

Informe 25/1998-A

**Promoció Local d'Habitatge, SA  
(PROLHASA)**

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 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 25/1998-A relatiu a Promoció Local d'Habitatge, SA (PROLHASA), 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 SINDIC MAJOR



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

## ÍNDEX

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.....	10
1.2.4. Organització .....	12
1.2.5. Òrgans rectors.....	12
1.2.6. Normativa 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 .....	14
2.1.3. Control intern .....	15
2.2. ESTATS FINANCERS.....	15
2.3. ACTIU.....	17
2.3.1. Immobilitzat material .....	17
2.3.2. Immobilitzat financer .....	18
2.3.3. Existències .....	20
2.3.4. Deutors.....	23
2.3.5. Tresoreria.....	23
2.4. PASSIU .....	24
2.4.1. Fons propis .....	24
2.4.2. Creditors a llarg termini.....	25
2.4.3. Creditors a curt termini .....	25
2.5. COMPTE DE PÈRDUES I GUANYS .....	27
2.5.1. Compte de pèrdues i guanys analític .....	27
2.5.2. Ingressos .....	27
2.5.3. Despeses .....	29
2.6. CONTRACTACIÓ.....	32

2.7. PRESSUPOST 1997 .....	33
2.7.1. PAIF .....	34
2.8. ANÀLISI DELS RESULTATS DE LES PROMOCIONS .....	34
3. CONCLUSIONS: OBSERVACIONS I RECOMANACIONS .....	38
4. TRÀMIT D'AL·LEGACIONS.....	43
5. ANNEXOS.....	48
5.1. BALANÇ DE SITUACIÓ A 31.12.96 I 31.12.97 .....	48
5.2. COMPTE DE PÈRDUES I GUANYS, EXERCICIS 1996 I 1997 .....	50

## **ABREVIACIONS**

AIE:	Agrupació d'interès econòmic
PAIF:	Programa anual d'actuacions, 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, s'emet el present Informe de Fiscalització relatiu a Promoció Local d'Habitatge, SA (d'ara endavant PROLHASA). En concret, els aspectes fiscalitzats han estat els següents:

- a) Anàlisi dels estats financers per a 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.
- d) Anàlisi d'alguns aspectes de gestió.

##### **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, de compliment i substantives, 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 economico-financera 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**

PROLHASA és una societat mercantil anònima que va ser creada el 17.12.1991 per la Diputació de Barcelona, per la societat mercantil Promocions Econòmiques Locals, societat de capital risc, SA (PROELSA) i per la Fundació pública Casa de la Caritat, en compliment dels acords del Ple de la Diputació del 24.7.1991; del Consell d'administració de PROELSA del 24.10.1991, i de la Junta del patronat de la Fundació del 8.11.1991, respectivament.

La participació inicial va ser d'un 51,2%; d'un 44,8%, i d'un 4%, respectivament.

El 17 d'octubre de 1996 la Diputació va adquirir a PROELSA la seva participació i el 24 de gener de 1996 va adquirir la de la Fundació Casa de la Caritat. El 22 de maig de 1997 es va atorgar escriptura de declaració d'unipersonalitat de la Societat.

A 31.12.97 PROLHASA era propietat 100% de la Diputació i tenia un capital social de 1.000 MPTA (vegeu 2.4.1).

### **1.2.2. Objecte social**

D'acord amb el text refós dels Estatuts, la Societat tindrà per objecte "la compravenda, urbanització, arrendament, parcel·lació, administració, construcció i qualsevol altra forma d'explotació de tota classe de finques rústiques i urbanes, inclús en règim de propietat horitzontal i, en general, totes les operacions relatives al tràfic immobiliari".

### **1.2.3. Activitat**

PROLHASA és l'instrument de la Diputació de Barcelona per a la intervenció en el mercat immobiliari amb dos objectius primordials:

- Oferir habitatges de qualitat a preus assequibles.
- Incidir en el mercat immobiliari en competència amb els promotors privats.

La Societat promou habitatges de protecció pública sota diferents règims (protecció oficial de règim general o especial, preu taxat) encara que també ha fet algunes promocions d'edificis en règim de renda lliure i algunes promocions de parcel·les. En la major part dels casos es tracta de promocions d'habitatges amb plaça d'aparcament i traster vinculats. En alguns casos es fan, a més, locals comercials. A Barcelona s'ha fet un edifici d'oficines.

En les promocions realitzades per PROLHASA sempre hi ha la col·laboració del municipi on es fa la promoció, que és qui proposa a PROLHASA de portar a terme determinada actuació. Aquesta col·laboració es concreta a través d'un conveni de cooperació en el qual s'estableix una de les tres fórmules de gestió següents:

- Promoció directa: PROLHASA realitza directament la promoció.
- Promoció mixta: la promoció la realitza una societat mixta participada per PROLHASA i per l'ajuntament.
- Promoció indirecta: la promoció la fa una societat municipal i PROLHASA en fa la gestió.

En els convenis de col·laboració de promoció mixta i indirecta s'estableix que PROLHASA rebrà un percentatge sobre els imports de la inversió o la venda, segons els casos, pels seus serveis de gestió.

En el cas de promoció mixta, la societat creada és administrada per PROLHASA.

PROLHASA intenta que la major part de les promocions es facin a través de societat municipal mixta, com a forma d'aconseguir una major vinculació de l'ajuntament corresponent en el projecte. A 31.12.97 PROLHASA participava en 18 societats mixtes.

L'ajuntament estableix les condicions particulars d'accés a l'habitatge (normalment es concreta en portar un nombre d'anys residint al municipi) i s'encarrega de rebre les sol·licituds. En cas que la demanda superi l'oferta es fa un sorteig per a l'adjudicació dels habitatges. En tot cas, per a accedir als habitatges de promoció pública (protecció oficial en règim general i especial i preu taxat) s'han de complir els requisits establerts en la normativa vigent (Plans d'habitatge). La verificació del compliment dels requisits correspon a la Societat i a la Direcció General d'Arquitectura i Habitatge, que visa les escriptures de venda.

El finançament de les promocions és doble: amb les bestretes que els compradors abonen durant el període de construcció i amb préstec hipotecari subrogable en el moment del lliurament dels habitatges.

En general, les promocions tenen una bona acollida i el nivell de vendes és en la major part dels casos proper al 100%.

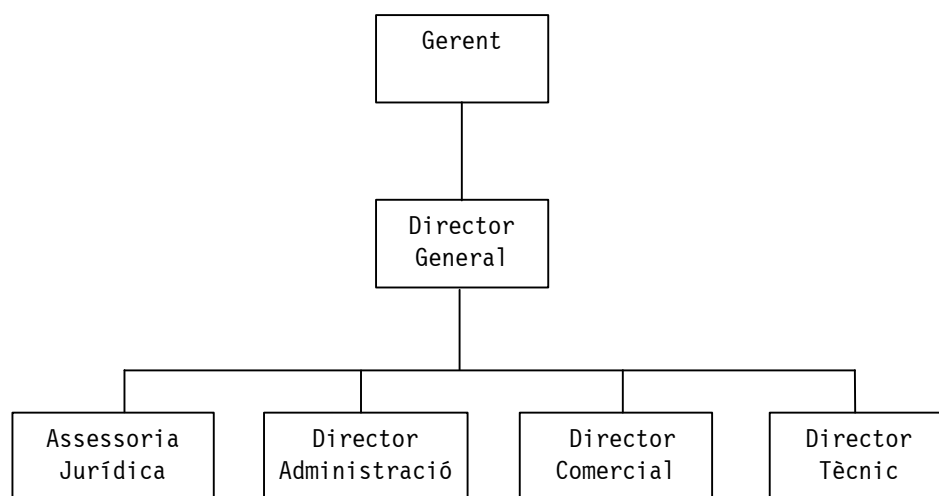
Des de la seva creació fins al març de 1998 la Societat havia finalitzat 33 promocions en 25 municipis (Alella, Avinyó, Barcelona, Caldes de Montbui, Cardona, Castellterçol, Castellet i la Gornal, Granollers, Lliçà d'Amunt, La Pobla de Lillet, Mollet del Vallès, Olèrdola, Piera, La Pobla de Claramunt, Pont de Vilomara, Ripollet, Sant Feliu Sasserra, Sant Joan de Vilatorrada, Sant Just Desvern, Santa Margarida i els Monjos, Santa Maria d'Oló, Terrassa, Vallromanes, Vilafranca del Penedès, Vilanova de Sau), amb un total de 1.066 habitatges i 46 parcel·les i una inversió total realitzada d'11.121 MPTA aproximadament.



