

Informe 26/1998-A

Ripollet Invest, SA

Exercici 1997



**Sindicatura de Comptes
de Catalunya**



Sindicatura de Comptes
de Catalunya

La secretària general

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

C E R T I F I C O:

Que el dia 23 de març de 1999, reunit el Ple de la Sindicatura de Comptes, sota la presidència del Síndic major, Sr. Ferran Termes i Anglès, amb l'assistència dels síndics Srs. Manuel Cardeña i Coma, Josep M. Carreras i Puigdemolas, 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 26/1998-A relatiu a Ripollet Invest, SA, exercici 1997.

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

Barcelona, 7 d'abril de 1999

Vist i plau
EL SÍNDIC MAJOR



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

ÍNDIX

| | |
|--|----|
| ABREVIACIONS | 6 |
| 1. INTRODUCCIÓ..... | 7 |
| 1.1. INTRODUCCIÓ A L'INFORME | 7 |
| 1.1.1. Objecte i abast | 7 |
| 1.1.2. Metodologia | 7 |
| 1.2. INTRODUCCIÓ A L'ENS FISCALITZAT | 7 |
| 1.2.1. Creació i naturalesa jurídica..... | 7 |
| 1.2.2. Objecte social..... | 8 |
| 1.2.3. Activitat..... | 8 |
| 1.2.4. Òrgans rectors..... | 9 |
| 1.2.5. Normativa aplicable | 10 |
| 2. FISCALITZACIÓ..... | 11 |
| 2.1. INFORME D'AUDITORIA. CONTROL FINANCER | 11 |
| 2.1.1. Informe d'auditoria | 11 |
| 2.1.2. Control financer | 11 |
| 2.2. ESTATS FINANCERS..... | 12 |
| 2.3. ACTIU..... | 13 |
| 2.3.1. Existències | 13 |
| 2.3.2. Deutors..... | 16 |
| 2.3.3. Tresoreria..... | 16 |
| 2.4. PASSIU | 17 |
| 2.4.1. Fons propis | 17 |
| 2.4.2. Creditors a llarg termini..... | 18 |
| 2.4.3. Creditors a curt termini | 18 |
| 2.5. COMPTE DE PÈRDUES I GUANYS | 20 |
| 2.5.1. Ingressos | 20 |
| 2.5.2. Despeses | 21 |
| 2.6. CONTRACTACIÓ..... | 22 |
| 2.7. PAIF..... | 23 |
| 2.8. ANÀLISI DELS RESULTATS DE LES PROMOCIONS | 23 |
| 3. CONCLUSIONS: OBSERVACIONS I RECOMANACIONS | 25 |
| 4. TRÀMIT D'AL·LEGACIONS..... | 27 |
| 5. ANNEXOS..... | 31 |
| 5.1. BALANÇ DE SITUACIÓ A 31.12.96 I A 31.12.97..... | 31 |
| 5.2. COMPTE DE PÈRDUES I GUANYS, EXERCICIS 1996 I 1997 | 32 |

ABREVIACIONS

IVA: Impost sobre el valor afegit

PAIF: Programa anual d'actuacions, d'inversions i finançament

PROELSA: Promocions Econòmiques Locals, Societat de Capital Risc, SA

PROLHASA: Promoció Local d'Habitatge, SA

1. INTRODUCCIÓ

1.1. INTRODUCCIÓ A L'INFORME

1.1.1. Objecte i abast

1.1.1.1. *Abast material*

De conformitat amb la normativa vigent, aquesta Sindicatura de Comptes emet el present Informe de fiscalització relatiu a Ripollet Invest, SA (d'ara endavant la Societat). En concret, els aspectes fiscalitzats han estat els següents:

- a) Anàlisi dels estats financers per tal de verificar que representen d'una manera fidel i veraç la situació patrimonial i financera de la Societat, incloent-hi la informació necessària i suficient per a la seva adequada comprensió i interpretació.
- b) Avaluació del control intern i dels procediments comptables seguits per la Societat.
- c) Anàlisi del compliment de la legalitat que és aplicable a la Societat.

1.1.1.2. *Abast temporal*

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

1.1.2. Metodologia

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

1.2. INTRODUCCIÓ A L'ENS FISCALITZAT

1.2.1. Creació i naturalesa jurídica

En data 2 de maig de 1991 l'Ajuntament de Ripollet i Promocions Econòmiques

Locals, Societat de Capital Risc, SA (PROELSA) (participada majoritàriament per l'Excma. Diputació de Barcelona) van constituir la societat Ripollet Invest, SA per a la promoció d'habitatges socials i d'equipaments terciaris.

Les aportacions de capital inicials van ser les següents:

- L'Ajuntament va aportar 5,5 MPTA en efectiu.
- Promoció Econòmiques Locals, Societat de Capital Risc, SA (PROELSA) va aportar 4,5 MPTA en efectiu.

En data 30 de desembre de 1993 PROELSA va transmetre a Promoció Local d'Habitatge, SA (PROLHASA) les accions de les quals era titular. Aquesta transmissió no es va formalitzar en escriptura pública fins a l'1 de juliol de 1998.

1.2.2. Objecte social

D'acord amb l'article quart dels seus Estatuts, la Societat té com a objecte projectar, planificar, executar i gestionar les iniciatives que conforme a la legislació vigent pugui encarregar-li l'Ajuntament de Ripollet, per a la seva realització en règim de Societat Anònima Mercantil, tendent a la consecució de les següents finalitats:

- a) Promoció d'habitatges socials dins el terme municipal de Ripollet.
- b) Promoció d'equipaments terciaris, com locals comercials i aparcaments, vinculats o no als habitatges socials, sempre en el terme municipal de Ripollet.

1.2.3. Activitat

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

El 28 de maig de 1992 es va subscriure un conveni de cooperació entre la Societat i PROLHASA per al finançament, construcció, promoció i venda d'habitatges i locals comercials sobre una finca que havia estat adquirida per la Societat a l'Institut Català del Sòl (INCASOL). Per les tasques de coordinació, direcció i gestió de l'operació, es van fixar per a PROLHASA uns honoraris de 34 MPTA. Aquesta promoció, anomenada RIPO 1, consistia en 103 habitatges, locals comercials i aparcaments amb una inversió total de 1.017 MPTA, i va ser lliurada l'any 1994.

