

Informe 5/1999-A

**Empresa Municipal
d'Urbanisme de Lleida, SL**

Exercici 1998



**Sindicatura de Comptes
de Catalunya**



Sindicatura de Comptes
de Catalunya

La secretària general

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

C E R T I F I C O:

Que el dia 21 de setembre de 1999, reunit el Ple de la Sindicatura de Comptes, sota la presidència del Síndic major, Sr. Ferran Termes i Anglès, amb l'assistència dels síndics Srs. Manuel Cardeña i Coma, Josep M. Carreras i Puigdengolas, Marià Nicolàs i Ros, Jordi Petit Fontserè, Manuel Barrado i Palmer, i Xavier Vela i Parés, actuant-hi com a secretària, la secretària general de la Sindicatura, Sra. M. Àngels Barbarà i Fondevila, i com a ponent el síndic Sr. Manuel Cardeña i Coma, amb deliberació prèvia, s'acordà aprovar l'informe de fiscalització 5/1999-A relatiu a l'Empresa Municipal d'Urbanisme de Lleida, SL, exercici 1998.

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

Barcelona, 28 de setembre de 1999

Vist i plau
EL SÍNDIC MAJOR



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

ÍNDIX

ABREVIACIONS	7
1. INTRODUCCIÓ.....	9
1.1. INTRODUCCIÓ A L'INFORME	9
1.1.1. Objecte i abast.....	9
1.1.2. Metodologia.....	9
1.2. INTRODUCCIÓ A L'ENS FISCALITZAT	10
1.2.1. Creació i naturalesa jurídica	10
1.2.2. Objecte social	10
1.2.3. Activitat.....	11
1.2.4. Òrgans rectors	12
1.2.5. Normativa bàsica aplicable.....	13
2. FISCALITZACIÓ.....	14
2.1. INFORME D'AUDITORIA. CONTROL FINANCER	14
2.1.1. Informe d'auditoria	14
2.1.2. Control financer	15
2.1.3. Control intern.....	15
2.2. ESTATS FINANCERS.....	15
2.3. ACTIU.....	17
2.3.1. Immobilitzat material.....	17
2.3.2. Existències	19
2.3.3. Deutors	22
2.3.4. Tresoreria	22
2.3.5. Ajustaments per periodificació	23
2.4. PASSIU.....	23
2.4.1. Fons propis.....	23
2.4.2. Ingressos a distribuir en diversos exercicis.....	24
2.4.3. Creditors a llarg termini	25
2.4.4. Creditors a curt termini	25
2.4.5. Situació fiscal	26
2.5. COMPTE DE PÈRDUES I GUANYS	27
2.5.1. Compte de pèrdues i guanys analític.....	27
2.5.2. Ingressos.....	29
2.5.3. Despeses.....	32
2.6. CONTRACTACIÓ.....	35
2.7. PRESSUPOST I PAIF 1998	36
2.7.1. Pressupost 1998	36
2.7.2. PAIF 1998.....	37

2.8. FETS POSTERIORIS	38
3. CONCLUSIONS: OBSERVACIONS I RECOMANACIONS	39
4. TRÀMIT D'AL·LEGACIONS.....	43
5. ANNEXOS.....	47
5.1. BALANÇ ABREUJAT. EXERCICI 1997 I 1998	47
5.2. COMPTE DE PÈRDUES I GUANYES ABREUJAT. EXERCICIS 1997 I 1998.....	49
5.3. MOVIMENTS EXISTÈNCIES EN TERRENYS AMB QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA	50
5.4. MOVIMENTS EXISTÈNCIES EN EDIFICIS HABITATGES; REHABILITACIONS I URBANITZACIONS EN CURS	51
5.5. FINQUES ANALITZADES PER LA SINDICATURA	52
5.6. DETALL DE LES FINQUES EXPROPIADES, ANALITZADES PER LA SINDICATURA.....	53

ABREVIACIONS

EMU	Empresa Municipal d'Urbanisme de Lleida, SL
IBI	Impost sobre béns immobles
INCASOL	Institut Català del Sòl
ITP	Impost sobre transmissions patrimonials
IVA	Impost sobre el valor afegit
mPTA	Milers de pessetes
MPTA	Milions de pessetes
PAIF	Programa anual d'actuacions, inversions i finançament
PGC	Pla general de comptabilitat
TAE	Tipus anual equivalent

1. INTRODUCCIÓ

1.1. INTRODUCCIÓ A L'INFORME

1.1.1. Objecte i abast

De conformitat amb la normativa vigent, la Sindicatura de Comptes emet el present Informe de fiscalització corresponent a Empresa Municipal d'Urbanisme de Lleida, SL (EMU). En concret, els aspectes fiscalitzats han estat els següents:

- a) Anàlisi dels estats financers per tal de verificar que representen d'una manera raonable la situació patrimonial i financera de la Societat, incloent-hi la informació necessària i suficient per a la seva adequada comprensió i interpretació.
- b) Avaluació del control intern i dels procediments seguits per la Societat en la seva operativa comptable i de gestió.
- c) Anàlisi del compliment de la legalitat que és aplicable a la Societat en l'àmbit economicofinancer i de contractació.

1.1.1.2. *Abast temporal*

Aquest informe es refereix exclusivament a l'exercici 1998. Malgrat això alguns dels aspectes de la fiscalització esmentats en l'apartat anterior obliguen a remuntar-se a anys anteriors, per tal de fer un correcte seguiment comparatiu. La informació continguda en l'informe abasta fins al 31 de març de 1999.

1.1.2. Metodologia

Les proves realitzades, de compliment i substantives, han estat aquelles que, de forma selectiva, s'han considerat necessàries per tal d'obtenir evidència suficient i adient, amb l'objectiu d'aconseguir una base raonable que permeti manifestar les conclusions que es desprenen del treball realitzat.

1.2. INTRODUCCIÓ A L'ENS FISCALITZAT

1.2.1. Creació i naturalesa jurídica

L'EMU és una societat mercantil de responsabilitat limitada creada el 17 de febrer de 1994 per l'Ajuntament de Lleida en compliment dels acords del Ple de 30 de juliol de 1993 d'aprovació de l'expedient de creació i constitució.

L'empresa es un òrgan tecnicojurídic de gestió de l'Ajuntament, i és propietat 100% d'aquest.

1.2.2. Objecte social

D'acord amb els seus estatuts "constitueix l'objecte de l'Empresa l'execució de les actuacions urbanístiques i de construcció necessàries per a la rehabilitació dels espais compresos en l'àmbit del Pla especial del Centre Històric, especialment, la zona qualificada com a Àrea de Rehabilitació Integrada, així com les actuacions urbanístiques i de construcció previstes en els plans parcials de sòl urbanitzable del terme municipal de Lleida i en els quals la Paeria i/o l'Empresa disposin o puguin disposar de patrimoni de sòl, així com qualsevol altra actuació sotmesa al plantejament o a les normes d'execució".

"En especial, l'Empresa tindrà les següents funcions:

- a) Realització d'estudis urbanístics, fins i tot la redacció d'instruments de planejament i projectes d'urbanització, assumint en el seu cas les iniciatives necessàries per a la seva tramitació i aprovació.
- b) Redacció de projectes de reparcel·lació, compensació, cooperació i/o expropiació.
- c) Adquisició, per qualsevol títol, de terrenys i edificacions.
- d) Execució d'obres d'infraestructura, urbanització i edificació, així com de remodelació, rehabilitació i dotació de serveis i instal·lacions urbanes d'ús i servei públic, i, en general, realitzar operacions d'urbanització, construcció d'edificis i equipaments de qualsevol tipus.
- e) Alienació de solars, edificis construïts o en projecte de construcció o rehabilitació.
- f) Adquisició, transmissió, construcció, modificació i extinció de tota classe de drets sobre béns mobles i immobles, incloent-se expressament la possibilitat de formalitzar arrendaments.

- g) Actuar com a beneficiària d'expropiacions.
- h) Formar part i, si s'escau, impulsar Juntes de Compensació i/o de Cooperació.
- i) Rebre ajudes i subvencions, accedir al mercat de capitals mitjançant operacions de crèdit o qualsevol modalitat de captació de recursos.
- j) La gestió i administració –en el sentit més ampli– del patrimoni propi, així com d'aquell patrimoni municipal que sigui confiat a la Societat en aquests efectes, especialment el d'habitatges de promoció pública i de finques resultants de promocions o rehabilitacions també de caràcter públic”.

1.2.3. Activitat

Els factors bàsics que van donar lloc a la creació de l'EMU són dos. El primer factor és la necessitat d'intervenció en el Centre Històric de la ciutat, afectat per un procés de degradació, tant socioeconòmic com de la seva infraestructura urbanística i d'habitatges. Aquesta situació va donar lloc a la declaració d'Àrea de Rehabilitació Integrada d'aquest àmbit i a l'endegament dels corresponents programes d'actuacions desenvolupats, fins al moment de la creació de l'EMU, per l'Oficina Municipal del Centre Històric, concebuda com a instrument bàsicament de caràcter tècnic per a la redacció i execució del planejament urbanístic.

En les actuacions del Centre Històric, aquestes s'han concretat en les següents línies:

- Adquisició de solars i edificacions en virtut de la declaració de beneficiària de les expropiacions en les Unitats d'Actuació del Centre Històric feta pel Ple de l'Ajuntament, destinats principalment a ser enderrocats per a obrir nous espais públics.
- Enderrocament d'edificis en ruïna expropiats per a generar solars que l'Ajuntament ha de cedir per a construir nous habitatges en el marc dels Convenis amb la Direcció General de l'Habitatge de la Generalitat.
- Rehabilitació d'edificis adquirits en el mercat lliure, amb un doble objectiu: augmentar el parc del barri i millorar, per efectes d'inducció, les condicions generals del parc d'habitatges, i disposar d'habitatges de suport a la política de real·lotjament derivada dels enderrocs en les Unitats d'Actuació per no desplaçar la població del barri.
- Lloguer d'habitatges propis.

Des del punt de vista comptable, els immobles adquirits per expropiació no formen part del patrimoni de la Societat i es consideren despesa de l'exercici en què s'adquireixen (vegeu apartat 2.5.3.1). Els edificis adquirits en el mercat lliure sí s'inclouen en l'immobilitzat de la Societat.

Aquesta actuació ha permès recuperar o millorar les condicions d'habitabilitat de prop d'un centenar d'habitatges i més d'una vintena de locals, també importants per a ajudar a fixar l'activitat econòmica al barri.

L'altre factor que està en la base de creació de l'EMU consisteix en el desenvolupament de sectors urbanitzables de la ciutat en zones de creixement prioritari i en les que l'Ajuntament de Lleida posseïa actius de notable importància.

Pel que fa a les actuacions en aquest àmbit, s'han centrat en l'operació del sector de Balàfia i en l'àmbit del sector de Cappont.

En el primer cas s'ha completat la urbanització i pràcticament s'ha venut el sòl urbanitzat, amb el compromís de construcció en breu termini de més d'un miler d'habitatges, la meitat dels quals, aproximadament, són de protecció oficial.