Actualment (juliol de 1998) es troben en fase d'execució 18 promocions en 12 municipis (Granollers, Manresa, Olesa, Òdena, Palafolls, Pont de Vilomara, Ripollet, Sant Cugat Sesgarrigues, Sant Cebrià de Vallalta, Santa Margarida de Montbui, Terrassa, Vilanova del Camí).

#### 1.2.4. Organització

A continuació es presenta l'organigrama funcional de la Societat:



#### 1.2.5. Òrgans rectors

D'acord amb els seus Estatuts, adaptats a la situació d'unipersonalitat de la Societat i al Reglament d'obres, activitats i serveis dels ens locals, els òrgans rectors de PROHASA són:

- La Junta General
- El Consell d'administració
- La Gerència

##### 1.2.5.1. La Junta General

La Junta General estarà composta per tants diputats provincials com grups polítics integrin la Diputació de Barcelona. Correspondran a cada membre de la Junta General tants vots com diputats corresponguin a cada un dels grups polítics integrants de la Corporació que representen.

### **1.2.5.2. El Consell d'administració**

El Consell d'Administració estarà compost per un mínim de cinc i un màxim de quinze membres. Podrà nomenar un o més consellers delegats als quals podrà delegar totes o part de les seves facultats legalment delegables.

A 31.12.97 el Consell d'administració estava integrat pels membres següents:

President: Excm. Sr. Manuel Royes i Vila

Vicepresident 1r i conseller delegat: Il·lm. Sr. Joan Serret i Boada

Vicepresident 2n: Il·lm. Sr. Jaume Bosch i Mestres

Conseller delegat: Sr. Manuel Moreno i Yera

Consellers: Il·lm. Sr. Joan Rangel i Tarrés

Il·lm. Sr. Josep Montilla i Aguilera

Il·lm. Sr. Jaume Armenteres i Soteres

Il·lm. Sr. Ramon Riera i Macià

Sr. Armando Vilaplana i Masnou

Sr. Rafael Pujol i Marigot

Sr. Joan Echaniz i Sans

Sr. Francesc Sutrias i Grau

Sr. Rafael Arcas i Sánchez

Sr. Josep M<sup>a</sup> Prochazka i Aguiló

Secretària no consellera: M<sup>a</sup> Teresa Muratel i Caveró

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

### **1.2.5.3. La Gerència**

El càrrec de gerent està exercit pel Sr. Manuel Moreno i Yera des del gener de 1992.

### **1.2.6. Normativa aplicable**

- Llei 7/85, 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 8/87, 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).
- Normes d'adaptació del Pla General de Comptabilitat a les empreses immobiliàries de 28.12.94.
- Disposició addicional 6a 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.
- Mòduls anuals de venda dels habitatges protegits establerts per Ordres del Ministeri d'Obres Públiques i Urbanisme (actualment Ministeri de Foment).
- Normativa fiscal general.

## **2. FISCALITZACIÓ**

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

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

El Consell d'administració va acordar, en sessió celebrada el 29.4.92, encarregar l'auditoria de la Societat a l'empresa Assistant Group, SL. L'1 d'abril de 1993 es va signar un contracte d'auditoria amb l'auditor Sr. Josep Poch Villamayor. El canvi d'auditors no consta en les actes del Consell d'Administració. Tanmateix, la persona designada per l'auditor com a interlocutor amb la Sindicatura és un dels socis de l'empresa Assistant Group,SL, que presta també els serveis d'assessorament comptablefinancer i fiscal.

El 3.6.98 l'auditor va emetre l'informe d'auditoria corresponent a l'exercici 1997 amb opinió favorable. S'han revisat els papers d'auditoria i s'han mantingut reunions amb la persona designada per l'auditor com a interlocutor amb la Sindicatura, que han facilitat la realització del treball de fiscalització.

#### **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 la Diputació de Barcelona l'exercici del control financer de la Societat. En l'informe corresponent a l'exercici

1996, l'interventor posa de manifest la importància de les existències i de les despeses financeres i conclou que els resultats futurs i la viabilitat de l'empresa depenen de la realització de les existències.

El 8.9.98 l'interventor va emetre l'informe de l'exercici 1997 amb unes conclusions semblants a les de l'exercici anterior i amb la recomanació que "per evitar que en propers exercicis els resultats es tornin negatius seria convenient un detingut examen de les despeses d'administració, dels períodes de rotació de les existències i dels marges de les vendes respecte als costos."

### **2.1.3. Control intern**

L'aspecte més destacable en relació amb el control intern de la Societat és la concentració de funcions i de poder de decisió en el conseller delegat i gerent, Sr. Moreno. Al llarg de l'informe apareixen alguns aspectes susceptibles de millora pel que respecta al control intern.

## **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 el 10 de juny de 1998, de forma agrupada per la Sindicatura. Els comptes retuts per la Societat es reproduïxen en els annexos 5.1 i 5.2.

SINDICATURA DE COMPTES DE CATALUNYA — INFORME 25/1998-A

ACTIU	31.12.96	31.12.97
<b>IMMOBILITZAT</b>		
Despeses d'establiment	4.622	2.148
Immobilitzat immaterial	1.479	2.057
Immobilitzat material	87.187	7.027
Immobilitzat financer	75.063	81.121
Total immobilitzat	168.351	92.353
<u>Despeses a distribuir div. exercicis</u>	870	0
<u>actiu circulant</u>		
Existències	1.866.514	2.248.051
Deutors	198.783	147.553
Inversions financeres temporals	8.896	2.177
Tresoreria	83.654	49.801
Total actiu circulant	2.157.847	2.447.582
<b>TOTAL ACTIU</b>	<b>2.327.068</b>	<b>2.539.935</b>

PASSIU	31.12.96	31.12.97
Fons propis	1.011.412	1.019.722
Ing. a distrib. en diversos exercicis	5.850	0
Creditors a llarg termini	704.363	868.404
Creditors a curt termini	605.443	651.809
<b>TOTAL PASSIU</b>	<b>2.327.068</b>	<b>2.539.935</b>

Imports en milers de pessetes.