El 16 d'abril de 1993 es va subscriure un conveni de cooperació entre la Societat i PROLHASA per al finançament, construcció, promoció i venda d'habitatges i locals comercials sobre una finca que era propietat de l'Ajuntament. Per les tasques de coordinació, direcció i gestió de l'operació, es van fixar per a PROLHASA uns

honoraris de 16,75 MPTA. Aquesta promoció, anomenada RIPO 2, consistia en 44 habitatges amb els seus aparcaments vinculats, 14 aparcaments no vinculats i 4 locals comercials amb una inversió de 455 MPTA. Aquesta promoció va ser lliurada l'any 1995.

El 25 de novembre de 1993 es va subscriure un conveni de cooperació entre la Societat i PROLHASA per al finançament, construcció, promoció i venda d'habitatges, locals comercials i aparcaments sobre una finca que era propietat de l'Ajuntament. Per les tasques de coordinació, direcció i gestió de l'operació, es van fixar per a PROLHASA uns honoraris d'11,15 MPTA. Aquesta promoció, anomenada RIPO 3, consistia en 30 habitatges amb una inversió de 324 MPTA. Aquesta promoció va ser lliurada l'any 1995.

En data 18 de juliol de 1991, la Societat va comprar cinc parcel·les unifamiliars que posteriorment van ser venudes els anys 1995 i 1996 un cop urbanitzades. Aquesta promoció es va anomenar RIPO 7.

Aquestes promocions no han estat objecte de fiscalització ja que a 31 de desembre de 1997 havien estat totalment lliurades excepte alguns locals i aparcaments que resten pendents de vendre (vegeu 2.3.1).

A 31 de desembre de 1997 es trobaven en curs tres promocions més (RIPO 4, 5 i 6) amb un total de 112 habitatges, 116 aparcaments i 55 trasters en règim de protecció oficial general, especial i preu lliure (vegeu 2.3.1).

Un cop acabades aquestes promocions la Societat haurà construït 289 habitatges amb places d'aparcament i locals comercials amb una inversió total aproximada de 2.923,5 MPTA.

1.2.4. Òrgans rectors

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

- La Junta General
- El Consell d'administració

1.2.4.1. La Junta General

L'organització i funcionament de la Junta General es regulen en els articles 12 a 19 dels Estatuts de la Societat.

1.2.4.2. El Consell d'administració

D'acord amb l'article 20 dels Estatuts el Consell d'administració estarà format per sis membres les retribucions dels quals seran quantitats fixes, que figuraran en el pressupost anual de la Societat. L'any 1997 els membres del Consell no han rebut cap retribució en concepte de sou, dietes o pensions.

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

President: Il·lm. Sr. Carles Ferré Cusco

Vocals: Sr. Manuel Moreno Yera (conseller delegat)

Sra. Magdalena Guiu Junoy

Sr. Juan Parralejo Aragoneses

Sr. Josep Gabarra Barneda

Sr. Carlos Lore Barraguer

Secretari: Sr. José Antonio Hidalgo del Barrio

La composició del Consell d'administració a la data de redacció del present informe (juliol de 1998) és la següent:

President: Il·lm. Sr. Carles Ferré Cusco

Vocals: Sr. Manuel Moreno Yera (conseller delegat)

Sr. Valentín Rosado Rodríguez

Sr. Juan Parralejo Aragoneses

Sr. Josep Gabarra Barneda

Sr. Rafael Arcas Sánchez

Secretari: Sr. José Antonio Hidalgo del Barrio

A la data de redacció del present informe els canvis en el Consell d'administració estan pendents d'inscripció al Registre Mercantil.

El conseller delegat té totes les facultats del Consell d'administració legalment i estatutàriament delegables.

1.2.5. Normativa aplicable

- Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases de règim local.
- Reial decret legislatiu 781/1986, de 18 d'abril, pel qual s'aprova el text refós de les disposicions legals vigents en matèria de règim local.
- Llei 8/1987, de 15 d'abril, municipal i de règim local a Catalunya.
- Llei 39/1988, de 28 de desembre, reguladora de les hisendes locals.

- Reial decret 500/1990, de 20 d'abril, pel qual es desplega el capítol primer del títol 6è de la Llei reguladora de les hisendes locals.
- Reial decret Legislatiu 1564/1990, de 22 de desembre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de societats anònimes.
- Llei 6/1984, de 5 de març, de la Sindicatura de Comptes, modificada per la Llei 15/1991, de 4 de juliol.
- Reial decret 1932/1991, de 20 de desembre sobre mesures de finançament d'actuacions protegibles en matèria d'habitatge (Pla 1992-1995).
- Adaptació del Pla general de comptabilitat al sector immobiliari de l'any 1994 i Pla general comptable de 1990.
- Reglament d'obres, activitats i serveis dels ens locals, Decret 179/95 de 13 de juny.
- Reial decret 2190/1995, de 28 de desembre sobre mesures de finançament d'actuacions protegibles en matèria d'habitatge (Pla 1996-1999).
- Disposició addicional 6a de la Llei 13/1995, de 18 de maig, de contractes de les administracions públiques.
- Normativa fiscal general.

2. FISCALITZACIÓ

2.1. INFORME D'AUDITORIA. CONTROL FINANCER

2.1.1. Informe d'auditoria

La Societat va sotmetre els seus comptes a auditoria externa. Amb data 15 de juny de 1998, l'auditor Sr. Josep Poch Villamayor (membre del Registre Oficial d'Auditors de Comptes núm. 8.315) va emetre l'informe d'auditoria corresponent als comptes anuals de l'exercici 1997 en el qual fa constar una opinió favorable.

