    |            |          |
| Amortitzacions            | (0,31)   | (0,05)  | (0,56)   | (0,10)  | (1,10)     | (0,14)   |
| ACTIU CIRCULANT NET (3)   | 587,76   | 89,89   | 361,79   | 65,95   | 586,72     | 72,44    |
| Existències               | 574,76   | 87,91   | 446,54   | 81,40   | 1.650,35   | 203,77   |
| Clients                   | 339,27   | 51,89   | 540,26   | 98,49   | 958,87     | 118,39   |
| Proveïdors                | (42,23)  | (6,46)  | (97,02)  | (17,69) | (263,60)   | (32,55)  |
| Avançament clients        | (353,31) | (54,04) | (421,79) | (76,89) | (1.521,67) | (187,88) |
| c/c empreses del Grup     | (22,61)  | (3,46)  | (102,53) | (18,69) | (269,29)   | (33,25)  |
| Altres deutors            | 30,55    | 4,67    | 18,66    | 3,40    | 91,85      | 11,34    |
| Altres creditors          | (13,25)  | (2,03)  | (23,70)  | (4,32)  | (52,33)    | (6,46)   |
| Ajust. periodificació     |          |         |          |         | (25,97)    | (3,21)   |
| Tresoreria                | 74,58    | 11,41   | 1,37     | 0,25    | 18,51      | 2,29     |
| ACTIU NET TOTAL (1+3)     | 653,84   | 100,00  | 548,55   | 100,00  | 809,92     | 100,00   |
| Finançament permanent (2) | 337,37   | 51,60   | 427,42   | 77,92   | 698,84     | 86,29    |
| Patrimoni net             | 38,84    | 5,94    | (115,93) | (21,13) | 127,98     | 15,80    |
| Préstecs mitjà-llarg      | 298,53   | 45,66   | 543,35   | 99,05   | 570,86     | 70,48    |
| Préstecs a curt (4)       | 316,47   | 48,40   | 121,13   | 22,08   | 111,08     | 13,71    |
| TOTAL PASSIU (2+4)        | 653,84   | 100,00  | 548,55   | 100,00  | 809,92     | 100,00   |

Finançament permanent = Patrimoni net + Préstecs a mig i llarg

(Font: Elaboració pròpia)

**COMPTE DE PERDUES I GUANYS ANALITIC**  
 (Ajustat)

|  | 31.12.88             | %              | 31.12.89             | %               | 31.12.90               | %              |
|--|----------------------|----------------|----------------------|-----------------|------------------------|----------------|
| Vendes netes                                 | 38.684.370           | 8,01           | 507.006.307          | 130,51          | 514.067.651            | 36,38          |
| Prestac.serv.i altres ingr. explotac.        | 1.377.618            | 0,29           | 4.582.274            | 1,18            | 33.965.090             | 2,40           |
| Variac.exist.prod.acabats i curs fabric.     | 433.143.677          | 89,67          | (129.929.798)        | (33,45)         | 864.983.254            | 61,22          |
| Subvencions a l'explotació                   | 9.815.076            | 2,03           | 6.822.000            | 1,76            |                        |                |
| Valor de la producció                        | 483.020.741          | 100,00         | 388.480.783          | 100,00          | 1.413.015.995          | 100,00         |
| <b>Compres</b>                               | <b>(434.218.818)</b> | <b>(89,90)</b> | <b>(504.009.422)</b> | <b>(129,74)</b> | <b>(1.389.250.056)</b> | <b>(98,32)</b> |
| Despeses externes i d'explotació             | (4.317.525)          | (0,89)         | (4.919.455)          | (1,27)          | (8.824.331)            | (0,62)         |
| Valor afegit de l'empresa                    | 44.484.398           | 9,21           | (120.448.094)        | (31,00)         | 14.941.608             | 1,06           |
| <b>Altres despeses</b>                       |                      |                |                      |                 |                        |                |
| Altres ingressos                             |                      |                |                      |                 |                        |                |
| Despeses de personal                         | (21.047.124)         | (4,36)         | (33.962.973)         | (8,74)          | (51.346.556)           | (3,63)         |
| Resultat brut d'explotació                   | 23.437.274           | 4,85           | (154.411.067)        | (39,75)         | (36.404.948)           | (2,58)         |
| <b>Dotacions per amortitzacions d'immob.</b> | <b>(218.181)</b>     | <b>(0,05)</b>  | <b>(2.938.557)</b>   | <b>(0,76)</b>   | <b>(596.567)</b>       | <b>(0,04)</b>  |
| Insolvències de crèdits                      |                      |                | 2.700.000            | 0,70            |                        |                |
| i variació de les provisions de tràfic       | (2.700.000)          | (0,56)         | (4.471.000)          | (1,15)          | (10.589.731)           | (0,75)         |
| Resultat net d'explotació                    | 20.519.093           | 4,25           | (159.120.624)        | (40,96)         | (47.591.246)           | (3,37)         |
| <b>Ingressos financers</b>                   | <b>30.425.614</b>    | <b>6,30</b>    | <b>32.631.760</b>    | <b>8,40</b>     | <b>33.898.054</b>      | <b>2,40</b>    |
| Despeses financeres                          | (59.147.886)         | (12,25)        | (61.453.138)         | (15,82)         | (71.813.736)           | (5,08)         |
| Resultat de les activitats ordinàries        | (8.203.179)          | (1,70)         | (187.942.002)        | (48,38)         | (85.506.928)           | (6,05)         |
| <b>Ingressos excepcionals</b>                | <b>4.625.000</b>     | <b>0,96</b>    | <b>64.004.836</b>    | <b>16,48</b>    |                        |                |
| Despeses excepcionals                        |                      |                |                      |                 |                        |                |
| Resultat abans d'impostos                    | (3.578.179)          | (0,74)         | (123.937.166)        | (31,90)         | (85.506.928)           | (6,05)         |
| <b>Impostos sobre societats</b>              |                      |                |                      |                 |                        |                |
| Resultat després d'Imp. (benef.o pèrdua)     |                      |                |                      |                 |                        |                |