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

SINDICATURA DE COMPTES DE CATALUNYA — INFORME 25/1998-A

PÈRDUES I GUANYS	31.12.96	31.12.97
Import net de la xifra de negocis	225.012	917.024
Augment existències promocions en curs	892.955	365.004
Altres ingressos d'exploració	14.267	5.469
<b>TOTAL INGRESSOS EXPLOTACIÓ</b>	<b>1.132.234</b>	<b>1.287.497</b>
Reducció existències promocions en curs	(63.598)	0
Aprovisionaments	(828.721)	(1.005.005)
Despeses de personal	(82.592)	(88.996)
Dotació amortització immobilitzat	(5.321)	(4.879)
Variació provisions de tràfic	12.839	12.958
Altres despeses d'exploració	(123.218)	(135.630)
<b>TOTAL DESPESES D'EXPLOTACIÓ</b>	<b>(1.090.611)</b>	<b>(1.221.552)</b>
<b>BENEFICIS D'EXPLOTACIÓ</b>	<b>41.623</b>	<b>65.945</b>
Ingressos financers	4.391	6.486
Despeses financeres	(45.825)	(69.805)
<b>RESULTAT FINANCER NEGATIU</b>	<b>(41.434)</b>	<b>(63.319)</b>
Ingressos extraordinaris	766	5.850
Ingressos i beneficis d'altres exercicis	257	162
Pèrdues d'immobilitzat immaterial i material	(106)	0
Despeses extraordinàries	(24)	(300)
<b>RESULTATS EXTRAORDINARIS</b>	<b>893</b>	<b>5.712</b>
Impost sobre societats	(265)	(29)
<b>BENEFICIS DE L'EXERCICI</b>	<b>817</b>	<b>8.309</b>

Imports en milers de pessetes.

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

## 2.3. ACTIU

### 2.3.1. Immobilitzat material

El desglossament de l'immobilitzat material a 31.12.97 i els moviments haguts durant l'exercici 1997 són els següents:

Concepte	31.12.96	AUGMENTS	DISMINUCIONS	31.12.97
Terrenys	79.778	-	(79.778)	0
Altres instal·lacions	1.644	-	-	1.644
Mobiliari	5.522	420	-	5.942
Equips informàtics	6.810	985	-	7.795
<b>Immobilitzat brut</b>	<b>93.754</b>	<b>1.405</b>	<b>(79.778)</b>	<b>15.381</b>
Amortització Acumulada	(6.567)	(1.787)	-	(8.354)
<b>Immobilitzat net</b>	<b>87.187</b>	<b>(382)</b>	<b>(79.778)</b>	<b>7.027</b>

Imports en milers de pessetes.

La disminució del compte de terrenys correspon al traspàs a Existències dels terrenys de la promoció de Can Candeler a Sant Just Desvern (vegeu 2.3.3).

Durant l'exercici 1997 la Societat tenia les seves oficines en un edifici propietat de la Diputació, sense que existís un contracte de lloguer ni cessió d'ús. El maig de 1998 la Societat s'ha traslladat a un altre edifici propietat de la Diputació, sense que existeixi tampoc contracte de lloguer ni cessió d'ús (vegeu Recomanació núm. 3).

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

	Anys de vida útil
Altres instal·lacions	10
Mobiliari	10
Equips informàtics	4

### 2.3.2. Immobilitzat financer

L'immobilitzat financer té el desglossament següent:

	Imports
Participacions financeres	76.750
Crèdit a llarg termini SMH Sta. Margarida i els Monjos	4.000
Fiances constituïdes	426
Provisió depreciaió	(55)
<b>TOTAL</b>	<b>81.121</b>

Imports en milers de pessetes.

#### 2.3.2.1. Participacions financeres

El quadre següent mostra el desglossament de les participacions de PROLHASA en diferents societats mixtes així com el percentatge de participació en cada una d'elles. Totes aquestes societats tenen per finalitat la promoció d'habitatges socials en col·laboració amb els ajuntaments.

SINDICATURA DE COMPTES DE CATALUNYA — INFORME 25/1998-A

DENOMINACIÓ SOCIAL	IMPORT PARTICIPACIÓ	% DE PARTICIPACIÓ
S.M. Habitatges d'Avinyó, SL	5.000	50,51
S.M. Habitatge de Calaf, SL	250	50,00
S.M. Habitatge de Sta. Margarida i els Monjos, SL	1.000	47,62
Ripollet Invest, SA (vegeu Informe 26/1998-A)(*)	4.500	45,00
S.M. Habitatges d'Alella, SL	5.000	43,48
Habitatges Mun. de Caldes de Montbui, SL (vegeu Informe 35/1998-A)(*)	5.000	35,71
S.M. Habitatges de Pont de Vilomara, SL (vegeu Informe 37/1998-A)(*)	5.000	33,33
S.M. Habitatges de Vilafranca del Penedès, SL (vegeu Inf. 30/1998 A)(*)	5.000	33,33
S.M. Habitatges de Lliçà d'Amunt, SL	5.000	24,31
S.M. Habitatge de Palafolls, SL	5.000	23,58
S.M. Habitatge de St. Vicenç de Castellet, SL	5.000	22,62
S.M. Habitatges de Sta. Margarida de Montbui, SL	5.000	22,52
S.M. Habitatge de la Pobla de Lillet, SL	5.000	20,00
Residencial Roc Blanc, AIE (vegeu Informe 36/1998-A)(*)	5.000	18,78
S.M. Habitatges de St. Cebrià de Vallalta, SL	5.000	16,89
S.M. Habitatge de Cardona, SL	5.000	15,15
S.M. Habitatge de Vilanova del Camí, SL	5.000	8,85
Promoció de Viviendas de Sau, SL (vegeu Informe 41/1998-A)(*)	1.000	5,26
<b>TOTAL</b>	<b>76.750</b>	

Imports en milers de pessetes.

(\*) Informes de fiscalització fets per la Sindicatura relacionats amb aquest de PROLHASA.

El valor teòric comptable de les participacions a 31.12.97 era de 95,7 MPTA. Tanmateix, en 10 societats el valor teòric de la participació a 31.12.97 era inferior al seu cost d'adquisició per un import total de 4,8 MPTA.

A més, del resultat de la fiscalització realitzada per la Sindicatura a Ripollet Invest, SA i a Residencial Roc Blanc, AIE es desprèn que aquestes filials haurien d'haver registrat unes provisions per pèrdues en promocions en curs que incideixen sobre el seu patrimoni i que fan que el valor de la participació de PROLHASA sigui zero en el cas de l'AIE i d'1'2 MPTA en el cas de Ripollet Invest, SA. Per tant, PROLHASA, d'acord amb la norma de valoració vuitena del Pla general de comptabilitat, hauria d'haver registrat una provisió de 13,1 MPTA.

D'altra banda, per tal de reequilibrar el patrimoni de l'AIE, PROLHASA hauria d'aportar com a mínim 20 MPTA aproximadament (part proporcional a la seva participació).

En aplicació del principi de prudència PROLHASA hauria d'haver registrat una provisió per riscos per aquest import, ja que, d'acord amb l'article 5 de la Llei 12/1991, de les AIE, els socis responen personalment i solidàriament i de forma subsidiària a l'Agrupació dels deutes d'aquesta (vegeu Recomanació núm. 4).



### 2.3.3. Existències

La composició de les existències provinents de la promoció directa, a 31.12.97 és la següent:

PROMOCIÓ	EXISTÈNCIES	IMPORTS
Castellterçol	3 cases unifamiliars	31.630
Castellet i la Gornal	10 cases unifamiliars	145.910
Barcelona	Promoció en curs	1.283.967
Grípia	6 habitatges i 6 places d'aparcament	74.192
Granollers 1	54 places d'aparcament i 2 locals comercials	126.531
Piera	6 habitatges, 6 places d'aparcament i 1 local comercial	78.283
Granollers 2	Promoció en curs	79.046
Granollers plaça	En curs	1.783
Sant Cugat Sesgarrigues	Promoció en curs	14.474
La Pobla de Claramunt 3	Promoció en curs	154.538
Sant Just 2	24 parcel·les	270.586
Olesa	Promoció en curs	19.540
Altres promocions	Estudis i projectes	26.318
Provisió deprecació		(58.747)
<b>TOTAL</b>		<b>2.248.051</b>

Imports en milers de pessetes.