2.1.2. Control financer

La Llei 39/88, de 28 de desembre, reguladora de les hisendes locals, regula en els articles 194 a 204 del capítol IV Control i fiscalització els aspectes definidors dels controls de legalitat, financer, d'eficàcia i el control intern i extern. D'acord amb els esmentats articles correspon a la Intervenció de l'Ajuntament de Ripollet la

realització del control financer de la Societat. Amb data 16 de juliol de 1998 la Intervenció de l'Ajuntament ha emès informe de conformitat amb els comptes anuals i informe de gestió de la Societat a 31 de desembre de 1997.

2.2. ESTATS FINANCERS

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

ACTIU

| | 31.12.96 | 31.12.97 |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Existències | 298.480 | 786.265 |
| Deutors | 25.328 | 40.414 |
| Inversions financeres temporals | 21.619 | 7.366 |
| Tresoreria | 4.905 | 50.573 |
| ACTIU CIRCULANT | 350.332 | 884.618 |
| TOTAL ACTIU | 350.332 | 884.618 |

PASSIU

| | 31.12.96 | 31.12.97 |
|---------------------------|----------------|----------------|
| FONS PROPIS | 12.219 | 12.847 |
| CREDITORS A LLARG TERMINI | 32.900 | 351.705 |
| CREDITORS A CURT TERMINI | 305.213 | 520.066 |
| TOTAL PASSIU | 350.332 | 884.618 |

Imports en milers de pessetes.

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

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

PÈRDUES I GUANYS

| | 31.12.96 | 31.12.97 |
|---|-----------------|------------------|
| Import net de la xifra de negociis | 20.611 | 22.824 |
| Augment d'existències promocions en curs/edificis adquirits | 88.850 | 489.270 |
| Altres ingressos d'explotació | 0 | 129 |
| INGRESSOS EXPLOTACIÓ | 109.461 | 512.223 |
| Aprovisionaments | (55.998) | (447.087) |
| Altres despeses d'explotació | (43.283) | (49.383) |
| DESPESES D'EXPLOTACIÓ | (99.281) | (496.470) |
| BENEFICIS D'EXPLOTACIÓ | 10.180 | 15.753 |
| INGRESSOS FINANCERS | 24 | 268 |
| DESPESES FINANCERES | (8.516) | (15.525) |
| RESULTAT FINANCER | (8.492) | (15.257) |
| Ingressos extraordinaris | 0 | 134 |
| Despeses extraordinaris | (270) | 0 |
| RESULTAT EXTRAORDINARI | (270) | 134 |
| Impost sobre beneficis | (496) | (2) |
| RESULTAT DE L'EXERCICI | 922 | 628 |

Imports en milers de pessetes.

Font: Comptes anuals de la Societat exercici 1997 resumits per la Sindicatura.
Vegeu en l'annex 5.2 els comptes aprovats per la Societat.

2.3. ACTIU

2.3.1. Existències

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

| | Imports |
|------------------------|----------------|
| SALDO INICIAL | 298.480 |
| Inversió exercici 1997 | 501.915 |
| Cost de vendes | (14.130) |
| SALDO FINAL | 786.265 |

Imports en milers de pessetes.

A 31 de desembre de 1997 es trobaven en curs tres promocions (RIPO 4, 5 i 6) i dues pendents de vendre parcialment (RIPO 1 i 2). El desglossament per conceptes a 31 de desembre de 1997 es detalla en el següent quadre:

| | RIPO 1 | RIPO 2 | RIPO 4 | RIPO 5 | RIPO 6 | Total |
|-----------------------|------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|------------------|
| Solar | 106.832 | 65.405 | 23.331 | 46.235 | 38.237 | 280.040 |
| Certificacions | 668.577 | 293.841 | 117.344 | 153.064 | 153.064 | 1.385.890 |
| Control qualitat | 6.465 | 2.363 | 1.040 | 2.261 | 2.261 | 14.390 |
| Escomeses | 4.609 | 14.629 | 420 | 558 | 558 | 20.774 |
| Urbanització | 0 | 0 | 11.489 | 22.767 | 23.658 | 57.914 |
| Arquitectes | 58.292 | 13.333 | 5.275 | 12.631 | 12.631 | 102.162 |
| Gestió | 34.000 | 16.750 | 13.365 | 22.500 | 23.625 | 110.240 |
| Aparelladors | 13.830 | 5.652 | 1.844 | 3.049 | 3.049 | 27.424 |
| Jurídics | 4.088 | 2.285 | 1.244 | 2.623 | 2.425 | 12.665 |
| Assegurances | 6.583 | 4.355 | 1.279 | 3.096 | 3.147 | 18.460 |
| Tributs | 33.736 | 14.973 | 7.230 | 168 | 437 | 56.544 |
| Financers | 71.117 | 7.446 | 5.756 | 4.923 | 3.689 | 92.931 |
| Altres (1) | 8.553 | 13.509 | 798 | 1.217 | 1.107 | 25.184 |
| TOTAL INVERSIÓ | 1.016.682 | 454.541 | 190.415 | 275.092 | 267.888 | 2.204.618 |
| EXISTÈNCIES | 22.631 | 30.239 | 190.415 | 275.092 | 267.888 | 786.265 |

Imports en milers de pessetes.

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

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

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

2.3.1.1. Promocions RIPO 1 i RIPO 2

L'import que resta a existències a 31 de desembre de 1997 correspon a quatre locals de RIPO 1 i tretze aparcaments i tres locals de RIPO 2. A 31 de desembre de 1997, tres dels aparcaments de RIPO 2 eren llogats amb opció de compra i a la data de redacció del present informe ho estaven sis.

2.3.1.2. Promocions RIPO 4, 5 i 6

Les promocions RIPO 4, 5 i 6 són les promocions en curs a 31 de desembre de 1997.

Els terrenys es van adquirir a l'Ajuntament en escriptura formalitzada el 14 de febrer de 1996, per 102,1 MPTA.

- RIPO 4

RIPO 4 és una promoció de protecció oficial de règim general de 22 habitatges i 22 aparcaments vinculats més 4 aparcaments de preu lliure.

El Consell d'Administració del 27 de setembre de 1996 va adjudicar la gestió de l'obra a l'empresa de consulting Consulting Técnico Arquitectura Cota, SL. Les obres es van iniciar el setembre de 1996 i a la data de redacció del present informe tots els habitatges i aparcaments venuts han estan lliurats. El cost total previst al final de l'obra és de 246,5 MPTA aproximadament.