(1) Provisió aplicada

(2) Dotació a la provisió

(3) Resultats extraordinaris i subvencions de capital

(Font: Elaboració pròpia)

ANALISI ESTRUCTURA FINANCERA (Veure annexos 13 i 14)  
(Ajustat)

|   | 31.12.88 | 31.12.89 | 31.12.90 |
|---|----------|----------|----------|
| <b>ESTRUCTURA INVERSIO</b>                        |          |          |          |
| Actiu immobilitzat net<br>----- =                 | 0,101    | 0,340    | 0,276    |
| Actiu total net                                   |          |          |          |
| Existències<br>----- =                            | 0,879    | 0,814    | 2,038    |
| Actiu total net                                   |          |          |          |
| Clients i altres deutors<br>----- =               | 0,565    | 1,019    | 1,297    |
| Actiu total net                                   |          |          |          |
| <b>ESTRUCTURA DE CAPITAL</b>                      |          |          |          |
| Recursos aliens totals amb cost<br>----- =        | 15,834   | (5,731)  | 5,328    |
| Patrimoni net                                     |          |          |          |
| Recursos aliens curt termini amb cost<br>----- =  | 0,515    | 0,182    | 0,163    |
| Recursos aliens totals amb cost                   |          |          |          |
| Recursos aliens llarg termini amb cost<br>----- = | 0,485    | 0,818    | 0,837    |
| Recursos aliens totals amb cost                   |          |          |          |
| Recursos aliens totals amb cost<br>----- =        | 0,941    | 1,211    | 0,842    |
| Rec.aliens totals amb cost + Patrimoni Net        |          |          |          |

Actiu Total Net = Actiu Total - Passiu Circulant

Recursos aliens totals amb cost = Préstecs a mig-llarg termini + Préstecs a curt termini

(Font: Elaboració pròpia)

ANALISI RENDIBILITAT I COSTOS FINANCERS  
(Ajustat)

|   | 31.12.88 | 31.12.89 | 31.12.90 |
|---|----------|----------|----------|
| <b>RENDIBILITAT ECONOMICA DE L'ACTIU NET</b>                        |          |          |          |
| Benefici + Despeses Financ.<br>----- =<br>Actiu total net           | 0,085    | (0,114)  | (0,017)  |
| <b>MARGE NET</b>  |          |          |          |
| Benefici<br>----- =<br>Producció o vendes + Subv.                   | (0,007)  | (0,319)  | (0,060)  |
| <b>MARGE ECONOMIC</b>   |          |          |          |
| Benefici + Despeses Financ.<br>----- =<br>Vendes o Producció        | 0,115    | (0,161)  | (0,010)  |
| <b>ROTACIO</b>  |          |          |          |
| Vendes o Producció<br>----- =<br>Actiu net                          | 0,739    | 0,708    | 1,745    |
| <b>RENDIBILITAT FINANCERA</b>                                       |          |          |          |
| Resultat net<br>----- =<br>Patrimoni net                            | (0,092)  | 1,069    | (0,668)  |
| <b>COSTOS FINANCERS</b>   |          |          |          |
| Despeses Financeres<br>----- =<br>Recursos aliens amb cost explícit | 0,096    | 0,092    | 0,105    |
| Despeses financeres<br>----- =<br>Producció o vendes                | 0,122    | 0,158    | 0,051    |