En el sector de Cappont, per iniciativa privada, ja s'està urbanitzant i construint un dels polígons d'actuació, i en la resta està en fase d'iniciar-se la urbanització prèvia a la construcció d'habitatges. Aquesta actuació és complementària del desplegament en aquesta zona del nou Campus de la Universitat de Lleida.

Des de 1997 l'EMU gestiona més d'un centenar d'habitatges propietat de l'Ajuntament de Lleida, cedits en lloguer a gent amb escassos recursos econòmics o a famílies desestructurades.

1.2.4. Òrgans rectors

D'acord amb els seus Estatuts els òrgans rectors de l'EMU són la Junta General, el Consell d'Administració, el conseller delegat i la gerència.

1.2.4.1. La Junta General

El Ple de l'Ajuntament de Lleida exerceix les funcions de Junta General.

Seràn president i secretari de la Junta General l'alcalde i el secretari de la Corporació, respectivament, podent delegar aquesta facultat.

1.2.4.2. *El Consell d'Administració*

D'acord amb l'article 10 dels Estatuts el Consell d'Administració estarà integrat per dotze vocals: set consellers designats entre els regidors de l'Ajuntament a proposta dels grups municipals i cinc de designats en raó de la seva representativitat i competència, a proposta dels grups municipals. Els consellers estaran assistits per l'interventor i el secretari municipal.

A 31.12.1998 el Consell d'Administració estava integrat pels membres següents:

President: Il·lm. Sr. Antoni Siurana i Zaragoza

Vicepresident: Sr. Luís Pablo Torres i Ruiz

Vocals: Sra. Maria Burgués i Bargués

Sr. Josep Varela i Serra

Sr. Francesc Pané i Sans

Sr. Xavier Sàez i Bellobí

Sr. Antoni Aigé i Sánchez

Sr. Alfons Porta i Vilalta

Sr. Josep Maria Llop i Torné

Sr. Josep Farrero i Jordana

Secretari no Conseller: Sr. Jesús María Gutiérrez i Bustillo

Per tant, a 31 de desembre de 1998 hi havia dos llocs vacants.

1.2.4.3. *Conseller delegat*

Des del 26 d'abril de 1994 és conseller delegat de l'EMU el Sr. Josep Farrero i Jordana, el qual té totes les facultats del Consell d'Administració legalment i estatutàriament delegables.

1.2.4.4. *La gerència*

El càrrec de gerent està exercit pel Sr. Francesc Villanueva i Margalef des de l'abril de 1994.

1.2.5. Normativa bàsica aplicable

- Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases de règim local.
- Reial decret legislatiu 781/86, de 18 d'abril, per qual s'aprova el text refós de les disposicions legals vigents en matèria de règim local.

- Llei 8/1987, de 15 d'abril, municipal i de règim local de Catalunya.
- Llei 39/1988, de 28 de desembre, reguladora de les hisendes locals.
- Reial decret legislatiu 500/1990, de 20 d'abril, pel qual es desplega el capítol primer del títol 6è. de la Llei reguladora de les hisendes locals.
- Llei 2/1995, de 23 de març, de societats de responsabilitat limitada.
- Llei 6/1984, de 5 de març, de la Sindicatura de Comptes, modificada per la Llei 15/1991, de 4 de juliol.
- Reial decret 1932/1991, de 20 de desembre, sobre mesures de finançament d'actuacions protegibles en matèria d'habitatge (Pla 1992-1995).
- Normes d'adaptació del Pla general de comptabilitat a les empreses immobiliàries de 28 de desembre de 1994.
- Disposició addicional 6^a de la Llei 13/1995, de 18 de maig, de contractes de les administracions públiques.
- Decret 179/1995, de 13 de juny, Reglament d'obres, activitats i serveis dels ens locals (ROAS).
- Reial decret 2190/1995, de 28 de desembre, de mesures de finançament d'actuacions protegibles en matèria d'habitatge per al període 1996-1999.
- Normativa fiscal general.
- Llei de 16 de desembre de 1954, sobre expropiació forçosa.
- Decret de 26 d'abril de 1957, pel qual s'aprova el reglament de la Llei d'expropiació forçosa.
- Decret legislatiu 1/1990, de 12 de juliol, pel qual s'aprova la refosa dels textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística.

2. FISCALITZACIÓ

2.1. INFORME D'AUDITORIA. CONTROL FINANCER

2.1.1. Informe d'auditoria

No hi ha informes d'auditoria dels comptes anuals de l'EMU, ja que fins a aquest any, ha presentat balanços abreujats, segons l'article 84 de la Llei de societats de responsabilitat limitada (Llei 2/1995, de 23 de març) i els articles 181 i 203.2 del Reial decret 1564/1989, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de societats anònimes, i no té l'obligació legal de sotmetre els comptes anuals a auditoria.

El 26 de març de 1999, el Ple de l'Ajuntament de Lleida, constituït en Junta General de l'EMU, va nomenar auditors per a realitzar l'auditoria dels comptes dels anys 1999, 2000 i 2001 ja que, en l'exercici 1999 l'EMU ha de sotmetre els seus comptes a auditoria obligatòria per haver superat els límits previstos en la Llei en els exercicis de 1997 i 1998.

2.1.2. Control financer

Segons l'article 27 dels Estatuts i en compliment dels articles 185 i 201 de la Llei 39/1988, de 28 de desembre, reguladora de les hisendes locals, l'interventor de l'Ajuntament de Lleida ha d'emetre informe respecte dels comptes anuals i de l'informe de gestió abans de sotmetre'ls a la Junta General.

Fins a aquest moment, l'interventor no ha emès cap informe en relació amb el control financer de l'EMU corresponent a l'exercici 1998 en el sentit indicat en els articles abans esmentats. Tampoc no hi ha informes de control financer d'exercicis anteriors (vegeu Recomanació núm. 1).

2.1.3. Control intern

El conseller delegat i el gerent disposen de la informació rellevant necessària tant sobre l'entorn de la Societat com sobre la seva activitat, per prendre les decisions més adients en el moment oportú.

Així mateix, els procediments i circuits administratius existents garanteixen que totes les transaccions siguin reflectides en els estats financers de la Societat.

2.2. ESTATS FINANCERS

A continuació es presenten els estats financers de l'EMU corresponents als exercicis 1997 i 1998, que van ser aprovats per la Junta General de la Societat el 24.4.1998 i el 26.3.1999, respectivament, de forma agrupada per la Sindicatura per masses patrimonials. Els comptes retuts per la Societat es reproduïen en els annexos 5.1 i 5.2.

ACTIU	Saldo a 31.12.97	Saldo a 31.12.98
Despeses d'establiment	5.013	1.647
Immobilitzat immaterial	527	556
Immobilitzat material	111.925	213.076
Immobilitzat financer	66	87
Total Immobilitzat	117.531	215.366
Despeses a distribuir en div. exercicis	37	0
Existències	1.836.288	2.024.544
Deutors	150.322	21.967
Tresoreria	96.520	453.737
Ajustaments per periodificació	0	47.823
TOTAL ACTIU	2.200.698	2.763.437

PASSIU	Saldo a 31.12.97	Saldo a 31.12.98
Fons propis	1.618.353	1.875.062
Ingressos a distribuir div. exercicis	77.783	124.504
Creditors a llarg termini	257.410	404.302
Creditors a curt termini	247.152	359.569
TOTAL PASSIU	2.200.698	2.763.437

Imports en milers de pessetes.

Font: Comptes anuals de 1998 resumits per la Sindicatura.

COMPTE DE PÈRDUES I GUANYS	Saldo a 31.12.97	Saldo a 31.12.98
Vendes	464.869	697.000
Augment exist. prod. acabats i en curs	185.840	179.561
Existències incorporades a l'immobilitzat	60.224	106.099
Subv. oficials a l'explotació	77.231	93.925
Ingressos arrendaments	4.088	7.194
Ingressos diversos	1.085	0
Total ingressos d'explotació	793.337	1.083.779
Consums d'explotació	(637.558)	(712.697)
Despeses de personal	(30.164)	(38.630)
Dotacions amortitzacions	(7.568)	(11.802)
Altres despeses d'explotació	(38.973)	(42.452)
Total despeses d'explotació	(714.263)	(805.581)
Resultat d'explotació	79.074	278.198
Ingressos financers	242	453
Despeses financeres	(20.132)	(22.000)
Resultat financer	(19.890)	(21.547)
Resultat de les activitats ordinàries	59.184	256.651
Ingressos extraordinaris	358	1.318
Despeses extraordinàries	(6)	(358)
Resultat extraordinari	352	960
Impost sobre societats	(208)	(902)
Resultat de l'exercici	59.328	256.709

Imports en milers de pessetes.

Font: Comptes anuals de 1998 resumits per la Sindicatura.

2.3. ACTIU

2.3.1. Immobilitzat material

El desglossament de l'immobilitzat material a 31 de desembre de 1998 i els moviments que hi ha hagut durant l'exercici 1998 són els següents:

SINDICATURA DE COMPTES DE CATALUNYA – INFORME 5/1999-A

CONCEPTE	SALDO A 31.12.97	ALTES	BAIXES	SALDO A 31.12.98
Immoble Tallada, 1 (traspàs d'existències)	0	98.869	0	98.869
Immoble Companyia, 12/Gairoles, 13	10.693	0	0	10.693
Immoble Galera, 15	10.767	0	0	10.767
Immoble Galera, 10	29.548	0	0	29.548
Immoble Lluís Besa, 4	19.225	2.128	0	21.353
Immoble Lluís Besa, 6	7.683	1.388	0	9.071
Immoble Cavallers, 41	12.381	0	0	12.381
Immoble Cavallers, 34	9.011	0	0	9.011
Immoble Cotxera, 26	6.709	525	0	7.234
Immoble Caldereries, 6	4.742	0	0	4.742
Immoble Canonge González, 22	0	3.189	0	3.189
Altres instal·lacions	1.846	541	0	2.387
Mobiliari	2.467	2.095	(216)	4.346
Equips informàtics	1.984	833	0	2.817
Amortització acumulada	(5.131)	(8.265)	64	(13.332)
IMMOBILITZAT MATERIAL NET	111.925	101.303	(152)	213.076

Imports en milers de pessetes.

L'immobilitzat està compost principalment per immobles situats al centre històric de Lleida, que l'EMU adquireix per rehabilitar-los i llogar-los. La major part d'aquests immobles van ser adquirits en 1995 i els treballs de rehabilitació han estat subvencionats, en part, per la Generalitat.

D'entre els immobles destaca el del carrer Tallada, 1, les obres de rehabilitació del qual van acabar el desembre de 1998. Aquest edifici inclou vuit habitatges i cinc locals comercials, amb una superfície de sostre de 1.153 m², dels quals 130 m² estan ocupats per les oficines de la Societat.

La resta d'immobles han estat rehabilitats i en l'actualitat estan llogats (vegeu apartat 2.5.2.4).

- Amortització acumulada

La Societat amortitza el seu immobilitzat material segons un criteri lineal en funció dels anys de vida útil estimada segons es mostra a continuació:

Concepte	Anys de Vida útil
Altres instal·lacions	10
Mobiliari	10
Equips informàtics	4
Edificis per a llogar i per a ús propi	16,6

La Societat considera que tots els edificis rehabilitats tenen el mateix tipus de depreciació (6% anual), sense distingir el grau de la rehabilitació que s'ha fet.