El moviment de les existències de l'exercici 1997 és el següent:

	Imports
Existències inicials	1.866.514
Despeses activables	1.055.802
Cost de vendes	(687.224)
Variació provisió deprecació	12.959
<b>Existències finals</b>	<b>2.248.051</b>

Imports en milers de pessetes.

La Societat valora les seves existències pel cost d'adquisició o de construcció incorporant-hi els costos directes i financers. Fins a l'exercici 1996 també s'imputaven despeses indirectes. Els costos financers corresponen als generats pels préstecs hipotecaris de cada promoció durant el període de construcció. Perquè cada promoció reculli la totalitat del seu cost, fóra convenient que es realitzés una anàlisi per a determinar la forma més adient d'imputació de les despeses d'estructura a les promocions (vegeu Recomanació núm. 5).

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.

De les promocions que figuren en el quadre anterior, les de Castellterçol, Castellet i La Gornal, La Grípia, Granollers 1, Piera i Sant Just 2 estaven acabades a 31.12.97.

- Les existències de Grípia corresponen a sis habitatges i sis places d'aparcament vinculades pendents de venda d'un total de deu que van ser adjudicades per Grípia, SA, a la Societat l'any 1995 per la compra de les accions d'aquesta societat que pertanyien a PROLHASA més altres deutes comercials. Els béns adjudicats es van valorar en 115,2 MPTA; PROLHASA es va subrogar en el préstec hipotecari que els gravava per import de 69,1 MPTA i va cancel·lar el deute a cobrar de 46,07 MPTA. L'any 1995 se'n va vendre un i el 1996 tres, amb una pèrdua total de 9,54 MPTA. L'any 1997 no se'n va vendre cap. La Societat té constituïda una provisió de 16,26 MPTA per a corregir el valor de les existències d'aquesta promoció. A més, aquesta operació ha generat unes despeses de comercialització acumulades de 7,14 MPTA i unes despeses financeres acumulades de 15,63 MPTA.

- Granollers 1

Amb data 10.1.90 l'empresa pública PROELSA i l'Ajuntament de Granollers van signar un conveni de cooperació per a la realització de dues promocions immobiliàries en un solar propietat de l'empresa municipal Granollers Promocions, SA. Amb data 19.11.90 aquesta societat va atorgar poders especials a PROELSA per a portar a terme la promoció. El 30.12.93 PROELSA va vendre a PROLHASA els drets econòmics que tenia sobre l'esmentada promoció. L'1 d'abril de 1994 PROLHASA va assumir la titularitat econòmica dels drets adquirits, valorats i pagats a PROELSA per 194,87 MPTA, la composició dels quals era la següent:

	Imports
68 places d'aparcament	107.150
10 locals comercials	123.178
Despeses de gestió PROELSA	20.978
Despeses d'urbanització solar	18.704
Total drets	270.010
Deute amb la constructora	(7.651)
Previsió valor del sòl a pagar a Granollers Promocions	(67.492)
Total obligacions	(75.143)
Drets nets a 1.4.94	194.867

Imports en milers de pessetes.

Amb data 7.2.97 Granollers Promocions, SA i PROLHASA van subscriure un conveni per a la liquidació de l'operació en el qual s'estableix que es liquida la repercussió del sòl de la primera promoció (Granollers 1) per un preu de

74,11 MPTA en lloc dels 67,5 MPTA previstos l'any 1994 i el de la segona promoció (Granollers 2, en curs a 31.12.97) en 22,85 MPTA. Aquest últim s'havia d'escripturar abans de 31.12.97. Tanmateix, a la data de redacció d'aquest informe encara resta pendent d'escripturar. Pel que fa a la repercussió del sòl de la primera promoció es va considerar que un 82,71% (61,3 MPTA) corresponia a la part ja venuda i un 17,29% (12,81 MPTA) a la part pendent de venda (54 aparcaments i 2 locals), per la qual cosa Granollers Promocions, SA va facturar a PROLHASA 61,3 MPTA. La resta del preu es liquidarà a mesura que es vinguin els aparcaments i locals que encara resten per a vendre i que figuren dins el capítol d'existències.

La forma de pagament establerta és de 52,48 MPTA en efectiu i 60 MPTA amb la realització de les obres d'una plaça pública (aquestes quantitats inclouen l'IVA).

El Balanç de PROLHASA a 31.12.97 inclou el valor dels drets econòmics dels aparcaments i locals pendents de venda, la propietat dels quals pertany a Granollers Promocions, SA, reduïts al seu valor de venda estimat, per la qual cosa PROLHASA ha creat una provisió de 35,87 MPTA. Les vendes realitzades des de l'any 1994 han suposat a la Societat unes pèrdues de 50,07 MPTA, per la qual cosa la pèrdua total estimada és de 85,94 MPTA. Donat que la propietat dels immobles no pertany a PROLHASA, seria més adequat de comptabilitzar el valor dels drets econòmics en comptes de tercers i no com a existències.

- Barcelona

Es tracta d'una sola promoció composta de 33 habitatges, 4 locals comercials, 75 places d'aparcament de cotxe i 19 de moto i un edifici d'oficines construïts sobre un terreny que va ser aportat com a capital per la Diputació (vegeu 2.4.1). Aquest terreny estava ocupat pel parc mòbil de la Diputació i, segons les previsions inicials i la llicència d'obres, l'edifici d'oficines era destinat a oficines de la Diputació. Finalment no ha estat així i l'edifici, que té la qualificació d'equipament públic administratiu, està en venda.

- Sant Just Desvern

Es tracta d'una promoció de 30 parcel·les amb una superfície total de 15.349 m<sup>2</sup> dels quals s'havien venut 4.500 m<sup>2</sup> a 31.12.97. Aquestes parcel·les li van ser adjudicades a PROLHASA pel projecte de compensació del sector de Can Candeler a Sant Just Desvern, promogut juntament amb la societat municipal Promocions Municipals Santjustenques (PROMUNSA), propietat de l'Ajuntament de Sant Just Desvern. D'acord amb el projecte de compensació, PROLHASA ha de portar a terme les obres d'urbanització i PROMUNSA es farà càrrec d'un 39,43% del cost. El saldo a 31.12.97 correspon al cost de les parcel·les pendents de vendre, que inclou el cost d'adquisició dels terrenys aportats per PROLHASA al Pla Parcial i la part corresponent de les obres d'urbanització. Cal assenyalar que PROMUNSA únicament paga un percentatge sobre els costos de certificacions i honoraris

d'arquitectes, el que equival a un 28,67% aproximadament, sobre el cost total d'urbanització.

- En l'apartat 2.8 es fa una anàlisi dels costos de construcció i dels preus de venda, així com de la situació de les vendes a juny de 1998.
- No s'han observat desviacions significatives en la valoració de les existències a 31.12.97.

#### 2.3.4. Deutors

El desglossament dels Deutors és el següent:

Concepte	Imports
Deutors	140.759
Hisenda pública deutora	4.048
Dividends a cobrar	2.746
Total	147.553

Imports en milers de pessetes.

- Dels saldos de deutors, 106,81 MPTA corresponen a imports a cobrar a diferents empreses municipals d'habitatge, tant participades com no, per honoraris de gestió i assistència tècnica majoritàriament; 29 MPTA són el deute de PROMUNSA per una part de la seva participació en la urbanització del sector de Can Candeler (vegeu 2.3.3).
- Els dividends a cobrar són els corresponents a Roc Blanc, AIE (Terrassa) de l'exercici 1996.