(Font: Elaboració pròpia)

| LIQUIDITAT/RISC FINANCER   | 31.12.88 | 31.12.89 | 31.12.90 |
|--|----------|----------|----------|
| <b>LIQUIDITAT</b>  |          |          |          |
| Deutes curt<br>----- =<br>Actiu circulant                        | 0,734    | 0,761    | 0,825    |
| Tresoreria + Realitzable<br>----- =<br>Deutes a curt             | 1,363    | 1,314    | 1,212    |
| <b>SOLVENCIA</b>   |          |          |          |
| Despeses financeres<br>----- =<br>Benefici + Despeses financ.    | 1,064    | (0,983)  | (5,244)  |
| Autofinançament<br>----- =<br>Deutes a curt                      | (0,001)  | (0,152)  | (0,033)  |
| Autofinançament<br>----- =<br>Deute total                        | (0,001)  | (0,180)  | (0,109)  |
| Actiu circulant - Existències<br>----- =<br>Passiu circulant     | 0,594    | 0,731    | 0,477    |
| Proveïdors + Efect. a pagar<br>----- x 360 =<br>Compres de l'any | 35 dies  | 70 dies  | 68 dies  |

Autofinançament = Benefici + Dotació prov. + Amortitzacions

(Font: Elaboració pròpia)

ESTAT D'EQUILIBRI FINANCER  
(Ajustat)

|                           | 31.12.88 | %       | 31.12.89 | %       | 31.12.90   | %        |
|---------------------------|----------|---------|----------|---------|------------|----------|
| ACTIU IMMOB. NET (1)      | 49,27    | 7,52    | 174,93   | 31,83   | 224,22     | 27,69    |
| I. Material               | 8,33     | 1,27    | 10,40    | 1,89    | 36,69      | 4,53     |
| I. Immaterial             | 0,13     | 0,02    | 0,16     | 0,03    | 0,45       | 0,06     |
| I. Financer               | 39,67    | 6,06    | 162,27   | 29,53   | 193,90     | 23,95    |
| Despeses amortitzables    | 4,80     | 0,73    | 7,87     | 1,43    | 5,13       | 0,63     |
| Amortitzacions            | (3,66)   | (0,56)  | (5,77)   | (1,05)  | (11,95)    | (1,48)   |
| ACTIU CIRCULANT NET (3)   | 605,75   | 92,48   | 374,59   | 68,17   | 585,41     | 72,31    |
| Existències               | 574,76   | 87,75   | 447,99   | 81,52   | 1.664,85   | 205,63   |
| Clients                   | 339,27   | 51,80   | 540,26   | 98,31   | 958,87     | 118,43   |
| Proveïdors                | (42,73)  | (6,52)  | (166,54) | (30,31) | (503,81)   | (62,23)  |
| Avançament clients        | (353,31) | (53,94) | (421,79) | (76,76) | (1.521,67) | (187,95) |
| Altres deutors            | 28,79    | 4,40    | 15,54    | 2,83    | 96,71      | 11,94    |
| Altres creditors          | (16,51)  | (2,52)  | (47,11)  | (8,57)  | (104,13)   | (12,86)  |
| Ajust. Periodificació     |          |         |          |         | (25,97)    | (3,21)   |
| Tresoreria                | 75,48    | 11,52   | 6,24     | 1,14    | 20,56      | 2,54     |
| ACTIU NET TOTAL (1+3)     | 655,02   | 100,00  | 549,52   | 100,00  | 809,63     | 100,00   |
| Finançament permanent (2) | 338,55   | 51,69   | 428,38   | 77,96   | 698,55     | 86,28    |
| Patrimoni net             | 39,18    | 5,98    | (115,21) | (20,97) | 127,35     | 15,73    |
| Préstecs mitjà-llarg      | 299,37   | 45,70   | 543,59   | 98,92   | 571,20     | 70,55    |
| Préstecs a curt (4)       | 316,47   | 48,31   | 121,14   | 22,04   | 111,08     | 13,72    |
| (2 + 4)                   | 655,02   | 100,00  | 549,52   | 100,00  | 809,63     | 100,00   |