Resten per a vendre els quatre aparcaments no vinculats a habitatges, que es venen en règim de renda lliure.

- RIPO 5 i 6

RIPO 5 i 6 són dues promocions de protecció oficial de règim especial de 45 habitatges, 45 aparcaments i 30 trasters, i 45 habitatges, 45 aparcaments i 25 trasters, respectivament.

El Consell d'Administració del 27 de setembre de 1996 va adjudicar les obres de les dues promocions a l'empresa de consulting Consulting Técnico Arquitectura Cota, SL. Les obres es van iniciar al novembre de 1996 i es preveu que s'acabin l'últim trimestre de l'exercici 1998. El cost previst a la finalització de les dues promocions és de 881 MPTA.

PROLHASA va realitzar abans de l'adjudicació de les obres el disseny i elaboració tècnica del projecte i l'estudi d'ofertes de constructores i industrials.

Amb posterioritat a l'adjudicació de les obres, amb data 22 de gener de 1997 es van formalitzar tres convenis entre PROLHASA i la Societat per a la construcció i posterior alienació de les promocions RIPO 4, RIPO 5 i RIPO 6 on es fixen uns honoraris de 14,85 MPTA, 25 MPTA i 26,25 MPTA, respectivament a percebre per PROLHASA.

2.3.2. Deutors

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

| | Imports |
|--------------------------------|---------|
| Hisenda Pública deutor per IVA | 38.889 |
| Crèdit per pèrdues a compensar | 1.410 |
| Devolució d'impostos | 115 |
| | 40.414 |

Imports en milers de pessetes.

- Hisenda pública deutor per IVA

L'import pendent de devolució a 31 de desembre de 1997 correspon a l'acumulat al quart trimestre de l'exercici 1997 pendent de devolució. A la data de redacció del present informe està encara pendent de devolució.

- Crèdit per pèrdues a compensar

El saldo del compte Crèdit per pèrdues a compensar inclou la part pendent de compensar del crèdit fiscal registrat per les pèrdues corresponents a exercicis anteriors a 1996.

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

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

Tenint en compte el que s'ha exposat anteriorment, caldria que la Societat regularitzés el crèdit per pèrdues a compensar (vegeu Recomanació núm. 2).

2.3.3. Tresoreria

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

| | Imports |
|-------|---------|
| Bancs | 50.561 |
| Caixa | 12 |
| | 50.573 |

Imports en milers de pessetes.

La Societat manté un compte bancari obert per a cada una de les promocions que realitza, la qual cosa possibilita el control de tots els cobraments i pagaments d'una promoció.

L'única signatura autoritzada és la del conseller delegat, Sr. Manuel Moreno i Yera. Per a més seguretat, convindria que hi hagués una altra signatura autoritzada de forma mancomunada (vegeu Recomanació núm.3).

2.4. PASSIU

2.4.1. Fons propis

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

| | Saldo inicial | Augments | Disminucions | Saldo final |
|------------------------|---------------|----------|--------------|-------------|
| Capital social | 10.000 | 0 | 0 | 10.000 |
| Reserves | 1.297 | 922 | 0 | 2.219 |
| Resultat de l'exercici | 922 | 628 | (922) | 628 |
| Total | 12.219 | 1.550 | (922) | 12.847 |

Imports en milers de pessetes.

- Capital social

El capital social de la Societat està format per 100 accions de valor nominal 100.000 PTA, totalment subscrietes i desemborsades pels accionistes següents:

| | Imports |
|------------------------|---------|
| Ajuntament de Ripollet | 5.500 |
| PROLHASA | 4.500 |
| Total | 10.000 |

Imports en milers de pessetes.

2.4.2. Creditors a llarg termini

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

| | Imports |
|-------------------------------|----------------|
| Deutes amb entitats de crèdit | 351.655 |
| Fiances i dipòsits rebuts | 50 |
| Total | 351.705 |

Imports en milers de pessetes.

- Deutes amb entitats de crèdit

L'import comptabilitzat com a Deutes amb entitats de crèdit correspon a la part disposada dels préstecs hipotecaris de les promocions RIPO 4,5 i 6 pendent de subrogar a 31 de desembre de 1997. Les característiques d'aquests préstecs hipotecaris es detallen a continuació:

| Promoció | Entitat | Import concedit | Data de formalització | Any de venciment | Interès nominal | Carència | Saldo disposat a 31.12.97 |
|--------------|--------------------------|-----------------|-----------------------|------------------|-----------------|----------|---------------------------|
| RIPO 4 | Caixa Sabadell | 178.051 | 21.08.96 | 2.024 | 8,64% | 3 anys | 97.361 |
| RIPO 5 | Argentaria (Caja Postal) | 317.640 | 26.09.96 | 2.024 | 8,469% | 3 anys | 130.628 |
| RIPO 6 | Caixa Sabadell | 329.321 | 21.08.96 | 2.024 | 8,64% | 3 anys | 123.666 |
| Total | | | | | | | 351.655 |

Imports en milers de pessetes.

El tipus d'interès dels préstecs destinats a finançar actuacions protegibles en matèria d'habitatge estan fixats per la normativa vigent per a cada exercici. Tanmateix, el Ministeri d'Obres Públiques, Transports i Medi Ambient subsidia els préstecs qualificats concedits a promotors, adquirents i adjudicatariis en actuacions de règim especial de protecció oficial.

2.4.3. Creditors a curt termini

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

| | Imports |
|-------------------------------|----------------|
| Deutes amb entitats de crèdit | 52.909 |
| Bestretes de clients | 184.591 |
| Proveïdors i contractistes | 265.550 |
| Altres creditors comercials | 16.518 |
| Altres deutes no comercials | 498 |
| Total | 520.066 |

Imports en milers de pessetes.

2.4.3.1. Deutes amb entitats de crèdit

L'import comptabilitzat com a entitats de crèdit a curt termini correspon a una pòlissa de crèdit formalitzada el 20 de febrer de 1997 per un import de 85 MPTA i amb un tipus d'interès d'un 8% durant l'exercici 1997 i d'un 6% durant l'exercici 1998.