#### 2.3.5. Tresoreria

El desglossament de l'epígraf Tresoreria és el següent:

Concepte	Imports
Caixa	247
Bancs	49.554
Total	49.801

Imports en milers de pessetes.

- En la revisió del procediment de caixa s'ha observat que no s'utilitzen vals de caixa signats per la persona que rep diners; també s'ha observat que els saldos de caixa a vegades són molt elevats (superiors a 1,5 MPTA) i, a vegades, negatius.

- 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 i gerent, Sr. Manuel Moreno i Yera, que té atorgats tots els poders delegables del Consell d'Administració. Per a major seguretat fóra convenient que existís alguna altra signatura autoritzada de forma mancomunada en els comptes bancaris (vegeu Recomanació núm. 6).

Tots els comptes bancaris han estat degudament conciliats.

## 2.4. PASSIU

### 2.4.1. Fons propis

La composició dels Fons propis de la Societat a 31.12.97 i el seu moviment durant l'any 1997 són els següents:

Concepte	31.12.96	ALTES	BAIXES	31.12.97
Capital social	1.000.000	-	-	1.000.000
Reserva legal	1.081	82	-	1.163
Reserves voluntàries	9.514	735	-	10.249
Pèrdues i guanys	817	8.310	(817)	8.310
<b>TOTAL</b>	<b>1.011.412</b>	<b>9.127</b>	<b>(817)</b>	<b>1.019.722</b>

Imports en milers de pessetes.

La Junta General de 10 de juny de 1998 va aprovar el resultat de l'exercici 1997 i va acordar destinar 0,83 MPTA a dotar la reserva legal i la resta a reserves voluntàries.

A 31.12.97 el capital social estava compost per 10.000 accions nominatives ordinàries de 100.000 PTA cadascuna, totalment subscrietes i desemborsades, i intransferibles a persona diferent del seu únic titular, la Diputació de Barcelona.

L'evolució del capital de la Societat des de la seva creació ha estat la següent:

DATA	IMPORT	FORMA D'APORTACIÓ
17.12.91	25.000	Dinerària
30.3.92	200.000	Dinerària
15.7.92	82.500	Terrenys a St. Just Desvern
8.4.94	192.500	Dinerària
19.6.95	500.000	Terreny Parc Mòbil
TOTAL	1.000.000	

Imports en milers de pessetes.

#### 2.4.2. Creditors a llarg termini

L'epígraf Creditors a llarg termini recull l'import disposat dels préstecs hipotecaris subrogables associats a diverses promocions, el detall dels quals és el següent:

ENTITAT FINANCERA	PROMOCIÓ	DATA D'ATORGAMENT	DATA DE VENCIMENT	IMPORT ATORGAT	IMPORT DISPOSAT	TIPUS D'INTERÈS
Caixa Manresa	Castellterçol	29/11/1996	29/11/2014	31.984	17.283	8,65
Caja Madrid	Castellet i la Gornal	12/2/1996	12/2/2024	102.880	71.780	9,50
Caixa Catalunya	Barcelona (Habitatges)	12/6/1996	12/6/2034	464.482	373.580	7,50
Caixa Catalunya	Barcelona (Oficines)	12/6/1996	12/6/2009	240.000	201.000	7,50
La Caixa	Grípia	3/12/1993	3/12/2011	48.566	41.430	11,50
Caixa Catalunya	Piera	28/6/1996	28/6/2014	266.951	45.393	8,65
Caixa Catalunya	La Pobla 3	5/12/1996	5/12/2014	134.946	117.938	7,25
TOTAL					868.404	

Imports en milers de pessetes, excepte el tipus d'interès que està expressat en percentatge.

El tipus d'interès dels préstecs destinats a finançar actuacions protegibles en matèria d'habitatge estan fixats per la normativa vigent a cada exercici. Tanmateix, en el cas de Castellet i La Gornal i Grípia, que són promocions de renda lliure, els tipus d'interès dels préstecs resulten elevats respecte a les condicions de mercat actuals, pel que caldria intentar la seva renegociació a la baixa per part de PROLHASA.

#### 2.4.3. Creditors a curt termini

El desglossament dels Creditors a curt termini és el següent:

	Imports
Deutes amb entitats de crèdit	15.220
Bestretes de clients	309.539
Proveïdors i contractistes	309.371
Altres creditors	4.199
Altres deutes no comercials	13.480
<b>TOTAL</b>	<b>651.809</b>

Imports en milers de pessetes.

- Les bestretes de clients corresponen als pagaments a compte fets pels compradors de les promocions en curs durant el període de construcció. Generalment es fa un dipòsit inicial de 200.000 PTA en el moment de la signatura del contracte privat de compravenda, tres pagaments durant el període de construcció i, en el moment del lliurament de claus s'atorga l'escriptura de compravenda i es fa la subrogació del préstec hipotecari, l'import del qual és, aproximadament, d'un 75% del preu total de l'habitatge més els annexos vinculats. Tanmateix, hi ha clients amb els quals s'estableixen altres terminis de pagament.

A l'edifici d'habitatges de Barcelona hi ha un comprador amb el qual es va signar un contracte privat de compravenda de dos habitatges i dues places d'aparcament el 19 de març de 1996. A 31.12.1997, únicament havia pagat 2,4 MPTA en lloc de 10,90 MPTA, que és la quantitat que hauria d'haver pagat d'acord amb el contracte. A la data de realització del treball de fiscalització, aquest comprador, que és un dels principals industrials que han intervingut en la construcció, no havia fet cap pagament addicional, mentre que la resta d'habitatges ja havia estat escripturada. Aquest retard ocasiona unes despeses financeres a la Societat que haurien de ser repercutides al client.

- Dins els deutes amb proveïdors i contractistes hi ha 65,55 MPTA que són retencions practicades als contractistes en concepte de garantia. Generalment, la retenció per garantia s'estableix com un 5% de l'import de cada certificació i es torna un cop acabada l'obra i transcorregut el termini de garantia (generalment un any). A les empreses de consulting no se'ls practica retenció. Tanmateix, no s'han trobat les actes de recepció de moltes obres (Olèrdola, Castellet i La Gornal, Sant Joan de Vilatorrada i Sant Just Desvern, entre altres). De les garanties retornades el 1997 algunes corresponen a obres en les quals sols havien transcorregut uns mesos des del seu acabament (vegeu Recomanació núm. 1).
- El termini habitual de pagament a proveïdors i contractistes és 90 dies, excepte a les empreses de consulting, que és de 30 dies.

**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:

CONCEPTE	PROMOCIONS	SERVEIS CENTRALS	TOTAL
Vendes	792.581	0	792.581
Ingressos arrendaments	197	0	197
Prestació serveis	0	124.246	124.246
Augment existències	365.004	0	365.004
Altres ingressos explotació	0	5.469	5.469
Ingressos financers	0	6.486	6.486
Ingressos extraordinaris	5.850	163	6.013
<b>Ingressos</b>	<b>1.163.632</b>	<b>136.364</b>	<b>1.299.996</b>
Aprovisionaments	1.005.006	0	1.005.006
Despeses de personal	0	88.996	88.996
Dotacions amortitzacions	0	4.879	4.879
Variacions prov. tràfic	(12.958)	0	(12.958)
Altres desp. explotació	95.112	40.518	135.630
Despeses financeres	62.279	7.526	69.805
Despeses extraordin.	0	300	300
Impost sobre societats	0	29	29
<b>Despeses</b>	<b>1.149.439</b>	<b>142.248</b>	<b>1.291.687</b>
<b>BENEFICIS DE L'EXERCICI</b>	<b>14.193</b>	<b>(5.884)</b>	<b>8.309</b>

Imports en milers de pessetes.