2.3.2. Existències

L'epígraf d'Existències recull els solars i els edificis que té la Societat per al compliment de les seves finalitats.

El desglossament de les existències a 31 de desembre de 1998 i els moviments de l'exercici 1998 són els següents:

Concepte	Saldo a 31.12.97	Altes	Baixes	Saldo a 31.12.98
Edificis d'habitatges i rehabilitacions en curs	218.254	195.889	(106.589)	311.250
Terrenys amb qualificació urbanística	1.618.034	334.741	(240.785)	1.708.294
Bestretes a proveïdors	---	5.000	---	5.000
Total	1.836.288	535.630	(347.374)	2.024.544

Imports en milers de pessetes.

Nota: Variació d'existències acabades i en curs = 311.250 + 1.708.294 - (218.254 + 1.618.034) = 183.256

En els annexos 5.3 i 5.4 es mostra el detall del moviment per partides. En l'annex 5.5 es mostra un detall de les finques analitzades per la Sindicatura amb el desglossament del cost incorregut fins a 31 de desembre de 1998.

El lligam entre la variació d'existències i el Compte de pèrdues i guanys és el següent:

	Import
Diferència d'existències en terrenys i edificis	183.256
Augment d'existències acabades i en curs	179.561
Variació existències de terrenys (vegeu 2.5.3.1)	3.695
	183.256

Imports en milers de pessetes.

El desglossament per partides de la diferència d'existències és el següent:

Concepte	Altes	Baixes
Incorporació 98 rehabilitacions en curs	199.583	
Traspassos a immobilitzat		(106.099)
Incorporació 98 Balàfia	321.854	
Cost de vendes de Balàfia		(225.153)
Cost de vendes parcel·la Magraners		(11.162)
Obres 98 urbanització Sucs	5.498	
Cost de vendes parcel·les Sucs		(4.470)
Cost de Vendes finca Cotxera, 24		(490)
Incorporació de terrenys	3.695	
Totals	530.630	(347.374)

Imports en milers de pessetes.

La Societat valora les existències pel cost d'adquisició o de construcció incorporant-hi els costos directes i financers. Aquests últims corresponen als generats pels préstecs hipotecaris de cada promoció durant el període de construcció.

2.3.2.1. Edificis d'habitatges i obres de rehabilitació en curs

L'epígraf d'edificis d'habitatges i obres de rehabilitació en curs inclou 35 places d'aparcament adquirides a l'Ajuntament i destinades a la venda i un conjunt d'immobles en curs de rehabilitació, per ser destinats a llogar-los igual que els immobles que formen l'immobilitzat material de l'EMU. Aquests immobles haurien de figurar en el Balanç de situació com a immobilitzacions en curs i no pas com a existències ja que es tracta de béns destinats per l'EMU a lloguer (vegeu Recomanació núm. 2).

Els principals immobles en curs de rehabilitació són els del carrer Sant Llorenç, 8-10, carrer Cavallers 10-12, carrer Tallada, 7-9, i carrer Cavallers 31-33. Les obres de rehabilitació d'aquests immobles han estat finançades, en part, per préstecs hipotecaris i han estat subvencionades, en part, per la Generalitat i també per l'Ajuntament.

L'EMU espera que les obres de rehabilitació dels immobles abans esmentats estiguin acabades en la seva major part l'any 1999.

Pel que fa a les places d'aparcament, donades les dificultats de venda, la Societat les explota en règim de lloguer mentre no les pugui vendre.

2.3.2.2. Terrenys amb qualificació urbanística

La major part dels terrenys amb qualificació urbanística són els que va aportar l'Ajuntament per a la constitució de la Societat en 1994. Les finques aportades són les ubicades en els barris Nord (Balàfia i Pardiniyes) i en el sector marge esquerre de la ciutat, en el barri de Cappont.

Les finques aportades van ser valorades pels serveis tècnics de l'Ajuntament en 1.620 MPTA. l'any 1995 algunes d'aquestes finques es van permutar amb l'Ajuntament per d'altres que també eren de propietat municipal.

El saldo dels solars a 31 de desembre de 1998 és el següent:

Concepte	Saldo a 31.12.98
Solar Balàfia	593,6
Solars Pardiniyes	456,6
Solars Cappont	484,4
Solars Sucs	173,7
TOTAL	1.708,3

Imports en milions de pessetes.

Balàfia

La Comissió d'Urbanisme de Lleida va aprovar el Pla Parcial d'Ordenació del Sector de Balàfia (barris Nord) el 20 de desembre de 1994. Es tractava inicialment d'integrar a la ciutat de Lleida tres barris considerats llavors com a perifèrics: Balàfia, Pardinyes i Secà de Sant Pere.

El Pla Parcial preveia l'execució en un únic polígon d'actuació pel sistema de cooperació i el seu desenvolupament mitjançant projectes d'urbanització a desenvolupar per fases.

El Ple de la Corporació va aprovar el 3 de maig de 1996 el Text refós del Projecte de Reparcel·lació del Pla Parcial del Sector de Balàfia, que va elaborar l'EMU, i el Projecte d'Urbanització

L'Ajuntament de Lleida va encomanar l'execució del Projecte d'Urbanització a l'EMU, que va convocar un concurs per a adjudicar les obres d'urbanització. Les obres, que es van acabar en 1998, van ser finançades amb un crèdit hipotecari amb interessos subsidiats.

El cost total de les parcel·les propietat de l'EMU urbanitzades, d'una superfície edificable de 75.582 m² de sostre, ha estat de 818,7 MPTA. A 31 de desembre de 1998 quedaven per vendre 54.797 m² de sostre amb un cost de 593,6 MPTA.

Les parcel·les resultants, que van ser adjudicades per lots, en concurs públic, s'han venut en part en 1998 i la resta en 1999. Els ingressos per venda d'aquestes parcel·les han estat de 529 MPTA en 1998 i 787,3 MPTA a 31 de març de 1999 (vegeu apartat 2.8 d'aquest informe).

Pardinyes

Els solars de Pardinyes, en els barris Nord de la ciutat i propers a Balàfia, tenen una superfície de 68.000 m² de sòl urbanitzable. La Societat els ha posat a disposició de promotors-constructors per a l'edificació d'habitatges de protecció oficial en un període indeterminat, no immediat.

Cappont

Els solars de Cappont inclouen el de Torre Abizanda (aportat per l'Ajuntament en la constitució de l'EMU), que tenia una superfície inicial de 96.911m² i que a 31 de desembre de 1998 quedaven activats 47.931 m² (ja que la resta van ser objecte de permuta) amb un cost de 251,6 MPTA i altres solars que ocupen una superfície de 89.000 m² i estan disponibles per a urbanitzar. De forma similar

als solars de Pardinyes, estan destinats a l'edificació d'habitatges de protecció oficial en un període no immediat.

Sòl urbà Sucs

El sòl urbà Sucs correspon a la part pendent de venda d'un conjunt de parcel·les situades a l'entitat menor descentralitzada de Sucs-Lleida, que van ser adquirides per permuta amb l'Ajuntament i urbanitzades per l'EMU. La seva venda es preveu en un període indeterminat, no immediat.

2.3.3. Deutors

El desglossament dels deutors és el següent:

Concepte	Saldo a 31.12.98
Clients	9.023
Clients; repercussió obres de Balàfia	11.277
Deutors	1.667
TOTAL	21.967

Imports en milers de pessetes.

El saldo de clients de 9 MPTA correspon a l'import de la venda d'una parcel·la que s'ha cobrat en 1999.

El saldo de clients per repercussió d'obres de Balàfia recull els imports pendents de cobrar de les quotes d'urbanització d'aquest projecte per import de 29,68 MPTA i el saldo creditor de l'Ajuntament de Lleida de 18,41 MPTA. Aquest saldo, que es cancel·larà un cop liquidada l'obra el 1999, s'hauria d'haver classificat com a bestretes de clients en el passiu del balanç.

2.3.4. Tresoreria

El desglossament de l'epígraf de Tresoreria és el següent:

Concepte	Saldo a 31.12.98
Caixa	22
Bancs	453.715
TOTAL	453.737

Imports en milers de pessetes.

La Societat manté un compte bancari obert per a cada una de les obres o promocions que realitza amb ajut de préstecs hipotecaris, la qual cosa possibilita el control de tots els cobraments i pagaments d'aquestes obres.

Les signatures autoritzades són les dels Srs. Joan F. Villanueva (gerent), Josep Farrero (conseller delegat) i Lluís Torres (conseller i regidor d'urbanisme de l'Ajuntament de Lleida).

Tots els pagaments són autoritzats pels Srs. Villanueva i Farrero, que signen els xecs de forma mancomunada.

Tots els comptes bancaris han estat degudament conciliats.

El saldo de tresoreria és elevat perquè abans de l'acabament de l'exercici es van vendre i cobrar part de les parcel·les de Balàfia. A 31 de desembre aquest saldo estava en comptes corrents. Durant l'exercici 1999 la Societat ha col·locat aquests fons en comptes remunerats (vegeu apartat 2.8).

2.3.5. Ajustaments per periodificació

L'epígraf Ajustaments per periodificació està compost per diferents subvencions a obres de rehabilitació atorgades per la Generalitat i que es faran efectives quan s'acabin les obres. La Generalitat normalment fa efectives aquestes subvencions una vegada ha comprovat que les obres han estat executades.

L'EMU considera que aquestes subvencions es faran efectives en 1999.

D'acord amb el PGC hauria estat més adequat registrar aquests imports dins l'epígraf de Deutors administracions públiques del Balanç de situació.

2.4. PASSIU

2.4.1. Fons propis

El moviment dels fons propis durant l'exercici 1998 ha estat el següent:

SINDICATURA DE COMPTES DE CATALUNYA – INFORME 5/1999-A

Concepte	Saldo inicial	Augments	Disminucions	Saldo final
Capital social	1.632.000	--	--	1.632.000
Resultats	(72.975)	59.328	--	(13.647)
Resultat de l'exercici	59.328	256.709	(59.328)	256.709
Total	1.618.353	316.037	(59.328)	1.875.062

Imports en milers de pessetes.

La Junta General de l'EMU de 26 de març de 1999 va aprovar els comptes anuals de la Societat corresponents a l'exercici 1998 i va resoldre aplicar els resultats de l'exercici en els següents termes:

Concepte	Import
Compensació de pèrdues	13.646.911
Reserva legal	24.306.216
Reserves voluntàries	218.755.943
Total benefici net de l'exercici	256.709.070

Imports en pessetes.

A 31 de desembre de 1998 el capital social era de 1.632 MPTA, representat per 1.632 participacions d'1.000.000 PTA cada una, totalment desemborsades. L'esmentat capital és d'exclusiva propietat de l'Ajuntament de Lleida.

2.4.2. Ingressos a distribuir en diversos exercicis

L'epígraf d'Ingressos a distribuir en diversos exercicis recull subvencions de capital atorgades per la Generalitat i per l'Ajuntament de Lleida per a finançar part de les obres de rehabilitació d'immobles del centre històric de Lleida.