(Font: Elaboració pròpia)

**COMPTE DE PERDUES I GUANYS ANALITIC**  
 (Ajustat)

|  | 31.12.88      | %       | 31.12.89      | %        | 31.12.90        | %       |
|--|---------------|---------|---------------|----------|-----------------|---------|
| Vendes netes                             | 49.684.370    | 9,29    | 507.006.307   | 111,68   | 514.067.651     | 34,24   |
| Prestac.serv.i altres ingr. explotac.    | 42.326.238    | 7,91    | 68.619.777    | 15,12    | 109.440.281     | 7,29    |
| Variac.exist.prod.acabats i curs fabric. | 433.143.677   | 80,97   | (128.480.114) | (28,30)  | 878.037.299     | 58,48   |
| Subvencions a l'explotació               | 9.815.076     | 1,83    | 6.822.000     | 1,50     |                 |         |
| Valor de la producció                    | 534.969.361   | 100,00  | 453.967.970   | 100,00   | 1.501.545.231   | 100,00  |
| Compres                                  | (450.623.467) | (84,23) | (459.039.535) | (101,12) | (1.235.924.751) | (82,31) |
| Despeses externes i d'explotació         | (12.130.983)  | (2,27)  | (22.015.310)  | (4,85)   | (35.548.869)    | (2,37)  |
| Valor afegit de l'empresa                | 72.214.911    | 13,50   | (27.086.875)  | (5,97)   | 230.071.611     | 15,32   |
| Altres despeses                          |               |         |               |          |                 |         |
| Altres ingressos                         |               |         |               |          |                 |         |
| Despeses de personal                     | (52.042.123)  | (9,73)  | (123.015.509) | (27,10)  | (260.462.189)   | (17,35) |
| Resultat brut d'explotació               | 20.172.788    | 3,77    | (150.102.384) | (33,06)  | (30.390.578)    | (2,02)  |
| Dotacions per amortitzacions d'immob.    | (2.898.213)   | (0,54)  | (6.843.910)   | (1,51)   | (9.026.872)     | (0,60)  |
| Insolvències de crèdits                  | 6.000.000     | 1,12    | 2.700.000     | 0,59     |                 |         |
| i variació de les provisions de tràfic   | (2.700.000)   | (0,50)  | (4.471.000)   | (0,98)   | (10.589.731)    | (0,71)  |
| Resultat net d'explotació                | 20.574.575    | 3,85    | (158.717.294) | (34,96)  | (50.007.181)    | (3,33)  |
| Ingressos financers                      | 30.428.528    | 5,69    | 32.635.983    | 7,19     | 33.898.054      | 2,26    |
| Despeses financeres                      | (59.250.077)  | (11,08) | (61.514.548)  | (13,55)  | (72.015.235)    | (4,80)  |
| Resultat de les activitats ordinàries    |               |         | (187.595.859) | (41,32)  | (88.124.362)    | (5,87)  |
| Ingressos excepcionals                   | 4.625.000     | 0,86    | 64.004.836    | 14,10    |                 |         |
| Despeses excepcionals                    |               |         |               |          |                 |         |
| Resultat abans d'impostos                | (3.621.974)   | (0,68)  | (123.591.023) | (27,22)  |                 |         |
| Impostos sobre societats                 |               |         |               |          | 916.101         | 0,06    |
| Resultat després d'Imp. (benef.o pèrdua) |               |         |               |          | (87.208.261)    | (5,81)  |

(Font: Elaboració pròpia)