Nota: Els ingressos per prestació de serveis corresponen majoritàriament als imports facturats a altres societats en concepte de gestió de promocions.

**2.5.2. Ingressos****2.5.2.1. Import net de la xifra de negocis**

L'import net de la xifra de negocis es compon de les partides següents:



	Imports
Vendes	792.581
Ingressos per arrendaments	197
Prestacions de serveis	124.246
<b>TOTAL</b>	<b>917.024</b>

- 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 per promocions és el següent:

PROMOCIÓ	IMPORT VENDES	UNITATS VENUES	SUPERFÍCIE VENUDA (M <sup>2</sup> )
CASTELLTERÇOL	16.864	2 pisos/2 garatges	155,93
CASTELLET I LA GORNAL	13.700	1 pis/1 garatge	108,34
GRANOLLERS 1	24.585	4 garatges 4 locals	425,85
OLÈRDOLA	70.109	10 pisos	712,27
PIERA	335.049	30 pisos/30 garatges 30 trasters/1 locals	4.020,82
ST. JOAN DE VILATORRADA	143.712	20 pisos/20 garatges 12 trasters/2 locals	1.954,47
ST. JUST DESVERN 2 (CAN CANDELER)	188.562	10 parcel·les	4.500,00
<b>TOTAL</b>	<b>792.581</b>		

Imports en milers de pessetes.

Nota: Les parcel·les de Can Candeler es van vendre en subhasta pública.

En l'apartat 2.8 es fa una anàlisi econòmica de les vendes de la Societat.

- Prestacions de serveis

El compte Prestacions de serveis recull majoritàriament els imports reconeguts per PROLHASA en concepte d'honoraris de gestió de promocions realitzades en règim de gestió mixta o indirecta.

Inclou 10 MPTA facturats a la SMH de Vilafranca del Penedès que no estan suportats per cap conveni o contracte entre ambdues societats.

Els percentatges de gestió aplicats s'estableixen en el conveni signat entre la

societat promotora (o bé l'Ajuntament) i PROLHASA i generalment oscil·la entre un 4% i un 6% de la inversió a realitzar o de les vendes previstes. Aquests honoraris es facturen normalment de la forma següent: 33% en la fase d'estudi, un 33% durant la construcció i la resta en acabar l'obra. Tanmateix, en les verificacions efectuades s'ha observat que en alguns casos no existeixen contractes de gestió entre la societat promotora i PROLHASA; que els honoraris facturats a vegades no s'ajusten al text del conveni (es calculen sobre vendes en lloc de fer-lo sobre la inversió); no existeix una definició clara de la inversió, i en alguns casos existeixen diferències temporals en el reconeixement de l'ingrés (vegeu Recomanació núm. 2).

### 2.5.2.2. Ingressos de participacions en capital

Els Ingressos de participacions en capital corresponen a l'atribució del resultat de Roc Blanc AIE (Terrassa) de l'exercici 1996 (vegeu Informe de la Sindicatura 36/98-A).

### 2.5.3. Despeses

#### 2.5.3.1. Aprovisionaments

El detall de l'epígraf Aprovisionaments és el següent:

Concepte	Imports
Compra solars	110.983
Periodific. permuta habitatge	40.000
Certificacions obres	827.032
Seguretat i higiene	5.193
Control de qualitat	1.378
Escomeses	12.394
Estudis geotècnics	3.831
Diversos	7.770
Var. existències edificis i adquirits	41.354
Var. existències terrenys i solars	(44.930)
<b>Total</b>	<b>1.005.005</b>

Imports en milers de pessetes.

La totalitat de les despeses d'aprovisionaments corresponen a promocions.

Del total del compte Compra de solars 74,8 MPTA corresponen a un traspàs de comptes d'immobilitzat (vegeu l'apartat 2.3.1). Dins el compte Certificacions d'obra hi ha 10 MPTA corresponents a obres realitzades a la promoció de La Pobla de Claramunt fase 1, lliurada en anys anteriors, que no han pogut ser repercutides als propietaris i han hagut de ser suportades per PROLHASA.

**2.5.3.2. Despeses de personal**

A 31.12.97 la plantilla de la Societat era de 15 persones distribuïdes en la forma següent:

	Nombre de persones
Direcció	2
Departament Comercial	6
Departament Tècnic	3
Administració	2
Serveis jurídics	1
Recepció	1
<b>Total</b>	<b>15</b>

- D'acord amb el contracte laboral del gerent de la Societat, el seu sou ha de ser autoritzat pel Consell d'Administració si l'increment és superior a l'IPC. Aquesta clàusula no s'ha complert (vegeu Recomanació núm. 7).
- Dins el Departament comercial figura una persona que va ser contractada amb un contracte d'obra l'any 1995 per a la comercialització de la promoció de Barcelona. Al juliol de 1998 aquesta persona continua a l'empresa encara que la promoció ja ha estat lliurada, sense que se li hagi fet un contracte nou. La seva destinació no ha estat facilitada per la Societat.
- No hi ha aprovació expressa dels increments de sous; sí hi ha aprovació implícita, ja que el pagament de les nòmines és ordenat pel gerent (vegeu Recomanació núm. 7).

**2.5.3.3. Altres despeses d'explotació**

El detall d'altres despeses d'explotació és el següent:

	Imports
Arquitectes	47.960
Aparelladors	8.992
Topògrafs i enginyers	774
Serveis jurídics	10.036
Assegurances	2.866
Gestors/Assessors	5.171
Tributs	2.494
Publicitat i RRPP	9.056
Altres despeses generals	23.196
Altres despeses promocions	20.153
Diversos	4.932
<b>TOTAL</b>	<b>135.630</b>

Imports en milers de pessetes.

- En el compte Serveis jurídics s'han registrat imports corresponents a la liquidació de l'Impost per actes jurídics d'alguns préstecs hipotecaris. Aquests imports s'haurien d'haver classificat com a tributs, d'acord amb la seva naturalesa. Del total registrat per aquest concepte 2,85 MPTA corresponen a honoraris satisfets per assessorament jurídic i laboral a Albareda i associats, SL. D'aquest import, 1,25 MPTA corresponen a actuacions puntuals i 1,6 MPTA a quotes mensuals segons el contracte de serveis entre PROLHASA i aquesta empresa, de data 26.1.96, que estableix una retribució anual per al primer any de vigència de contracte de 0,78 MPTA distribuïts en quotes mensuals de 65.000 PTA, però no especifica res sobre les actualitzacions de la retribució. A partir d'abril de 1997 les quotes van ser de 165.000 PTA, i des de l'abril de 1998 són de 290.000 PTA, el que suposa increments d'un 154% i d'un 76%, respectivament.
- En el compte Publicitat i RRPP hi ha 3,6 MPTA satisfets a les empreses Destra Gesprom, SL i GRB Serveis comercials immobiliaris, també vinculades amb l'exconseller esmentat anteriorment en concepte de despeses de comercialització de la promoció de Grípia (vegeu 2.3.3), d'acord amb el contracte subscrit el 28.03.96 en què es fixa una retribució mensual de 300.000 PTA. D'aquesta promoció no s'ha venut res l'any 1997. L'any 1998 el contracte de comercialització continua vigent (vegeu Recomanació núm.8).
- En el compte Gestors/assessors hi ha 1,25 MPTA facturats per Albareda i associats, SL, en concepte de confecció de nòmines. No hi ha contracte per a la realització d'aquest servei.
- Dins el compte Altres despeses promocions hi ha 17 MPTA corresponents a la part abonada l'any 1997 a les comunitats de propietaris de la promoció Granollers 1 per a fer front a despeses de reparació en els edificis. A aquest efecte PROLHASA i les comunitats de propietaris van signar un acord el 4.11.96 en què PROLHASA es comprometia a abonar 25 MPTA (8 MPTA el 1996 i 17 MPTA el 1997) per a reparar les deficiències dels edificis. Els responsables de les comunitats havien de presentar a PROLHASA els justificants dels pagaments fets abans del 15.6.97. Tanmateix, ni els beneficiaris els han presentat ni PROLHASA els ha exigit (vegeu Recomanació núm. 10). Segons manifestacions de la Direcció de la Societat, no va ser possible la reclamació d'aquestes quantitats a la constructora.