La composició del saldo d'aquest epígraf, a 31 de desembre de 1998, era la següent:

Concepte	Data atorgament	Import atorgat	Imputació a resultats 98	Saldo a 31.12.98
Companyia, 12 (Gen.)	13/09/96	3.197	192	2.813
Galera, 15 (Gen.)	13/09/96	2.637	158	2.321
Lluís Besa, 4 (Gen.)	18/12/97	4.068	244	3.824
Tallada, 9/Galera, 10 (Gen.)	23/12/96	26.294	508	25.786
Tallada, 1 (Gen.)	23/12/96	21.937	0	21.937
Cavallers, 10 (Gen.)(*)	13/09/96	29.521	0	29.521
Escales, 8-10 (Gen.)(*)	24/12/96	17.219	0	17.218
Cavallers, 34 (Gen.)(*)	31/12/98	1.084	0	1.084
Cavallers, 10 (Joves) –Ajt.-	27/12/96	10.000	0	10.000
Cavallers, 31-33 (Artistes) –Ajt.-	27/12/96	10.000	0	10.000
TOTAL		125.957	1.102	124.504

Imports en milers de pessetes.

(*) Pendent de cobrament a 31.12.1998 (vegeu apartat 2.3.5).

Les dues subvencions de 10 MPTA atorgades per l'Ajuntament de Lleida el 27 de desembre de 1996 per a finançar part de les obres de rehabilitació dels immobles del carrer Cavallers, 10 i carrer Cavallers, 31-33 van ser fetes efectives en l'exercici 1997. Tanmateix, el punt 4 del Conveni signat entre l'EMU i l'Ajuntament estableix que les instal·lacions haurien d'estar en disposició de ser ocupades abans del 31 de desembre de 1998, cosa que no s'ha complert, ja que no s'han acabat les obres.

2.4.3. Creditors a llarg termini

L'epígraf Creditors a llarg termini recull l'import disposat dels préstecs hipotecaris associats a les principals obres de rehabilitació i d'urbanització, el detall dels quals és el següent:

Banc	Promoció	Data atorgament	Data venciment	Import atorgat	Import Disposat	Tipus interès
BanSabadell Hipotecària, SA	Tallada, 9	23.9.96	23.9.2007	50.000	44.205	MIBOR+0,50
BanSabadell Hipotecària, SA	Escales S.Llorenç	23.9.96	23.9.2007	37.000	9.332	MIBOR+0,50
BanSabadell Hipotecària, SA	Lluís Besa, 4	23.9.96	23.9.2007	18.000	17.682	MIBOR+0,50
Argentaria-Banco Hipotecario, SA	Cavallers, 10	3.10.96	3.10.2013	75.000	38.831	MIBOR+0,50
Argentaria-Banco Hipotecario, SA	Tallada,1	3.10.96	3.10.2013	56.000	51.932	MIBOR+0,50
Argentaria-Banco Hipotecario, SA	Sucs	8.12.96	8.12.2002	63.000	50.344	NET DEL 4%
Argentaria-Banco Hipotecario, SA	Balàfia	8.12.96	8.12.2002	553.141	191.976	NET DEL 6%
TOTAL					404.302	

Imports en milers de pessetes.

El tipus d'interès dels préstecs destinats a finançar les obres d'urbanització de Balàfia i Sucs són subsidiats en 5 punts per tractar-se d'actuacions protegibles.

D'aquests préstecs en vencen en 1999 per un total de 10 MPTA, que s'haurien d'haver classificat com a deutes amb entitats de crèdit, dins de creditors a curt termini.

Segons manifestacions de l'EMU, els préstecs de Balàfia es cancel·laran en 1999 un cop liquidada l'obra.

2.4.4. Creditors a curt termini

El desglossament dels creditors a curt termini és el següent:

Concepte	Saldo a 31.12.98
Contractistes	301.581
Creditors per prestacions de serveis	9.309
Bestretes de clients	1.733
HP Creditora	36.051
SS Creditora	1.463
Periodificació de pagues extres	1.476
Partides pendents d'aplicació	(13)
Fiances rebudes curt termini	7.969
TOTAL	359.569

Imports en milers de pessetes.

Dels 301,6 MPTA del saldo a 31.12.1998 dels deutes amb contractistes, 273,1 MPTA corresponen al proveïdor que ha realitzat les obres d'urbanització de Balàfia i Sucs i les de rehabilitació de l'immoble del carrer Cavallers, 10.

Dins els creditors per prestació de serveis figuren els derivats de treballs d'enderrocs i també dels de direcció d'obres i projectes.

Els saldos dels principals contractistes i creditors per prestació de serveis han estat degudament conciliats.

El termini habitual de pagament a contractistes és de 90 dies.

2.4.5. Situació fiscal

La Societat té oberts a inspecció els quatre últims exercicis per tots els imports que li són d'aplicació. En cas d'una eventual inspecció, la Direcció de la Societat no espera que se'n poguessin derivar passius d'importància.

- IVA

La Societat tributa per IVA en el règim de prorrata, donat que realitza activitats exemptes i no exemptes i rep subvencions. La normativa sobre el càlcul de la prorrata va ser modificada per la Llei de l'IVA i per la Llei 66/1997, de 30 de desembre, de Mesures fiscals, administratives i d'ordre social. La prorrata resultant per a l'exercici 1998 ha estat de 85,45%.

- Impost sobre societats

D'acord amb els articles 32.2 de la Llei de l'Impost sobre societats (Llei 43/1995, de 27 de desembre) i 25.2 de la Llei de bases de règim local (Llei 7/1985, de 2 d'abril), l'EMU gaudeix d'una bonificació del 99% de la quota íntegra d'aquest impost.

A continuació es presenta la conciliació entre el resultat comptable i la despesa de l'Impost de societats de l'exercici 1998:

Concepte	Import
Resultat de l'exercici	256.709
Impost sobre societats	902
Base imposable prèvia	257.611
Quota íntegra	90.164
Bonificació 99%	(89.262)
Despesa per l'impost	902

Imports en milers de pessetes.

Nota: Tipus impositiu del 35%

2.5. COMPTE DE PÈRDUES I GUANYS

2.5.1. Compte de pèrdues i guanys analític

A continuació es presenta el Compte de pèrdues i guanys analític elaborat per la Sindicatura a partir de les dades comptables de la Societat.

Com es pot apreciar, el resultat de l'exercici està generat pel benefici en l'operació de Balàfia. L'activitat de lloguers d'immobles propietat de l'Ajuntament té un petit benefici i els costos d'estructura no repercutibles directament en les activitats pugen 46,4 MPTA. Per la seva part, l'activitat d'expropiació és clarament deficitària (vegeu apartat 2.5.2.1 Subvencions Ajuntament).

COMPTE ANALÍTIC. EXERCICI 1998

CONCEPTE	EXPROPIACIONS	URBANITZACIÓ I SOLARS	LLOGUERS AJUNTAMENT	REHABILITACIÓ	ESTRUCTURA	TOTAL PÈRDUES I GUANYS
INGRESSOS D'EXPLOTACIÓ	82.375	782.646	11.550	206.289	919	1.083.779
Vendes	0	696.081	0	0	919	697.000
Variació existències rehabilitacions en curs	0	0	0	199.095	0	199.095
Variació existències urbanitzacions en curs	0	86.565	0	0	0	86.565
Variació existències prod. acabats	0	0	0	(106.099)	0	(106.099)
Existències incorporades a l'immobilitzat	0	0	0	106.099	0	106.099
Sub. oficials a l'explotació	82.375	0	11.550	0	0	93.925
Ingressos per arrendaments	0	0	0	7.194	0	7.194
DESPESES D'EXPLOTACIÓ	164.443	380.879	10.441	210.449	39.369	805.581
Compres d'edificis i solars	133.651	1	0	20.836	0	154.488
Despeses en rehabilitacions	0	0	0	172.240	0	172.240
Treballs realitzats per altres empreses	15.468	374.186	0	0	10	389.664
Variació existències primeres materies	0	(3.695)	0	0	0	(3.695)
Despeses de personal	6.102	0	5.981	7.221	19.326	38.630
Amortització despeses d'establiment	0	0	0	0	3.403	3.403
Amortització d'immobilitzat immaterial	0	0	0	0	134	134
Amortització d'immobilitzat material	0	0	0	7.127	1.138	8.265
Arrendaments i cànon	0	0	0	0	404	404
Reparacions i conservació	3.310	0	3.910	1.385	848	9.453
Serveis de professionals independents	63	4.815	0	18	3.297	8.193
Assegurances	0	0	0	304	368	672
Publicitat, propaganda i relacions públiques	31	625	0	0	2.410	3.066
Subministraments	51	0	550	846	1.178	2.625
Altres serveis	0	0	0	0	2.945	2.945
Altres tributs	5.767	4.947	0	472	4.149	15.335
Ajustaments positius imposició indirecta	0	0	0	0	(241)	(241)
RESULTAT D'EXPLOTACIÓ	(82.068)	401.767	1.109	(4.160)	(38.450)	278.198
INGRESSOS FINANCERS	0	0	0	0	453	453
DESPESES FINANCERES	15	11.195	19	3.455	7.316	22.000
RESULTAT FINANCER	(15)	(11.195)	(19)	(3.455)	(6.863)	(21.547)
RESULTAT ACTIVITATS ORDINÀRIES	(82.083)	390.572	1.090	(7.615)	(45.313)	256.651
INGRESSOS EXTRAORDINARIS	0	0	178	1.140	0	1.318
DESPESES EXTRAORDINÀRIES	0	0	0	207	151	358
RESULTATS EXTRAORDINARIS	0	0	178	933	(151)	960
RESULTAT EXERCICI ABANS D'IMPOSTOS	(82.083)	390.572	1.268	(6.682)	(45.464)	257.611
Impost sobre beneficis	0	0	0	0	(902)	(902)
RESULTAT DE L'EXERCICI	(82.083)	390.572	1.268	(6.682)	(46.366)	256.709

Import en milers de pessetes.

Font : Elaboració pròpia.

2.5.2. Ingressos

2.5.2.1. Ingressos d'exploració

L'epígraf Ingressos d'exploració es compon de les partides següents:

Concepte	Import
Vendes	549.033
Vendes: repercussió obres Balàfia	147.967
Augment existències productes acabats i en curs (vegeu apartat 2.3.2)	179.561
Existències incorporades a l'immobilitzat	106.099
Subvencions oficials a l'exploració	93.925
Ingressos per arrendaments	7.194
Total	1.083.779

Imports en milers de pessetes.

- Vendes

La Societat registra les vendes en el moment en què s'atorga l'escriptura pública de compravenda, tal com s'estableix en el Pla general de comptabilitat per a empreses immobiliàries.

El desglossament de les vendes és el següent:

Concepte	Import
Parcel·les Balàfia	529.136
Solar Magraners	14.000
Parcel·les 22 i 23 Sucs	4.977
Altres vendes	920
TOTAL	549.033

Imports en milers de pessetes.

- Parcel·les Balàfia

Correspon a la venda de tres illes de sòl amb una superfície total de 6.950,23 m² i 20.788 m² de sostre destinades dues d'elles a habitatges i locals de renda lliure i l'altra a habitatges de protecció oficial i locals comercials. La venda es va fer mitjançant concurs públic. El preu de venda de les parcel·les destinades a renda lliure va ser de 28.000 PTA/m² de sostre, aproximadament, i el de les destinades a protecció oficial 16.991 PTA/m² de sostre.