2.4.3.2. Bestretes de clients

A continuació es detallen les bestretes a 31 de desembre de 1997 desglossades per promocions:

| | Imports |
|--------------|----------------|
| RIPO 1 | 3.638 |
| RIPO 4 | 38.173 |
| RIPO 5 | 70.023 |
| RIPO 6 | 72.757 |
| Total | 184.591 |

Les bestretes de RIPO 1 corresponen a la quantitat lliurada a compte per la venda d'un local, que ha estat escripturada l'any 1998.

Les bestretes de RIPO 4,5 i 6 corresponen als pagaments a compte realitzats pels adjudicataris dels habitatges. Les condicions d'adjudicació d'aquestes promocions han estat les generals establertes en el Pla d'habitatge corresponent. Segons manifestacions de la Societat els habitatges han estat adjudicats per sorteig públic realitzat a la seu de l'Ajuntament, del qual no es va estendre acta escrita.

2.4.3.3. Proveïdors i contractistes

El desglossament dels proveïdors i contractistes per conceptes a 31 de desembre de 1997 és el següent:

| | Imports |
|--|----------------|
| Retencions RIPO 1 | 5.418 |
| Retencions RIPO 2 | 14.057 |
| Retencions RIPO 4 | 4.930 |
| Retencions RIPO 5 | 12.406 |
| Deute amb l'Ajuntament per compra terreny RIPO 5 i 6 | 44.089 |
| Contractistes | 184.538 |
| Altres | 112 |
| Total | 265.550 |

Imports en milers de pessetes.

El termini de pagament habitual establert per la Societat és de 90 dies, a excepció de l'empresa de consulting que gestiona les obres de RIPO 4, 5 i 6 a la qual es paga a 30 dies.

L'import que figura com a retencions són les efectuades als contractistes (5% de l'obra certificada), que es retornen a la finalització del període de garantia.

2.4.3.4. Altres creditors comercials

Altres creditors comercials inclou 15,9 MPTA en concepte de previsió per despeses de gestió de RIPO 4 (3,6 MPTA), RIPO 5 (6 MPTA) i RIPO 6 (6,3 MPTA), que no havien estat facturades per PROLHASA a 31 de desembre de 1997, encara que PROLHASA sí que havia comptabilitzat l'ingrés.

2.5. COMPTE DE PÈRDUES I GUANYS**2.5.1. Ingressos****2.5.1.1. Import net de la xifra de negocis**

L'import net de la xifra de negocis a 31 de desembre de 1997 correspon a la venda de tres locals de la promoció RIPO 1.

2.5.2. Despeses**2.5.2.1. Aprovisionaments**

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

| | Imports |
|------------------------------------|---------|
| Urbanització terrenys | 16.809 |
| Certificacions d'obra | 414.394 |
| Certificacions seguretat i higiene | 4.952 |
| Control de qualitat | 5.563 |
| Escomeses | 1.574 |
| Diversos | 2.310 |
| Variació d'existències: terrenys | 1.485 |
| | 447.087 |

Imports en milers de pessetes.

La totalitat de les despeses d'aprovisionaments han estat imputades com a cost en les promocions corresponents.

2.5.2.2. Altres despeses d'explotació

El desglossament de les altres despeses d'explotació per conceptes a 31 de desembre de 1997 és el següent:

| | Imports |
|---------------------------------------|---------|
| Serveis de professionals independents | 1.060 |
| Arquitectes | 4.817 |
| Aparelladors | 7.942 |
| Despeses jurídiques | 4.565 |
| Despeses de gestió PROLHASA | 15.864 |
| Assegurances | 6.566 |
| Tributs | 7.901 |
| Altres | 668 |
| | 49.383 |

Imports en milers de pessetes.

La totalitat de les despeses d'exploració ha estat imputada al cost de les promocions corresponents a excepció de les despeses de professionals independents (corresponents a la previsió d'auditoria i a un informe economicofinancer), i 0,5 MPTA i 0,6 MPTA corresponents a despeses diverses i a tributs, respectivament, no imputables en les promocions en curs.

Les despeses de gestió corresponen a la previsió realitzada per la Societat de part de les despeses pendents de facturar per PROLHASA per aquest concepte de les promocions de RIPO 4, 5 i 6 (vegeu 2.4.3.4).

2.5.2.3. Despeses financeres

La Societat activa les despeses financeres relacionades amb les promocions fins que finalitza la construcció. De la despesa de l'any 1997 han estat imputats a existències 12,4 MPTA corresponents a les promocions en curs.

2.6. CONTRACTACIÓ

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

L'anunci publicat per a la convocatòria de contractistes per a la construcció de RIPO 4 fixava com a termini per a la presentació d'ofertes el 10 de juny de 1996. Es van presentar nou ofertes dins el termini establert i dues fora de termini. El Consell d'administració de la Societat en sessió celebrada el 27 de setembre de 1996 va adjudicar "la gestió" de les obres, però no la construcció, tal com especificava l'anunci, a l'empresa Consulting Técnico Arquitectura Cota, SL, l'oferta de la qual no consta en els arxius de la Societat.

El 25 de novembre de 1996 es va signar el contracte de gestió d'obra per a la primera fase de les obres (inclou moviment de terres, fonaments i estructura) on s'estableixen uns honoraris de 6,6 MPTA. El contracte corresponent a la segona fase de les obres no consta en els arxius de la Societat, segons manifestacions de la Direcció.

En la contractació de les obres de les promocions de RIPO 5 i RIPO 6 no hi ha hagut publicitat. Existeixen els pressupostos de diverses empreses amb diferents dates que van des del 29 de maig de 1996 fins al 12 de juliol de 1996. Tanmateix, el Consell d'Administració de la Societat va adjudicar la gestió de les obres d'aquestes promocions conjuntament amb la de RIPO 4 a la mateixa empresa de consulting. En aquest cas tampoc no ha estat facilitada l'oferta presentada per aquesta empresa.