#### **2.5.3.4. Despeses financeres**

Les despeses financeres corresponen majoritàriament a les dels préstecs associats a obres en curs, i han estat activades com a més cost de les promocions. Les despeses corresponents a préstecs genèrics o a 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, PROHASA ha de respectar els principis de publicitat i concurrència en la seva activitat contractual.

De la revisió feta per la Sindicatura de l'activitat contractual realitzada per PROHASA, tant per a les seves promocions com per a les societats participades, cal destacar els aspectes següents:

- Hi ha excepcions significatives en l'aplicació del principi de publicitat (obra de Barcelona, obres a Terrassa, Ripollet, Sant Joan de Vilatorrada, Caldes de Montbui).
- A vegades l'anunci de licitació s'ha publicat únicament en un diari d'àmbit comarcal (Olèrdola, Piera, Terrassa, Castellterçol).
- Hi ha algunes excepcions en l'aplicació del principi de concurrència (Barcelona, Sant Joan de Vilatorrada, Terrassa 2, Ripollet 5 i 6). Les obres de Barcelona, Terrassa 2 i Ripollet 5 i 6 s'han encarregat a l'empresa Consulting Técnico Arquitectura Cota, SL, un dels administradors de la qual és un exconseller de la Societat.
- Existeixen ofertes sense data que no permeten avaluar si han estat presentades dins el termini establert.
- No hi ha acords escrits sobre l'adjudicació realitzada.
- A vegades s'ha fet un anunci per a la construcció d'habitatges, però s'ha adjudicat a una empresa de consulting amb la qual s'ha subscrit un contracte de gestió d'obra i s'han subscrit contractes amb diferents industrials proposats directament per l'empresa de consulting.
- En la promoció de Vilafranca (vegeu Informe 30/1998-A) el termini per a la presentació d'ofertes acabava el 17.12.93. S'hi van presentar dotze empreses. Posteriorment, segons comentaris de la Direcció de PROHASA, es va demanar una segona oferta, el gener de 1994, que va ser presentada per quatre empreses, dues de les quals no s'havien presentat inicialment. Tanmateix, la gestió de l'obra es va adjudicar a la mateixa empresa de consulting abans esmentada que no existia en el moment de l'adjudicació.
- En els casos d'ajudicació a empreses de consulting l'empresa adjudicatària és l'única empresa de consulting presentada.
- Les obres realitzades amb consulting ho han estat majoritàriament per una mateixa empresa (Barcelona, Terrassa 1 i 2, Ripollet 4, 5 i 6, Vilafranca).

- En alguns casos no s'han trobat alguns contractes amb empreses de consulting i amb industrials.

Cal que en el futur aquestes irregularitats no es tornin a produir i que la Societat adopti les mesures adients per a garantir el compliment dels principis de publicitat i concurrència i la transparència en la seva activitat contractual (vegeu Recomanació núm. 9).

## 2.7. PRESSUPOST 1997

El pressupost de PROLHASA per a l'exercici 1997, que va ser aprovat en sessió plenària de la Diputació de Barcelona de 16 de desembre de 1996 juntament amb el de la pròpia Corporació, és el que es presenta a continuació:

- Previsió compte d'exploració

DEURE		HAVER	
Existències inicials	550.000.000	Existències finals	575.000.000
Obres en curs	390.000.000	Obres en curs	405.000.000
Solars	160.000.000	Solars	170.000.000
Compres	300.000.000	Vendes immobles	400.000.000
Serveis exteriors	70.000.000	Serveis	85.000.000
Tributs	1.000.000	Treballs propis	0
Despeses de personal	65.000.000	Subvencions a l'exploració	0
Despeses financeres	25.000.000	Ingressos financers	3.000.000
Dotacions amortitzacions	8.000.000		
SALDO CREDITOR	44.000.000		
<b>TOTAL</b>	<b>1.063.000.000</b>	<b>TOTAL</b>	<b>1.063.000.000</b>

Imports en pessetes.

- Pressupost de capital

ESTAT DE RECURSOS		ESTAT DE DOTACIONS	
Subvencions de capital	0	Immobilitzat material	7.000.000
Aportacions de capital	0	Inversions financeres en empreses del grup	20.000.000
Autofinançament	52.000.000	Despeses amortitzables	10.000.000
Finançament aliè	40.000.000	Reintegrament de crèdits	40.000.000
Realització d'inversions	20.000.000	Variació del fons de maniobra	35.000.000
<b>TOTAL</b>	<b>112.000.000</b>	<b>TOTAL</b>	<b>112.000.000</b>

Imports en pessetes.

**2.7.1. PAIF**

El PAIF presentat per PROLHASA únicament inclou l'estat de fons de finançament i d'inversions que es presenta en el quadre següent, però no inclou la relació d'objectius a assolir i de les rendes que s'esperen generar ni tampoc la memòria d'activitats de l'exercici previstos en l'article 114 del RD 500/1990, de 20 d'abril, sobre els pressupostos de les entitats locals (vegeu Recomanació núm.11).

ESTAT D'INVERSIONS REALS		ESTAT DE FINANÇAMENT	
Immobilitzat material	7.000.000	Subvencions de capital	0
Inversions financeres en empreses del grup	20.000.000	Aportacions de capital	0
Despeses amortitzables	10.000.000	Autofinançament	52.000.000
Reintegrament de crèdits	40.000.000	Finançament aliè	40.000.000
Variació del fons de maniobra	35.000.000	Realització d'inversions	20.000.000
<b>TOTAL</b>	<b>112.000.000</b>	<b>TOTAL</b>	<b>112.000.000</b>

Imports en pessetes.

**2.8. ANÀLISI DELS RESULTATS DE LES PROMOCIONS**

S'ha fet una anàlisi d'una mostra de vint-i-sis promocions gestionades per PROLHASA. L'anàlisi ha consistit en el càlcul del cost per metre quadrat, en l'anàlisi de la situació de la promoció pel que fa a vendes realitzades i entitats per a vendre, i en el càlcul del marge per metre quadrat.

Els quadres següents mostren els resultats obtinguts.