- Solar del barri de Magraners

Correspon a la venda d'un solar destinat a l'edificació d'habitatges de protecció oficial d'una superfície de 1.434 m².

- Vendes: repercussió obres de Balàfia

Aquest epígraf recull les quotes d'urbanització del sector Balàfia repercutides per l'EMU a la resta de propietaris del sector (50,76% de les despeses d'urbanització).

L'import total facturat ha estat de 294,8 MPTA dels quals 148 MPTA ho han estat en 1998 i 146,8 ho van ser en 1997.

Quan es faci la liquidació final de l'obra (vegeu apartat 2.8) es facturaran les quotes addicionals pertinents, que s'estima que seran d'import reduït.

- Existències incorporades a l'immobilitzat

Aquest epígraf correspon al cost dels edificis rehabilitats destinats a lloguer les obres dels quals han acabat durant l'exercici, i que han estat traspassats a immobilitzat.

- Subvencions oficials a l'explotació

El desglossament de l'epígraf de Subvencions oficials a l'explotació a 31.12.1998 és el següent:

Concepte	Saldo a 31.12.98
Expropiacions	82.375
Lloguers	11.550
Total	93.925

Imports en milers de pessetes.

- Subvencions de l'Ajuntament per a despeses d'expropiació

L'Ajuntament de Lleida, mitjançant acord del Ple de 29 de juliol de 1994, va acordar declarar l'EMU beneficiària de les expropiacions municipals en l'àmbit que delimita el Pla especial del centre de Lleida. D'acord amb això, aquesta assumeix l'obligació de pagar i consignar els preus justos i interessos legals que corresponguin per les expropiacions que es realitzin.

Per altra banda, en la mateixa data, l'Ajuntament de Lleida va assumir el compromís d'abonar a l'EMU les despeses que aquesta efectuï en concepte d'expropiacions dins l'àmbit del Pla especial del centre de Lleida.

Segons el Conveni signat entre l'EMU i l'Ajuntament aquest compromís es concreta en el pagament en el termini de quatre anys de 500 MPTA repartits en quatre anualitats de 125 MPTA cada una, essent la primera la corresponent a l'any 1996.

El reflex de la realitat d'aquest conveni es mostra en el quadre següent:

Concepte	1996	1997	1998	Acumulat
Assignació prevista	125	125	125	375
Assignació real	125	75	--	200
Despeses EMU	50,5	67,1	158,4	276
Ingrés comptable EMU	50,5	67,1	82,4	200

Imports en milions de pessetes.

Així, doncs, es constata que l'Ajuntament ha incomplert l'anterior Conveni per la qual cosa cal refer-lo adequant-lo convenientment a la situació actual (vegeu Recomanació núm. 3).

La Societat ha registrat aquestes subvencions com a ingrés en la mesura que registrava les despeses en aplicació del principi de correlació d'ingressos i despeses. En l'annex 5.6 es mostra el detall d'aquestes finques que han estat analitzades per la Sindicatura.

El Compte de pèrdues i guanys de l'exercici 1998 recull 76 MPTA de cost incorregut que ha estat finançat per l'EMU.

- Subvencions per a lloguer

El Ple de l'Ajuntament de Lleida, en sessió del 28 de febrer de 1997, va adoptar l'acord d'atribuir a l'EMU la gestió dels lloguers i administració de les finques de propietat municipal cedides en arrendament a tercers.

Segons aquest acord, l'administració inclou les gestions d'emissió i cobrament dels rebuts de lloguer, així com la conservació ordinària dels edificis de propietat municipal destinats a lloguer; en total 128 habitatges, 4 locals comercials, 11 places d'aparcament i 20 mòduls prefabricats ocupats pràcticament en la seva totalitat.

Segons l'acord, l'EMU assumirà les despeses de manteniment i conservació ordinària dels edificis afectes i rebrà les quantitats recaptades per lloguer de les diferents promocions per la realització d'aquesta activitat. Semestralment, es compararà el rendiment dels lloguers i el cost de servei. En cas que aquest sigui deficitari l'Ajuntament concedirà una subvenció per tal d'equilibrar el servei.

Trimestralment, l'EMU confeccionarà un estat de comptes de gestió dels rebuts i el trametrà a l'Ajuntament.

En realitat, l'EMU ha registrat com a ingressos per subvencions l'import recaptat pels lloguers, i com a despeses les de manteniment i conservació dels immobles llogats.

Donada la naturalesa del servei que l'Ajuntament ha encarregat a la Societat (administració de finques de propietat municipal) seria més adequat que l'EMU els facturés a l'Ajuntament (vegeu Recomanació núm. 3).

- Ingressos per arrendaments

El compte Ingressos per arrendaments recull els ingressos per lloguer dels immobles de l'EMU, majoritàriament ocupats per gent gran, afectats per actuacions urbanístiques de rehabilitació del centre històric. El total d'habitatges de lloguer és de 65 i 19 locals, dels quals a 31 de desembre de 1998 estan ocupats 54 i 9 respectivament, el que suposa un grau d'ocupació d'un 83% i d'un 47,4%, respectivament.

La Societat fixa l'import dels lloguers segons el tipus de rehabilitació feta (integral o parcial), l'estat dels edificis i també del sector del barri en què s'ubiquin.

Els lloguers oscil·len entre 13.000 PTA i 30.000 PTA per mes.

2.5.3. Despeses

2.5.3.1. *Consums d'explotació*

El detall de l'epígraf Consums d'explotació, a 31.12.1998, és el següent:

Concepte	Import
Compra d'edificis i solars	154.487
Despeses en rehabilitacions	172.240
Treballs realitzats per altres empreses	389.665
Variació existències de terrenys (vegeu apartat 2.3.2)	(3.695)
TOTAL	712.697

Imports en milers de pessetes.

- Compra d'edificis i solars

L'epígraf Compra d'edificis i solars recull la compra de nou edificis destinats a la rehabilitació i posterior lloguer per import de 20,8 MPTA. També recull la compra, mitjançant expropiació, d'una seixantena d'immobles del centre històric de Lleida per a enderrocar per import de 133,7 MPTA. Aquestes compres es consideren despeses de l'exercici en què es produeixen ja que els immobles adquirits no formen part del patrimoni de la Societat. En l'annex 5.6 es mostra un detall de les finques expropiades des de l'origen de la Societat fins a 31 de desembre de 1998, que han estat analitzades per la Sindicatura.

- Despeses de rehabilitació

El compte Despeses de rehabilitació recull les despeses de rehabilitació de 14 edificis d'habitatges del centre històric de Lleida, alguns dels quals estan acabats i formen part de l'immobilitzat material de la Societat, i altres estan en curs de construcció i formen part de les existències (vegeu apartat 2.3.2).

- Treballs realitzats per altres empreses

L'epígraf Treballs realitzats per altres empreses està compost per les següents partides:

Concepte	Import
Treballs urbanització Sucs	2.656
Treballs urbanització Balàfia	371.228
Treballs solars Pardiniyes	312
Enderrocs edificis Casc antic	15.469
Total	389.665

Imports en milers de pessetes

Els treballs d'urbanització de Balàfia són els certificats i facturats d'aquesta promoció (vegeu apartat 2.3.2 d'aquest informe).

Les despeses d'enderrocs són les corresponents a les d'una dotzena d'actuacions d'enderroc d'edificis del centre històric de Lleida. Aquestes despeses no s'activen.

2.5.3.2. *Despeses de personal*

La plantilla de la Societat a 31 de desembre de 1998 era de set persones distribuïdes en les categories següents: un gerent, un assistent social, una persona destinada al servei jurídic, una al servei tècnic i 3 a administració.

El detall de les despeses de personal a 31 de desembre de 1998 és el següent:

Concepte	Import
Sous i salaris	30.195
SS a càrrec de l'empresa	7.291
Altres despeses socials	1.144
TOTAL	38.630

Imports en milers de pessetes.

Durant l'exercici 1998 el personal de la Societat ha estat retribuït amb catorze pagues més una de beneficis, que ha esta abonada el mes d'abril. Aquesta paga, que no s'havia abonat fins aleshores, s'ha abonat també en 1999. Va ser autoritzada implícitament pel conseller delegat, a proposta del gerent i no es recull ni en el Conveni col·lectiu, ni en acords, ni en els corresponents contractes laborals. Donat que s'ha modificat l'estructura salarial dels treballadors de l'EMU de forma implícita, cal que aquesta modificació sigui recollida en el Conveni col·lectiu o mitjançant acords o contractes laborals corresponents (vegeu Recomanació núm. 4).

L'abonament d'aquesta paga suposa un increment retributiu sobre l'any anterior d'aproximadament un 8%, percentatge molt superior al 2,1% que fixa la Llei de Pressupostos generals de l'Estat per a 1998 per als treballadors del sector públic.

2.5.3.3. *Altres despeses d'explotació*

El detall del saldo a 31.12.1998 d'Altres despeses d'explotació és el següent:

Concepte	Import
Arrendaments i cànon	404
Reparacions i conservació	9.452
Serveis de professionals independents	8.193
Assegurances	672
Publicitat, propaganda i RRPP	3.067
Subministraments	2.625
Altres serveis	2.945
Altres tributs	15.335
Ajust. positius en la imposició indirecta	(241)
TOTAL	42.452

Imports en milers de pessetes.

- Reparacions i conservació

Dins aquest compte s'han registrat les despeses dels edificis de l'Ajuntament gestionats per l'EMU ,3,9 MPTA, i dels edificis de la Societat ,5,5 MPTA.

- Serveis professionals independents

Dins el compte de Serveis professionals independents s'han registrat entre altres, les despeses per direcció d'obres de rehabilitació i d'honoraris per projectes.

- Altres tributs

En el compte d'altres tributs s'ha registrat l'IBI corresponent als immobles de l'EMU i de l'Ajuntament gestionats per l'EMU, 6,1 MPTA, i l'ITP dels immobles adquirits, majoritàriament per expropiació, 8,2 MPTA, a més d'altres tributs com plusvàlues i Impost sobre activitats econòmiques.

2.5.3.4. Despeses financeres

Les Despeses financeres corresponen majoritàriament a les dels préstecs hipotecaris associats a les principals obres d'urbanització i rehabilitació i han estat activades com a més cost de les obres. Les despeses corresponents a préstecs genèrics o promocions ja acabades no han estat activades.

2.6. CONTRACTACIÓ

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

De la revisió feta per la Sindicatura dels contractes de les principals obres executades per la Societat en 1998 es dedueix que s'han respectat els esmentats principis. Cal dir, però, que en algunes de les obres de rehabilitació tals com Tallada, 1, Galera, 15 i Companyia, 12, el cost final ha estat molt superior al previst inicialment (77,5 MPTA cost final de Tallada 1 i 56 MPTA cost previst) (18,5 MPTA cost final i 9,3 MPTA cost previst de Companyia 12 i Galera 15).

En les obres d'urbanització de Balàfia i Sucs el cost final també ha estat superior al cost previst, sobretot en l'últim cas, ja que cost final va ser 116,7 MPTA superior (un 35%) al cost previst inicialment.