El 28 d'octubre de 1996 es va signar el contracte de gestió de la primera fase de les obres (inclou moviment de terres, fonaments i estructura) de RIPO 5 i RIPO 6 on s'estableixen uns honoraris de 22,4 MPTA. El contracte corresponent a la gestió de la segona fase de les obres no consta en els arxius de la Societat, segons manifestacions de la Direcció.

D'altra banda, la Societat ha subscrit contractes d'obres amb cadascun dels industrials que participen en la construcció, la selecció dels quals l'ha realitzat l'empresa de consulting, segons manifestacions de la Societat.

Cal que en el futur aquestes irregularitats no es tornin a produir i que la Societat adopti les mesures adients per garantir el compliment dels principis de publicitat i concurrència i la transparència en la seva activitat contractual (vegeu Recomanació núm.4).

2.7. PAIF

D'acord amb els articles 210.2 i 292 del Reglament d'obres, activitats i serveis dels ens locals, la Societat hauria d'haver elaborat el programa anual d'actuacions, inversions i finançament (PAIF), cosa que no ha fet (vegeu Recomanació núm.5).

2.8. ANÀLISI DELS RESULTATS DE LES PROMOCIONS

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

- Quadre del cost per metre quadrat

| Promoció | Règim | Inversió total MPTA | m ² útils habitatges | m ² útils aparcaments | Cost m ² útil habitatges | Cost m ² útil aparcaments |
|----------|----------|---------------------|---------------------------------|----------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------------|
| RIPO 4 | General | 247 | 1.677,41 | 574,5 | 122.310 | 73.390 |
| RIPO 5 | Especial | 437 | 3.618,62 | 1.147,92 | 101.550 | 60.930 |
| RIPO 6 | Especial | 444 | 3.756,91 | 1.137,24 | 99.910 | 59.950 |

Font : Elaboració pròpia

Nota: Atès que les tres promocions es trobaven en curs s'han utilitzat els estudis de costos de la Societat.

- Quadre del marge per metre quadrat

| Promoció | Habitatges | | Aparcaments | |
|----------|---------------|---------|---------------|---------|
| | Preu de venda | Marge | Preu de venda | Marge |
| RIPO 4 | 116.762 | (5.548) | 70.058 | (3.332) |
| RIPO 5 | 97.146 | (4.404) | 58.288 | (2.642) |
| RIPO 6 | 97.146 | (2.764) | 58.288 | (1.662) |

Imports expressats en PTA/m²

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

Dels quadres anteriors es desprèn que la pèrdua aproximada de les tres promocions fiscalitzades serà de 42,5 MPTA, detallada com segueix:

| Promoció | Imports |
|----------|---------|
| RIPO 4 | 11.220 |
| RIPO 5 | 18.969 |
| RIPO 6 | 12.274 |
| Total | 42.463 |

Imports en milers de pessetes.

En el cas de RIPO 5 i RIPO 6 la pèrdua serà compensada per la subvenció atorgada per la Direcció General d'Actuacions Concertades, d'Arquitectura i Habitatge de la Generalitat de Catalunya, pels honoraris de redacció del projecte i direcció d'obres per un import de 30,6 MPTA.

En el cas de RIPO 4 el cost de la promoció no pot ser compensat amb els ingressos per venda i la pèrdua haurà de ser absorbida per la Societat ja que, en tractar-se de règim general, no hi ha possibilitat d'obtenir la subvenció esmentada anteriorment. Segons manifestacions de la Societat aquestes pèrdues no eren conegudes a 31.12.1997. Si s'haguessin conegut, la Societat hauria d'haver registrat una provisió per a pèrdues en promocions d'acord amb la norma de valoració tretzena del Pla general de comptabilitat per a empreses immobiliàries (vegeu Recomanació núm.1).

3. CONCLUSIONS: OBSERVACIONS I RECOMANACIONS

Ripollet Invest, SA és una societat participada per PROLHASA (propietat de l'Excma. Diputació de Barcelona) i per l'Ajuntament de Ripollet, l'activitat principal de la qual és la promoció d'habitatges socials en el terme municipal.

Fins a 31 de desembre de 1997 havia portat a terme tres promocions d'habitatges i una de parcel·les i tenia en curs tres promocions d'habitatges, que han estat les fiscalitzades.

- Provisió per a pèrdues en promocions

Les tres promocions fiscalitzades presenten marges negatius, que en dos casos seran compensats per la subvenció atorgada per la Generalitat per tractar-se de promocions de règim especial però no en el tercer. En aquest últim cas, segons manifestacions de la Societat, aquestes pèrdues no eren conegudes a 31.12.1997. Si s'haguessin conegut, la Societat hauria d'haver registrat una provisió per a pèrdues en promocions d'acord amb la norma de valoració tretzena del Pla General de Comptabilitat per a empreses immobiliàries.

Recomanació núm. 1:

De cara a futures actuacions, cal que els estudis de costos siguin molt acurats i que, abans d'emprendre una promoció, els socis adoptin les decisions oportunes per no minvar el patrimoni de la Societat.

Així mateix, cal que en el tancament de cada exercici s'analitzi la situació de cada promoció i es determinin de forma com més acurada millor els costos pendents d'incórrer i que, en cas necessari, es doti la provisió per a pèrdues en promocions establerta en la norma de valoració tretzena del Pla general de comptabilitat per a empreses immobiliàries.

A continuació s'assenyalen altres aspectes susceptibles de millora, que apareixen al llarg de l'informe:

- Crèdit per pèrdues a compensar

La Societat té registrat un crèdit per pèrdues a compensar d'1,4 MPTA i gaudeix de la bonificació del 99% sobre la quota íntegra de l'Impost de societats prevista en l'article 32.2 de la Llei 43/1995.

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

Recomanació núm.2:

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

- Signatures en els comptes bancaris

L'única signatura autoritzada en els comptes bancaris de la Societat és la del conseller delegat.

Recomanació núm. 3:

Fóra convenient que, per a major seguretat, existís alguna altra signatura autoritzada de forma mancomunada als comptes bancaris.