|  | 31.12.88 | 31.12.89 | 31.12.90 |
|--|----------|----------|----------|
| <b>ESTRUCTURA INVERSIO</b>                 |          |          |          |
| Actiu immobilitzat net<br>----- =          | 0,075    | 0,318    | 0,277    |
| Actiu total net                            |          |          |          |
| <br>                                       |          |          |          |
| Existències<br>----- =                     | 0,878    | 0,815    | 2,056    |
| Actiu total net                            |          |          |          |
| <br>                                       |          |          |          |
| Clients i altres deutors<br>----- =        | 0,562    | 1,011    | 1,304    |
| Actiu total net                            |          |          |          |
| <br>                                       |          |          |          |
| <b>ESTRUCTURA DE CAPITAL</b>               |          |          |          |
| Recursos aliens totals amb cost<br>----- = | 15,718   | (5,770)  | 5,358    |
| Patrimoni net                              |          |          |          |
| <br>                                       |          |          |          |
| Recursos aliens curt amb cost<br>----- =   | 0,514    | 0,182    | 0,163    |
| Recursos aliens totals amb cost            |          |          |          |
| <br>                                       |          |          |          |
| Recursos aliens llarg termini<br>----- =   | 0,486    | 0,818    | 0,837    |
| Recursos aliens totals                     |          |          |          |
| <br>                                       |          |          |          |
| Recursos aliens amb cost<br>----- =        | 0,940    | 1,210    | 0,843    |
| Rec. totals aliens + Patrimoni Net         |          |          |          |

Actiu Total Net = Actiu Total - Passiu Circulant

(Font: Elaboració pròpia)



CONSOLIDAT  
ANALISI RENDIBILITAT I COSTOS FINANCERS  
(Ajustat)

ANNEX NUM. 21

|   | 31.12.88 | 31.12.89 | 31.12.90 |
|---|----------|----------|----------|
| <b>RENDIBILITAT ECONOMICA DE L'ACTIU NET</b>                        |          |          |          |
| Benefici + Despeses Financ.<br>----- =<br>Actiu total net           | 0,085    | (0,113)  | (0,019)  |
| <b>MARGE NET</b>  |          |          |          |
| Benefici<br>----- =<br>Producció o vendes + Subv.                   | (0,007)  | (0,272)  | (0,058)  |
| <b>MARGE ECONOMIC</b>   |          |          |          |
| Benefici + Despeses Financ.<br>----- =<br>Vendes o Producció        | 0,104    | (0,137)  | (0,010)  |
| <b>ROTACIO</b>  |          |          |          |
| Vendes o Producció<br>----- =<br>Actiu net                          | 0,817    | 0,826    | 1,855    |
| <b>RENDIBILITAT FINANCERA</b>                                       |          |          |          |
| Resultat net<br>----- =<br>Patrimoni net                            | (0,092)  | 1,073    | (0,685)  |
| <b>COSTOS FINANCERS</b>   |          |          |          |
| Despeses Financeres<br>----- =<br>Recursos aliens amb cost explícit | 0,096    | 0,093    | 0,106    |
| Despeses financeres<br>----- =<br>Producció o vendes                | 0,111    | 0,136    | 0,048    |

(Font: Elaboració pròpia)

CONSOLIDAT  
ANALISI LIQUIDITAT-RISC  
(Ajustat)

ANNEX NUM22

| LIQUIDITAT/RISC FINANCER   | 31.12.88 | 31.12.89 | 31.12.90 |
|--|----------|----------|----------|
| <b>LIQUIDITAT</b>  |          |          |          |
| Deutes curt<br>----- =<br>Actiu circulant                        | 0,716    | 0,749    | 0,827    |
| Tresoreria + Realitzable<br>----- =<br>Deutes a curt             | 1,397    | 1,335    | 1,209    |
| <b>SOLVENCIA</b>   |          |          |          |
| Despeses financeres<br>----- =<br>Benefici + Despeses financeres | 1,065    | (0,991)  | (4,741)  |
| Autofinançament<br>----- =<br>Deutes a curt                      | 0,006    | (0,927)  | (0,609)  |
| Autofinançament<br>----- =<br>Deute total                        | 0,003    | (0,169)  | (0,099)  |
| Actiu circulant - Existències<br>----- =<br>Passiu circulant     | 0,608    | 0,743    | 0,475    |
| Proveïdors + Efect. a pagar<br>----- x 360 =<br>Compres de l'any | 34 dies  | 130 dies | 145 dies |

Autofinançament= Benefici + Dotació prov. + Amortitzacions

(Font: Elaboració pròpia)



**Sindicatura de Comptes  
de Catalunya**

**El Secretari General**

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

**C E R T I F I C O:**

**Que aquest Informe de Fiscalització SCF-03-A/1992, referent a  
l'empresa ENGESTUR SA (Ens de Gestió Urbanística SA), exercici  
1990, és una còpia exacta de l'aprovat pel Ple de la Sindicatura  
de Comptes, en la seva reunió del dia 23 de març de 1993.**

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

**Barcelona, 5 d'abril de 1993**

**Vist-i-plau  
EL SINDIC MAJOR**