En tots aquests casos, les diferències de cost s'han produït perquè s'han fet noves unitats d'obra no previstes inicialment en el Projecte.

Cal que les obres es projectin millor i que les obres que es facin s'ajustin més a les previstes (vegeu Recomanació núm. 5).

La venda de les parcel·les de Balàfia es va fer mitjançant concurrència d'ofertes. Les adjudicacions es van fer per lots als millors oferents, d'acord amb el plec de condicions corresponent.

2.7. PRESSUPOST I PAIF 1998

2.7.1. Pressupost 1998

El pressupost de l'EMU per a l'exercici 1998 va ser aprovat en la sessió plenària de l'Ajuntament de Lleida de 22 de desembre de 1997, juntament amb el de la corporació.

A continuació es presenta el Compte de pèrdues i guanys pressupostat corresponent a l'exercici 1998, juntament amb les xifres reals per a la seva comparació.

	PRESSUPOST	REAL
INGRESSOS		
Vendes terrenys i quotes urbanitz.	1.204.478	697.000
Variació existències	21.380	179.561
Existències incorporades a l'immob.	0	106.099
Sub. oficials a l'explotació	120.886	93.925
Ingressos per arrendaments	4.121	7.194
Ingressos prest. serveis	1.071	0
Ingressos financers	90	453
TOTAL INGRESSOS	1.352.026	1.084.232
DESPESES		
Consums d'explotació	(868.297)	(712.697)
Personal	(35.031)	(38.630)
Despeses d'explotació	(57.021)	(42.452)
Amortitzacions	(7.499)	(11.802)
Despeses financeres	(19.140)	(22.000)
TOTAL DESPESES	(986.988)	(827.581)
MARGE	365.038	256.651
RESULTATS EXTRAORDINARIS	284	960
<i>RESULTAT DE L'EXERCICI</i>	<i>365.322</i>	<i>257.611</i>

Import en milers de pessetes.

Els ingressos de 1998 han estat inferiors als pressupostats en un 20%, principalment a causa de les vendes de Balàfia en gran part registrades al començament de 1999.

Les despeses reals han estat inferiors a les previstes en un 16%; el marge sobre vendes ha estat inferior al previst en un 3% i el resultat, de 257,6 MPTA ha estat inferior al previst en un 30%.

2.7.2. PAIF 1998

D'acord amb els articles 114 del RD 500/1990 i 210.2 i 225 del Reglament d'obres, activitats i serveis dels ens locals (Decret 179/1995, de 13 de juny) l'EMU ha d'elaborar anualment un PAIF en què consti el detall d'inversions a realitzar, l'especificació de les fonts de finançament de les inversions, els objectius a aconseguir durant l'exercici i una memòria sobre l'avaluació econòmica de les inversions a escometre durant l'exercici. El PAIF elaborat per l'EMU, que va ser aprovat juntament amb el pressupost pel Ple de l'Ajuntament, aconsegueix aquests requisits. A continuació es presenta el resum de l'estat d'inversions i de finançament:

ESTAT D'INVERSIONS REALS		ESTAT DE FINANÇAMENT	
Immobilitzat material	2.800	Autofinançament	372.529
Variació fons de maniobra	489.190	Finançament aliè	119.461
Total	491.990	Total	491.990

Imports en milers de pessetes.

2.8. FETS POSTERIORS

A continuació s'exposa un resum dels fets més significatius succeïts fins al 31 de març de 1999 en l'EMU:

L'EMU ha venut parcel·les del sector de Balàfia amb un sostre edificable de 33.757 m², per un import global de 787,3 MPTA. El cost de les parcel·les venudes ha estat de 364,9 MPTA. Així, doncs, el marge aportat per aquestes vendes ha estat de 422,4 MPTA (53,6%).

A 31 de març de 1999 queden per vendre un total de 16.600 m² de sostre del sector Balàfia amb un cost de 179,9 MPTA. Les parcel·les han estat adjudicades, però encara no escripturades, per 282,5 MPTA. A compte d'aquestes parcel·les s'han cobrat 73,8 MPTA.

Segons ens comunica la gerència de l'EMU, a 31 de març de 1999 resten un total de 4,7 MPTA d'obres d'urbanització per a repercutir, i l'obra encara resta pendent de liquidar definitivament.

A continuació es mostra el càlcul estimat del marge de benefici total acumulat aportat per aquesta promoció:

Concepte	Import
Vendes parcel·les EMU	1.316.391
Parcel·les adjudicades	342.455
Quotes urbanització	299.570
Total ingressos	1.958.416
Cost terreny	489.456
Cost obres urbanització	523.517
Altres despeses	100.802
Total despeses	1.113.775
Marge	844.641

Imports en milers de pessetes.

Font: Elaboració pròpia

Nota: Les xifres d'aquest quadre corresponen, en una petita part, a estimacions d'ingressos i despeses pendents de realitzar i d'incórrer, respectivament.

La parcel·la del sector de Balàfia destinada a equipament, d'una superfície de 7.489 m² i una edificabilitat de 4.493 m² de sostre, ha estat expropiada per l'Ajuntament en la sessió del Ple del dia 30 d'abril de 1999, assignant-li un

valor de preu just de 59,9 MPTA. A més d'aquesta parcel·la l'Ajuntament ha expropiat 40.703 m² de terrenys dels polígons 1, 2 i 3 de Cappont, destinats a equipaments i valorats en 246,4 MPTA. A canvi, l'EMU rebrà com a compensació diferents finques propietat de l'Ajuntament valorades en 315,89 MPTA.

Les compres i despeses d'obres de rehabilitació d'edificis per a llogar han estat, en el primer trimestre de 1999, de 92,3 MPTA, que han estat activades.

En el primer trimestre les compres i despeses en expropiacions d'edificis del Casc Antic han estat de 31,7 MPTA.

El saldo de tresoreria és de 1.089,6 MPTA, dels quals 300 MPTA s'han ingressat en un compte especial, totalment disponible, retribuït amb un 2,75% TAE.

El saldo a 31 de març de 1999 de contractistes és de 114,4 MPTA inferior als 301,6 MPTA a 31 de desembre de 1998.

El saldo d'Hisenda pública creditora per conceptes fiscals a 31 de març de 1999 de 123,1 MPTA fruit de la venda de les parcel·les de Balàfia es va cancel·lar el 20 d'abril de 1999 per la liquidació de l'IVA del primer trimestre de 1999.

El saldo de Creditors a llarg termini a 31 d'abril de 1999 de 401,7 MPTA i Subvencions oficials de capital de 124,5 MPTA resta sense variacions respecte al de 31 de desembre de 1998.

El Compte de pèrdues i guanys a 31 de març de 1999 presenta un benefici de 376,4 MPTA.

3. CONCLUSIONS: OBSERVACIONS I RECOMANACIONS

L'EMU és una societat mercantil creada en 1994 per l'Ajuntament de Lleida, que n'és l'únic accionista. Fins ara, la seva activitat ha estat la rehabilitació del centre històric de Lleida, la urbanització i venda de sòl residencial i la gestió i administració d'habitatges de promoció pública tant propietat de la Societat com municipals, resultants d'actuacions de rehabilitació de caràcter públic.

A 31 de març de 1999 la Societat ha venut pràcticament la totalitat de la urbanització del Polígon únic de Balàfia, a promotors privats. Això li ha permès generar unes reserves acumulades importants que li suposen una disponibilitat

considerable de mitjans per a reinvertir i per portar a terme noves actuacions en el camp de la rehabilitació.

Els estats financers de l'EMU a 31 de desembre de 1998 representen, en tots els aspectes significatius i de forma raonable, la seva situació financeropatrimonial, i els resultats de les seves operacions per a l'exercici de 1998.

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

OBSERVACIONS

- Control financer

Segons l'article 27 dels Estatuts i en compliment dels articles 185 i 201 de la Llei 39/1988, de 28 de desembre, reguladora de les hisendes locals, correspon a l'interventor de l'Ajuntament de Lleida l'exercici de la funció de control financer de l'EMU, i ha de fer-lo mitjançant procediments d'auditoria. També ha d'emetre un informe escrit en què es recullin les observacions i conclusions sobre l'adequada presentació de la situació financera, sobre el compliment de les normes i directrius que siguin d'aplicació i sobre el grau d'eficàcia i eficiència en la consecució dels objectius previstos.

En el moment de la redacció d'aquest informe, l'interventor de l'Ajuntament de Lleida no ha emès cap informe com el que s'indica en els articles abans esmentats.

- Edificis d'habitatges i obres de rehabilitació en curs

En l'epígraf d'Existències del Balanç de situació de l'EMU a 31 de desembre de 1998 figuren els edificis d'habitatges en curs de rehabilitació del centre històric de Lleida destinats per la Societat a llogar-los.

Donada la seva naturalesa i d'acord amb el PGC aquests immobles haurien de presentar-se en el Balanç de situació com a immobilitzacions en curs i no com a existències.

- Subvencions oficials a l'exploració

La Societat ha rebut de l'Ajuntament de Lleida subvencions a l'exploració per dos conceptes:

- com a ajuts a l'expropiació
- per la gestió dels lloguers d'immobles de propietat municipal.

Els ajuts a l'expropiació es regulen per un conveni de 1996 entre l'Ajuntament i la Societat. Tanmateix, l'Ajuntament no ha complert els pactes del conveni.

Pel que fa als lloguers, l'EMU gestiona els lloguers i l'administració de determinades finques de propietat municipal cedides en arrendament a tercers. Segons els acords de l'any 1997, l'EMU rebrà pel servei les quantitats recaptades pel lloguer de les diferents finques i assumirà les despeses de manteniment i conservació, així com les de gestió. En cas que aquest servei sigui deficitari, l'Ajuntament concedirà una subvenció per tal de cobrir el dèficit.

Tanmateix, l'EMU ha registrat com a ingressos per subvencions l'import dels lloguers recaptats.

- Modificació de les retribucions del personal

En els anys 1998 i 1999 s'ha abonat una paga de beneficis que no s'havia abonat fins aleshores, que no es recull en el Conveni col·lectiu, ni en cap acord, ni en els contractes laborals, cosa que suposa una modificació de l'estructura salarial del personal de la Societat. A més, l'increment salarial ha estat superior a l'establert per la Llei de Pressupostos.

- Cost final i cost previst de les obres

En moltes de les obres que la Societat ha contractat, tant de rehabilitació com d'urbanització, s'han produït importants diferències entre el cost final i cost previst, perquè les unitats d'obra fetes han estat superiors a les previstes en el Projecte de construcció.

RECOMANACIONS

1) Control financer

En compliment dels articles 185 i 201 de la Llei 39/1988, de 28 de desembre, reguladora de les hisendes locals, cal que l'interventor faci el control financer i l'informe escrit corresponent.

2) Edificis d'habitatges i obres de rehabilitació en curs

Donada la seva naturalesa i d'acord amb el PGC, aquests immobles s'haurien de presentar en el Balanç de situació com a Immobilitzacions en curs, per la qual cosa cal que l'EMU reclassifiqui aquests comptes.

3) Subvencions a l'explotació

L'Ajuntament i la Societat haurien de subscriure un nou conveni relatiu als ajuts a l'expropiació que s'adeqüés millor a la realitat actual.