- Contractació

La Societat ha de seguir els principis de publicitat i concurrència establerts en la disposició addicional sisena de la Llei 13/1995, de contractes de les administracions públiques. S'ha observat l'incompliment del principi de publicitat en la contractació de les obres de RIPO 5 i RIPO 6; no han estat facilitades les ofertes presentades per l'empresa adjudicatària de les promocions RIPO 4, 5 i 6; alguns contractes no han estat facilitats.

Recomanació núm. 4:

Cal que la Societat estableixi i apliqui uns procediments de contractació que permetin garantir el compliment dels principis de publicitat i concurrència i la transparència en els procediments de contractació.

- PAIF

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

Recomanació núm. 5:

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

4. TRÀMIT D'AL·LEGACIONS

A l'efecte del que preveu l'article 6 de la Llei 6/1984, de 5 de març de la Sindicatura de Comptes, modificada per la Llei 15/1991, de 4 de juliol, el present informe de fiscalització va ser tramès a Ripollet Invest, SA.

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

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

Barcelona, 15 de febrer de 1999

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

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

Atentament,

[Signatura]

Signat: Manuel Moreno i Yera
Conseller-Delegat"

**"AL.LEGACIONS AL PROJECTE D'INFORME EMÈS PER LA SINDICATURA
DE COMPTES DE CATALUNYA (26/98-A)
RIPOLLET INVEST, SA**

En relació a les recomanacions efectuades per la Sindicatura de Comptes de Catalunya en el seu informe 26/98-A, referent a l'exercici 1997 de la mercantil Ripollet Invest, SA cal fer les següents AL.LEGACIONS:

Recomanació núm. 1:

"De cara a futures actuacions, cal que els estudis de costos siguin molt acurats i que, abans d'emprendre una promoció, els socis adoptin les decisions oportunes per no minvar el patrimoni de la Societat.

Així mateix, cal que en el tancament de cada exercici s'analitzi la situació de cada promoció i es determini de forma el més acurada possible els costos pendents d'incórrer i que, en cas necessari, es doti la provisió per a pèrdues en promocions establerta en la norma de valoració tretzena del Pla General de Comptabilitat per a empreses immobiliàries."

Les pèrdues esmentades a l'informe de fiscalització es fonamenten en una estimació efectuada durant el transcurs de l'obra pel Departament Tècnic de la Societat, sense disposar del tancament econòmic de l'obra, desconeixent per tant, el resultat real de les promocions en curs, motiu pel qual no es podia realitzar la provisió per a pèrdues.

Malgrat això, una vegada es tanquin definitivament les comptes de les promocions s'adoptaran les mesures oportunes.

Recomanació núm. 2:

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

La societat ha comptabilitzat el crèdit per pèrdues a compensar dels exercicis anteriors a 1996, quan la societat encara no estava bonificada pel 99%, d'acord amb l'article 32.2 de la Llei 43/1995. Els resultats dels exercicis 1996 i 1997 han estat positius, per tant s'ha recuperat part d'aquest crèdit.

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

Recomanació núm. 3:

"Fóra convenient que, per a major seguretat, existís alguna altra signatura autoritzada de forma mancomunada als comptes bancaris."

A fi i efecte de compaginar el principi de prudència amb la necessària eficàcia i agilitat amb què deu desenvolupar-se tota activitat mercantil, s'adoptaran, a la major brevetat possible els acords oportuns a fi d'establir la signatura mancomunada dels comptes bancaris, que es realitzaran conjuntament pel President i el Conseller Delegat o bé per qualsevol dels anteriors junt amb altre Conseller de la Societat.

Recomanació núm. 4:

"Cal que la Societat estableixi i apliqui uns procediments de contractació que permetin garantir el compliment dels principis de publicitat i concurrència i la transparència en els procediments de contractació".

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

S'ha de puntualitzar, que l'actuació d'una consultora és la pròpia d'un gabinet tècnic de gestió i coordinació, a qui s'encarrega els esmentats treballs de l'obra, actuant com a constructora la propietat.

Així mateix, respecte a l'informe emès, cal assenyalar que l'empresa adjudicatària, va presentar al juny de 1996 l'oferta corresponent a les promocions 5 i 6 i al juliol de 1996 la referent a la promoció de Ripollet 4. Si bé, és cert que es va presentar una vegada transcorregut el termini de presentació d'ofertes, això és degut que les ofertes presentades per les empreses constructores plantejaven un increment del cost de l'obra excessiu, tenint en compte els estudis econòmics previs efectuats, per lo qual es va optar per convidar a les empreses de consultoria tècnica amb experiència reconeguda en aquest àmbit a que efectuessin l'estudi de costos de l'obra a fi d'incorporar-los al quadre comparatiu realitzat a l'efecte.

Hi ha que indicar que per deficiències del nostre sistema d'arxiu administratiu, actualment en procés de reorganització, no es va poder facilitar les ofertes presentades per la Consultoria, ni l'anunci corresponent per realitzar la construcció directa de les promocions previstes, el qual va ésser publicat el dia 23 d'abril de 1996 al "Periódico de Catalunya". Cal indicar, així mateix, que en data 14 de desembre de 1996, l'empresa PROLHASA va realitzar una convocatòria pública, mitjançant anunci publicat en el Periódico de Catalunya, per a la contractació de forma directa dels diferents capítols de les obres de construcció, que va servir de base per a la formació d'una borsa d'industrials. Així mateix, indicar que a les promocions portades a terme es va realitzar de forma prèvia un comparatiu per capítols amb un mínim de tres industrials per a cadascun.

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

Recomanació núm. 5:

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

D'acord amb la recomanació efectuada s'adoptaran les mesures oportunes a fi de garantir l'elaboració del Programa anual d'Inversions.

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

[Signatura]

Signat: Manuel Moreno i Yera
Conseller Delegat
[Segell de Ripollet Invest, S.A.]"