Pel que fa a la subvenció per lloguers, donada la naturalesa de l'activitat (administració de finques de propietat municipal), es tracta d'una prestació de serveis que caldria facturar.

4) Modificació de les retribucions del personal

Cal que les modificacions en l'estructura salarial del personal siguin recollides en el Conveni col·lectiu, o en els acords empresa-treballadors, o en els contractes laborals.

A més, cal que la Societat respecti els límits d'increments de retribucions establerts en les lleis de pressupostos anuals.

5) Cost final i cost previst de les obres

Amb la finalitat que els costos finals de les obres siguin com més semblants millor al cost previst inicialment, cal que les obres es projectin millor i que les obres que es facin s'ajustin més a les previstes.

4. TRÀMIT D'AL·LEGACIONS

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

A continuació es transcriuen les al·legacions que ha tramès l'Empresa Municipal d'Urbanisme de Lleida, SL i que no han estat incorporades a l'informe:

“Empresa Municipal d’Urbanisme de Lleida, SL

Informe 5/1999-A

AL·LEGACIONS

Que formula l’Empresa Municipal d’urbanisme de Lleida, SL al projecte d’informe de fiscalització corresponent a l’exercici 1998.

De la lectura de l’informe es pot extraure la conclusió que els estats financers de la societat reflecteixen correctament la situació econòmica i patrimonial de la mateixa. La salut tant econòmica com patrimonial és bona, així com el grau de compliment de les normatives que regulen la seva activitat i, sobretot, pel que fa a la normativa de contractació de les Administracions Públiques.

Des del punt de vista comptable aquesta societat mercantil té una gran complexitat derivada de la diversitat d’actuacions que realitza i que van des de les activitats d’urbanització, a la rehabilitació d’edificis, lloguer d’immobles i administració del parc d’habitatges de l’Ajuntament de Lleida. A més a més les tasques, tant d’urbanització com rehabilitació, tenen uns llargs períodes de maduració, el que implica haver d’establir criteris en quan als ajustaments anuals de les existències (de les parts de despesa) atribuïbles a cada exercici. Per tot això, l’establiment de criteris comptables és una qüestió complexa.

En aquest sentit, hem de manifestar la nostra satisfacció en poder constatar que els criteris comptables adoptats han estat considerats correctes per la Sindicatura de Comptes. D’aquesta manera aconseguim que els estats financers de la societat reflecteixin en cada moment la imatge fidel de la seva situació que ha d’ésser lògicament la seva finalitat bàsica.

Pel que fa a les observacions i recomanacions caldria, al nostre entendre, fer algunes matisacions:

Subvencions a l’explotació

L’Ajuntament de Lleida i l’Empresa Municipal d’urbanisme, SL varen subscriure inicialment un conveni de gestió del parc d’habitatges del patrimoni municipal. Aquest conveni va ésser posteriorment substituït per una atribució de gestió de servei públic aprovada pel Ple. És per això que a partir de 1997, i d’acord amb les condicions de l’esmentada atribució de gestió, es subvencionaria, en el seu cas, el dèficit que provoqués el servei.

Cost final i previst de les obres

L'informe de la Sindicatura posa de manifest l'existència de desviacions en el cost final d'algunes obres executades per l'EMU. En aquest aspecte cal destacar que una bona part de les obres realitzades per l'EMU són obres de rehabilitació d'edificis del Centre Històric. Aquests edificis plantegen moltes vegades patologies constructives de difícil correcció i que, a més a més, no es poden preveure abans d'iniciar les obres per les dificultats que suposa accedir prèviament a les estructures dels edificis per tal de fer una diagnosi correcta de les actuacions a realitzar. Per aquesta raó és normal que es produeixen desviacions en el cost de difícil correcció prèvia.

En segon lloc cal destacar que és freqüent que durant l'execució de les obres de rehabilitació es pugui, per part de l'EMU, adquirir alguns dels edificis colindants, la qual cosa recomana, lògicament, la modificació del projecte inicial per poder tractar aquests edificis de la forma conjunta.

Pel que fa a les obres d'urbanització de Balàfia, el cost final de l'obra estarà per sota del cost inicial previst, ja que encara que han existit algunes desviacions aquestes es compensen econòmicament amb la baixa que es va produir en el contracte.

Quant a les obres d'urbanització de Sucs, la desviació es va provocar perquè es va haver de solucionar una sèrie de problemes que no estaven previstos en el projecte inicial.

Control financer

L'article 185.2 de la Llei Reguladora d'Hisendes Locals estableix que correspon a la intervenció de l'Ajuntament la inspecció de la comptabilitat de les Societats mercantils dependents. Aquesta funció s'ha realitzat per part d'intervenció municipal no solament limitat a la mera inspecció de la comptabilitat, sinó que, a més a més participant en l'establiment dels criteris comptables que s'han emprat en la Societat. D'aquesta activitat se'n dóna compte mitjançant l'informe que emet cada any l'Interventor i que figura al Compte General del Pressupost de l'Ajuntament de Lleida. Un altre tema diferent és que la Corporació Municipal decidís incloure dins dels plans de control financer d'aquesta Societat d'acord amb el que preveu l'article 201 de la mateixa Llei Reguladora. Aquesta circumstància no s'ha donat fins al moment.

CONCLUSIONS

L'informe de la Sindicatura de Comptes coincideix plenament amb el diagnòstic que internament s'ha anat fent de la situació econòmica i financera de l'empresa. Les conclusions i recomanacions que es proposen segueixen la mateixa línia que orientava l'actuació que estava

duent a terme. En aquest context l'informe de la Sindicatura és un valuós document que servirà de guia i punt de referència de la línia per a la millor comptabilització i seguiment de l'activitat econòmica i financera de l'empresa.

Lleida, 15 de juliol de 1999

El Conseller Delegat

[Signatura]

Josep A. Farrero Jordana"

5. ANNEXOS**5.1. BALANÇ ABREUJAT. EXERCICI 1997 I 1998**

ACTIU	31.12.97	31.12.98
IMMOBILITZAT	117.531	215.366
Despeses d'establiment	5.013	1.647
Immob. immaterial Aplicacions Informàtiques	733	897
Amortit. acumulada aplicacions Informàtiques	(206)	(341)
Immob. material construccions	110.759	216.858
Immob. material altres instal·lacions	1.846	2.387
Immob. material mobiliari	2.467	4.346
Immob. material equips informàtics	1.984	2.817
Amortit. acumulada immob. material	(5.131)	(13.332)
Immob. financer	66	87
DESPESES A DISTRIBUIR EN DIVERSOS EXERCICIS	37	0
ACTIU CIRCULANT	2.083.130	2.548.071
- Existències	1.836.288	2.024.544
. Edificis habitatges	54.290	54.290
. Terrenys amb qualificació urbanística	1.618.034	1.708.294
. Rehabilitacions i urbanitzacions en curs	163.964	256.960
. Bestretes a proveïdors	-	5.000
- Deutors	150.322	21.967
. Clients	150.922	9.023
. Clients. Repercussió obres Balàfia	8.192	11.277
. Deutors	1.191	1.667
. Hisenda Pública	(10.031)	-
. Impostos sobre beneficis anticipats	48	-
- Tresoreria	96.520	453.737
. Caixa	7	22
. Bancs	96.513	453.715
- Ajustaments per periodificació	-	47.823
TOTAL	2.200.698	2.763.437

Import en milers de pessetes.

Font: Comptes anuals de la Societat.

SINDICATURA DE COMPTES DE CATALUNYA – INFORME 5/1999-A

PASSIU	31.12.97	31.12.98
FONS PROPIS	1.618.353	1.875.062
Capital subscrit	1.632.000	1.632.000
Resultats negatius d'exercicis anteriors	(72.975)	(13.647)
Pèrdues i guanys	59.328	256.709
INGRESSOS A DISTRIBUIR EN DIVERSOS EXERCICIS	77.783	124.504
Subvencions oficials de capital	77.783	124.504
CREDITORS A LLARG TERMINI	257.410	404.302
Deutes a llarg termini amb entitats de crèdit	257.410	404.302
CREDITORS A CURT TERMINI	247.152	359.569
Proveïdors	70.789	-
Contractistes	129.141	301.581
Creditors per prestacions de serveis	10.163	9.309
Bestretes de clients	2.233	1.733
HP creditora per conceptes fiscals	2.323	36.051
Organismes de la SS creditors	1.207	1.463
Despeses anticipades	-	1.476
Cobraments diferits (subv. capital Generalitat)	(52.299)	-
Partides pendents d'aplicació	82.486	(13)
Fiances rebudes a curt termini	1.109	7.969
TOTAL	2.200.698	2.763.437

Import en milers de pessetes.

Font: Comptes anuals de la Societat.

5.2. COMPTE DE PÈRDUES I GUANYS ABREUJAT. EXERCICIS 1997 I 1998

DEURE	1997	1998	HAYER	1997	1998
DESPESES	734.609	828.841	INGRESSOS	793.937	1.085.550
- Consums d'exploració	637.558	712.697	- Ingressos d'exploració	793.337	1.083.779
. Compres edificis i solars	71.947	154.487	. Vendes	317.999	549.033
. Despeses en rehabilitacions	119.130	172.240	. Vendes.repercussió Balàfia	146.870	147.967
. Altres despeses. indemnitzacions	66.940	-	. Variació exist. rehabilit. en curs	148.179	199.095
. Treballs realitzats altres empreses	257.743	389.664	. Variació exist. urbanit. en curs	97.885	86.565
. Variació exist. terrenys i solars	121.798	(3.694)	. Variació exist. productes acabats	(60.224)	(106.099)
- Despeses de personal	30.164	38.630	. Exist. incorp. a immob.	60.224	106.099
. Sous i salaris	22.520	30.195	. Sub. oficials a l'exploració	77.231	93.925
. SS a càrrec de l'empresa	6.605	7.291	. Ingressos per arrendaments	4.088	7.194
. Altres despeses socials	1.039	1.144	. Ingressos per serveis diversos	1.085	-
- Dotació per a amortització	7.568	11.802			
. Amortització despeses establiment	3.513	3.403			
. Amortització immob. immaterial	101	134			
. Amortització immob. material	3.954	8.265			
- Altres despeses d'exploració	38.973	42.452			
. Arrendaments i cànon	315	404			
. Reparació i conservació	3.467	9.452			
. Serveis professionals independents	10.704	8.193			
. Primes d'assegurances	1.085	672			
. Publicitat, propaganda i RRPP	8.413	3.067			
. Subministraments	1.634	2.625			
. Altres serveis	1.696	2.945			
. Altres tributs	11.659	15.335			
. Ajust. positius imposició indirecta	-	(241)			
BENEFICIS D'EXPLOTACIÓ	79.074	278.198	PÈRDUA D'EXPLOTACIÓ	-	-
- Despeses financeres	20.132	22.000	- Ingressos financers	242	453
. Interessos deutes llarg termini	9.484	18.581	. Altres	242	453
. Altres despeses	10.648	3.419			
RESULTAT POSITIU FINANCER	-	-	RESULTAT NEGATIU FINANCER	19.890	21.547
BENEFICIS DE LES ACTIV. ORDINÀRIES	59.184	256.651	PÈRDUES DE LES ACTIV. ORDINÀRIES	-	-
- Despeses extraordinàries	6	358	- Subv. capital	350	1.102
			- Ingressos extraordinaris	8	216
RESULTAT EXTRAORDINARI POSITIU	352	960	RESULTAT EXTRAORDINARI NEGATIU	-	-
BENEFICI ABANS IMPOSTOS	59.536	257.611			
Impost sobre beneficis	208	902			
RESULTAT EXERCICI (BENEFICI)	59.328	256.709			

Imports en milers de pessetes.

Font: Comptes anuals de la Societat

5.3. MOVIMENTS EXISTÈNCIES EN TERRENYS AMB QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA

SOLARS	VALOR PATRIMONIAL	VARIACIÓ	SALDO A 31.12.97	ALTES	VENDES A PREUS DE COST	SALDO A 31.12.98
Solar Balàfia	489.456	7.406	496.862	321.852	(225.153)	593.561
Solar Ptda. Sant Ruf (Pardinyes)	3.636	9	3.645	312	0	3.957
Solar Ptda. Sant Ruf (Pardinyes)	1.933	6	1.939	0	0	1.939
Solar Pardinyes Altes (Pardinyes)	82.985	46	83.031	0	0	83.031
Solar Ptda. Sant Ruf (Pardinyes)	91.634	48	91.682	0	0	91.682
Solar Ptda. Sant Just (Pardinyes)	8.610	15	8.625	0	0	8.625
Solar Ptda. Sant Just (Pardinyes)	7.505	14	7.519	0	0	7.519
Solar Ptda. Sant Just (Pardinyes)	2.052	6	2.058	0	0	2.058
Solar Ptda. Sant Just (Pardinyes)	16.199	22	16.221	0	0	16.221
Solar Avinguda Alcalde Recasens (Pardinyes)	128.368	96	128.464	0	0	128.464
Solar Ptda. Fontanet-Torre Abizanda (Pol. 1-2-3-4-5)	507.668	(256.185)	251.483	138	0	251.621
Solar Barri Cappont (Polígon 6)	48.435	3.111	51.546	3.244	0	54.790
Solar Barri Cappont (Polígon 6)	49.886	36	49.922	0	0	49.922
Solar Barri Cappont (Polígon 6)	35.931	32	35.963	0	0	35.963
Solar Barri Cappont (Polígon 6)	29.194	30	29.224	0	0	29.224
Solar Ptda. Fontanet (Polígon 6)	3.804	9	3.813	0	0	3.813
Solar Ptda. Fontanet (Polígon 6)	1.865	5	1.870	0	0	1.870
Solar Ptda. Fontanet (Polígon 6)	3.467	8	3.475	0	0	3.475
Solar Ptda. Fontanet (Polígon 6)	1.939	6	1.945	0	0	1.945
Solar Ptda. Fontanet (Polígon 6)	105.433	(54.635)	50.798	0	0	50.798
Solar urbanitzar Sucs	0	172.643	172.643	5.498	(4.470)	173.671
Solar urbanitzar Magraners	0	11.162	11.162	0	(11.162)	0
Solar urbanitzar Pardinyes Altes	0	113.057	113.057	0	0	113.057
Solar Pardinyes Altes	0	1.087	1.087	1	0	1.088
TOTAL	1.620.000	(1.966)	1.618.034	331.045	(240.785)	1.708.294

Imports en milers de pessetes.

5.4. MOVIMENTS EXISTÈNCIES EN EDIFICIS HABITATGES; REHABILITACIONS I URBANITZACIONS EN CURS

EXISTÈNCIES EN EDIFICIS	SALDO A 31.12.97	ALTES REHABILITACIÓ	VENDES (PERMUTA)	SALDO A 31.12.98
Recorrido, 56 (29 places pàrquing cotxes)	15.804	0	0	15.804
Recorrido, 56 (6 places pàrquing motos)	985	0	0	985
Casa Tallada. 1 (traspàs a immobilitzat)	58.425	0	(58.425)	0
Casa Sant Llorenç, 8	6.967	13.822	0	20.789
Casa Sant Llorenç, 10	3.568	6.537	0	10.105
Casa Tallada, 9	50.032	1.145	0	51.177
Casa Cavallers, 10	35.591	54.788	0	90.379
Casa Cavallers, 20	10.954	0	0	10.954
Casa Sant Llorenç, 12	568	0	0	568
Casa Alsamora, 1	4.339	533	0	4.872
Casa Cavallers, 43/Galera, 5	3.988	54	0	4.042
Casa Lluís Besa, 2	4.470	12.844	0	17.314
Casa Tallada, 23	2.559	15	0	2.574
Casa Tallada, 25	3.330	0	0	3.330
Casa Cavallers, 31-33	10.769	4.961	0	15.730
Casa Cavallers, 12	5.791	16.217	0	22.008
Casa Cavallers, 27	114	3.307	0	3.421
Casa Tallada, 7	0	18.957	0	18.957
Casa Cotxera, 24 –Permutada-	0	489	(489)	0
Casa Lluís Besa, 11	0	2.608	0	2.608
Casa Cavallers, 74/Sant Andreu, 4	0	8.230	0	8.230
Casa Ereta, 3	0	806	0	806
Casa Timbalers, 8	0	927	0	927
Casa Escales Sant Llorenç, 3	0	1.277	0	1.277
Casa Assalt, 14	0	2.759	0	2.759
Casa Cavallers, 40	0	1	0	1
Casa Cavallers, 29	0	1.632	0	1.632
Casa Sant Martí, 17	0	1	0	1
TOTAL	218.254	151.910	(58.914)	311.250

Imports en milers de pessetes.

5.5. FINQUES ANALITZADES PER LA SINDICATURA

FINCA	SALDO A 31.12.98	PREU COMPRA	INDEMNIT.	COST CONTRACTISTA	HONORARIS TÈCNICS	ALTRES DESPESES	COST TOTAL OBRES	COST TOTAL FINCA	SITUACIÓ FINCA
Recorrido, 56 (29 places pàrking cotxes)	15.804	17.385	0	0	0	(1.581)	0	15.804	En venda
Casa Sant Llorenç, 8	20.789	2.500	0	14.367	1.542	2.380	15.909	20.789	Rehabilitació
Casa Sant Llorenç, 10	10.105	1.300	0	7.033	794	978	7.827	10.105	Rehabilitació
Casa Tallada, 9	51.177	4.200	0	38.560	3.452	4.965	42.012	51.177	Rehabilitació
Casa Cavallers, 10	90.379	10.956	0	69.236	4.979	5.208	74.215	90.379	Rehabilitació
Casa Cavallers, 20	10.954	10.000	0	0	0	954	0	10.954	No s'ha fet res
Casa Lluís Besa, 2	17.314	3.500	0	12.258	702	854	12.960	17.314	Rehabilitació
Casa Cavallers, 31-33	15.730	7.715	900	0	5.173	1.942	5.173	15.730	No s'ha fet res
Casa Cavallers, 12	22.008	0	728	18.592	844	1.844	19.436	22.008	Rehabilitació
Casa Cavallers, 27	3.421	2.991	0	0	0	430	0	3.421	No s'ha fet res
Casa Tallada, 7	18.957	900	0	15.508	2.478	71	17.986	18.957	Rehabilitació
Casa Lluís Besa, 11	2.608	2.400	0	0	0	208	0	2.608	No s'ha fet res
Casa Timbalers, 8	927	839	0	0	0	88	0	927	No s'ha fet res
Casa Assalt, 14	2.759	2.550	0	0	0	209	0	2.759	No s'ha fet res
Casa Cavallers, 29	1.632	1.500	0	0	0	132	0	1.632	
TOTAL ANALITZAT	284.564	68.736	1.628	175.554	19.964	18.682	195.518	284.564	
SALDO	311.250								
COBERTURA	91,43%								
PERCENTATGE		24,15%	0,57%	61,69%	7,02%	6,57%	68,71%	100,00%	

Imports en milers de pessetes.

5.6. DETALL DE LES FINQUES EXPROPIADES, ANALITZADES PER LA SINDICATURA

FINCA	ANY ADQUISICIÓ	SALDO A 31.12.98	PREU COMPRA	INDEMNIT.	ENDERROC SI/NO	COST ENDERROC	IMPOSTOS	ALTRES DESPESES	SITUACIÓ ACTUAL FINCA
Casa La Palma, 4	1997	11.522	6.885	4.490	NO	0	0	147	BUIDA
Casa Cavallers, 23	1997	17.824	11.500	1.530	SI	3.938	29	827	ENDERROCADA
Casa Plateria, 21	1997	5.188	2.750	500	SI	1.256	232	450	ENDERROCADA
Casa Sant Andreu, 34	1997	1.892	1.882	0	NO	0	0	10	BUIDA
Casa Clavell, 14	1998	1.621	1.485	0	NO	0	0	136	BUIDA
Casa Rosari, 3	1998	4.281	2.140	2.120	NO	0	21	0	BUIDA
Casa Rosari, 1	1998	1.819	1.800	0	NO	0	19	0	BUIDA
Casa Cavallers, 21/Rosari, 4	1998	23.721	21.649	2.010	NO	0	0	62	BUIDA
Casa Ereta, 4	1998	2.767	2.494	0	NO	0	0	273	BUIDA
Casa Les Monges, 14	1998	3.172	2.884	0	NO	0	211	77	BUIDA
Casa Mezquita, 3	1998	3.379	2.500	0	SI	618	234	27	ENDERROCADA
Casa Segarra, 5	1998	7.165	6.640	0	NO	0	525	0	BUIDA
Casa Nou, 1	1998	6.571	6.000	0	NO	0	493	78	BUIDA
Casa Jaume I El Conqueridor, 7	1998	16.961	14.000	0	SI	1.875	980	106	ENDERROCADA
Casa Ereta, 8	1998	3.508	3.508	0	NO	0	0	0	BUIDA
Casa Panera, 9-11	1998	5.600	3.371	0	SI	1.814	395	20	ENDERROCADA
Casa Nou, 13	1998	1.398	1.278	0	NO	0	31	89	BUIDA
Casa Galera, 7	1998	3.306	3.045	0	NO	0	48	213	BUIDA
Casa Les Monges, 8	1998	17.103	8.739	7.600	NO	0	709	55	BUIDA
Casa La Palma, 34	1998	2.626	2.412	0	NO	0	45	169	BUIDA
Casa Lluís Besa, 18	1998	3.139	2.610	0	NO	0	225	304	BUIDA
Casa Maranyosa, 2	1998	1.327	1.067	0	NO	0	233	27	BUIDA
Casa Jaume I El Conqueridor, 63	1998	2.783	2.501	0	NO	0	234	48	BUIDA
Casa Tallada, 3	1998	4.949	4.177	0	SI	776	0	(4)	ENDERROCADA
Casa Les Monges, 4	1998	3.234	3.200	0	NO	0	34	0	BUIDA
TOTAL ANALITZAT		156.856	120.517	18.250		10.277	4.698	3.114	
SALDO TOTAL		271.180							
COBERTURA		57,84%							
PERCENTATGE		100,00%	76,83%	11,63%		6,55%	3,00%	1,99%	

Import en milers de pessetes.