5. ANNEXOS**5.1. BALANÇ DE SITUACIÓ A 31.12.96 I A 31.12.97**

| ACTIU | 31.12.96 | 31.12.97 |
|--|--------------------|--------------------|
| ACCIONISTES (SOCIS) PER DESEMBORS. NO EXIGITS | 0 | 0 |
| IMMOBILITZAT | 0 | 0 |
| Despeses d'establiment | 0 | 0 |
| Immobilitzat immaterial | 0 | 0 |
| Immobilitzat material | 0 | 0 |
| Immobilitzat financer | 0 | 0 |
| Accions pròpies | 0 | 0 |
| Deutors a llarg termini | 0 | 0 |
| DESPESES A DISTRIBUIR EN DIVERSOS EXERCICIS | 0 | 0 |
| ACTIU CIRCULANT | 350.332.053 | 884.617.992 |
| Accionistes per desemborsaments exigits | 0 | 0 |
| Existències | | |
| - Terrenys i solars | 116.017.095 | 114.532.487 |
| - Obres en curs | 182.463.149 | 671.732.827 |
| Deutors | 25.327.928 | 40.414.380 |
| Inversions financeres temporals | 21.619.263 | 7.365.341 |
| Accions pròpies a curt termini | 0 | 0 |
| Tresoreria | 4.904.618 | 50.572.957 |
| Ajustaments per periodificació | 0 | 0 |
| TOTAL | 350.332.053 | 884.617.992 |

| PASSIU | 31.12.96 | 31.12.97 |
|---|--------------------|--------------------|
| FONS PROPIS | 12.218.920 | 12.846.547 |
| Capital subscrit | 10.000.000 | 10.000.000 |
| Reserves | 1.297.123 | 2.218.920 |
| Resultats exercicis anteriors | 0 | 0 |
| Pèrdues i guanys | 921.797 | 627.627 |
| INGRESSOS A DISTRIBUIR EN DIVERSOS EXERCICIS | 0 | 0 |
| PROVISIONS PER A RISCOS I DESPESES | 0 | 0 |
| CREDITORS A LLARG TERMINI | 32.900.000 | 351.704.810 |
| Deutes amb entitats de crèdit | 32.900.000 | 351.654.810 |
| Fiances i dipòsits rebuts a llarg termini | 0 | 50.000 |
| CREDITORS A CURT TERMINI | 305.213.133 | 520.066.635 |
| Deutes amb entitats de crèdit | 67.493.858 | 52.909.307 |
| Creditors comercials | | |
| - Bestretes de clients | 104.679.087 | 184.591.221 |
| - Proveïdors i contractistes | 100.402.274 | 265.549.967 |
| - Altres creditors | 32.293.100 | 16.518.283 |
| Altres deutes no comercials | 344.814 | 497.857 |
| TOTAL | 350.332.053 | 884.617.992 |

Imports en pessetes.

Font: Comptes anuals de la Societat.

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

| Deure | 31.12.96 | 31.12.97 | Haver | 31.12.96 | 31.12.97 |
|---|-------------------|-------------------|---|------------------|-------------------|
| DESPESES | | | INGRESSOS | | |
| Reducció exist. promocions en curs/edif.adqui. | 0 | 0 | Import net de la xifra de negocis | 20.610.760 | 22.823.800 |
| Aprovisionaments | 55.998.233 | 447.086.646 | Augment exist.promoc. en curs/edif.adquirits | 88.849.966 | 489.269.678 |
| Transferències d'immobilitzat a existències | 0 | 0 | Treballs efectuats per l'empresa per a l'immob. | 0 | 0 |
| Despeses de personal | 0 | 0 | Exist.promoc.curs/edif.construïts incor.immob. | 0 | 0 |
| Dotacions per amortitzacions d'immobilitzat | 0 | 0 | Altres ingressos d'explotació | 0 | 129.310 |
| Variacions de les provisions de tràfic | 0 | 0 | | | |
| Altres despeses d'explotació | 43.282.407 | 49.382.874 | | | |
| BENEFICIS D'EXPLOTACIÓ | 10.180.086 | 15.753.268 | PÈRDUES D'EXPLOTACIÓ | 0 | 0 |
| Despeses financeres i despeses assimilades | 8.515.987 | 15.525.207 | Ingressos de participacions en capital | 0 | 0 |
| Variació de les provisions d'inversió financera | 0 | 0 | Ingressos d'altres valors negociables | 0 | 0 |
| Diferències negatives de canvi | 0 | 0 | Altres interessos i ingressos assimilats | 23.605 | 267.797 |
| | | | Diferències positives de canvi | 0 | 0 |
| RESULTATS FINANCERS POSITIUS | 0 | 0 | RESULTATS FINANCERS NEGATIUS | 8.492.382 | 15.257.410 |
| BENEFICIS DE LES ACTIVITATS ORDINÀRIES | 1.687.704 | 495.858 | PÈRDUES DE LES ACTIVITATS ORDINÀRIES | 0 | 0 |
| Variac.provisions immob.immat.,mat.i cart.cont. | 0 | 0 | Beneficis alienació immob.immat,mat.cart.cont. | 0 | 0 |
| Pèrdues provinents immob.immat.,mat. i cart.cont. | 0 | 0 | Beneficis operac.amb accions i oblig.pròpies | 0 | 0 |
| Pèrdues operac.amb accions i obligac.pròpies | 0 | 0 | Subvencions capital transferides al result.exerc. | 0 | 0 |
| Despeses extraordinàries | 0 | 0 | Ingressos extraordinaris | 0 | 35.000 |
| Despeses i pèrdues d'altres exercicis | 269.554 | 0 | Ingressos i beneficis d'altres exercicis | 0 | 98.974 |
| RESULTATS EXTRAORDINARIS POSITIUS | 0 | 133.974 | RESULTATS EXTRAORDINARIS NEGATIUS | 269.554 | 0 |
| BENEFICIS ABANS D'IMPOSTOS | 1.418.150 | 629.832 | PÈRDUES ABANS D'IMPOSTOS | 0 | 0 |
| Impost sobre societats | 496.353 | 2.205 | | | |
| Altres impostos | 0 | 0 | | | |
| RESULTAT DE L'EXERCICI (BENEFICIS) | 921.797 | 627.627 | RESULTAT DE L'EXERCICI (PÈRDUES) | 0 | 0 |

Imports en pessetes.

Font: Comptes anuals de la Societat.