• Quadre de cost per metre quadrat

PROMOCIÓ	RÈGIM	Inversió total MPTA	m <sup>2</sup> útils habitatges o parcel·les	m <sup>2</sup> útils aparcaments i/o locals	Cost/m <sup>2</sup> útil habitatges o parcel·les	Cost/m <sup>2</sup> útil aparcaments i/o locals
CALDES 3	Taxat	293	1.951,95	500	130.200	78.120
CALDES 4 (naus industrials)	Lliure	119	2.148,84	--	55.190	--
SAU 1 (parcel·les)	Lliure	44	11.104,40	--	4.000	--
SAU 2	General	48	431,17	150	92.050	55.230
PONT 1	General	91	636,06	427	101.940	61.160
PONT 2	General	117	1.080	--	107.910	--
CASTELLTERÇOL	General	56	356,69	70	140.660	84.400
CASTELLET I LA GORNAL	Lliure	157	1.184,96	--	132.720	--
BARCELONA	Lliure	892	2.625,01	2.893,99	204.590	122.760
BARCELONA OFICINES	Lliure	557	2.724,3	1.814,08	122.760	122.760
OLÈRDOLA	General	75	712,27	--	105.070	--
PIERA	General	416	3.046,09	1.882,03	99.600	59.760
SANT JOAN DE VILATORRADA	Especial	159	1.369,55	584,92	92.270	55.360
POBLA DE CLARAMUNT 3	Taxat	163	1.260,00	350	111.220	66.730
TERRASSA 1	General/ Especial	1.658	14.920,96	4.452,99	94.250	56.550
TERRASSA 2	General/ Especial	1.907	14.611,85	5.300,11	107.170	64.300
RIPOLLET 4	General	247	1.677,41	574,5	122.310	73.390
RIPOLLET 5	Especial	437	3.618,62	1.147,92	101.550	60.930
RIPOLLET 6	Especial	444	3.756,91	1.137,24	99.910	59.950
AVINYÓ 1	Taxat	220	1.800	330	110.250	66.150
CARDONA 1	Taxat	160	1.251,27	316	111.020	66.610
PALAFOLLS	Especial	338	3.459,67	--	97.650	--
LILLET 1	General	82	540	158,1	129.810	77.880
MONJOS 1	General/ Especial	134	1.265,22	501,74	85.300	51.200
VILANOVA DEL CAMÍ 1	Taxat	563	4.140	977,5	119.090	71.450
VILAFRANCA 1	General	1.082	8.699,32	4.593,58	99.360	59.620

Font: Elaboració pròpia.

Notes: Per a les promocions en curs s'han utilitzat els estudis de costos de la Societat.

El règim de la promoció és l'aplicable als habitatges i places d'aparcament vinculades (que es venen conjuntament amb l'habitatge). Pot haver-hi places d'aparcament no vinculades i locals, que es venen a preu lliure.



• Quadre del marge per metre quadrat

PROMOCIÓ	HABITATGES / PARCEL·LES		APARCAMENTS/ LOCALS	
	PREU DE VENDA	MARGE	PREU DE VENDA	MARGE
CALDES 3	132.380	2.180	62.500	(15.620)
CALDES 4 (naus industrials)	59.190	4.000	--	--
SAU 1 (parcel·les)	3.956	(44)	--	--
SAU 2	93.235	1.185	52.000	(3.230)
PONT 1	96.940	(5.000)	55.775	(5.385)
PONT 2	102.751	(5.159)	61.651	491
CASTELLTERÇOL	112.092	(28.568)	88.462	4.062
CASTELLET I LA GORNAL	126.454	(6.266)	--	--
BARCELONA	224.800	20.210	105.058(*)	(17.702)(*)
BARCELONA OFICINES	N/D		N/D	
OLÈRDOLA	98.430	(6.640)	--	--
PIERA	95.391	(4.209)	57.352 / 55.880	(2.408) / (3.880)
SANT JOAN DE VILATORRADA	82.025	(10.245)	49.215 / 78.134	(6.145) / 22.774
POBLA DE CLARAMUNT 3	123.888	12.668	60.000	(6.730)
TERRASSA 1(R.Gral)	106.564	12.314	47.541 / 84.439	(9.009) / 27.889
TERRASSA 1 (R. Especial)	92.824	(1.426)	42.933	(13.617)
TERRASSA 2 (R.Gral)	112.473	5.303	47.039	(17.261)
TERRASSA 2 (R. Especial)	96.643	(10.527)	46.524	(17.776)
RIPOLLET 4	116.762	(5.548)	70.058	(3.332)
RIPOLLET 5	97.146	(4.404)	58.288	(2.642)
RIPOLLET 6	97.146	(2.764)	58.288	(1.662)
AVINYÓ 1	116.667	6.417	54.145	(12.005)
CARDONA 1	116.921	5.901	50.949	(15.661)
PALAFOLLS	93.410	(4.240)	--	--
LILLET 1	98.430	(31.380)	59.058	(18.822)
MONJOS 1	83.196	(2.104)	49.925	(1.275)
VILANOVA DEL CAMÍ	125.556	6.466	51.765	(19.685)
VILAFRANCA	104.531	12.410	60.478	858

Imports expressats en PTA/m<sup>2</sup>.

(\*) Correspon al preu de venda i marge dels aparcaments, ja que els locals comercials estan pendents de vendre.

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

Els preus de venda són en general els màxims permesos per la normativa vigent però el marge dels habitatges i aparcaments és en molts casos negatiu. En algunes promocions la venda de locals comercials permet d'equilibrar-ne el resultat. En

altres (com Terrassa 2 i Ripollet 5 i 6) es reben subvencions que permeten reduir la pèrdua. Tanmateix, el retard en la venda dels locals comercials pot incidir de forma negativa a les societats.

Cal destacar per la seva importància les pèrdues globals que es produiran en les promocions de Ripollet 4 i Terrassa 2 (vegeu informes de fiscalització 26/1998-A i 36/1998-A), així com la importància del marge negatiu per metre quadrat en els casos de Lillet 1 i Castellterçol.

• Quadre sobre la situació de les vendes a juny de 1998

PROMOCIÓ	SITUACIÓ	ENTITATS VENUDES O COMPROMESSES	ENTITATS DISPONIBLES
CALDES 3	Lliurada 97	22 habitatges 25 aparcaments	3 aparcaments
CALDES 4 (naus industrials)	Lliurada 97	6 naus	Cap
SAU 1 (parcel·les)	Lliurada 94	10 parcel·les	6 parcel·les
SAU 2	En curs (entrega 98)	6 habitatges 6 aparcaments	Cap
PONT 1	Lliurada	8 habitatges 8 aparcaments	1 aparcament
PONT 2	En curs (entrega 98)	Cap	12 habitatges 12 aparcaments
CASTELLTERÇOL	Lliurada	2 habitatges 2 aparcaments	3 habitatges 3 aparcaments
CASTELLET I LA GORNAL	Lliurada	1 casa	10 cases
BARCELONA	Lliurada 98	33 habitatges 94 aparcaments 4 locals	22 aparcaments 4 locals
BARCELONA OFICINES	Acabada 98	6 plantes oficines 45 aparcaments 1 local comercial	Totes
OLÈRDOLA	Lliurada 97	10 habitatges	Cap
PIERA	Lliurada 97	31 habitatges 31 aparcaments 3 locals	5 habitatges 5 aparcaments
SANT JOAN DE VILATORRADA	Lliurada 97	20 habitatges 20 aparcaments 2 locals	Cap
POBLA DE CLARAMUNT 3	Lliurada 98	14 habitatges 14 aparcaments	Cap
TERRASSA 1 (R.Gral)	Lliurada 96	35 habitatges 35 aparcaments 2 locals	1 local
TERRASSA 1 (R. Especial)	Lliurada 96	127 habitatges 127 aparcaments	Cap
TERRASSA 2 (R.Gral)	Lliurada 98	27 habitatges 27 aparcaments 5 locals	5 locals

PROMOCIÓ	SITUACIÓ	ENTITATS VENUDES O COMPROMESSES	ENTITATS DISPONIBLES
TERRASSA 2 (R. Especial)	Lliurada 98	137 habitatges 137 aparcaments	Cap
RIPOLLET 4	En curs (entrega 98)	22 habitatges 26 aparcaments	4 aparcaments
RIPOLLET 5	En curs (entrega 98)	45 habitatges 45 aparcaments	Cap
RIPOLLET 6	En curs (entrega 98)	45 habitatges 45 aparcaments	1 habitatge 1 aparcament
AVINYÓ 1	Lliurada 98	20 cases	1 casa
CARDONA 1	Lliurada 97	14 cases	Cap
PALAFOLLS	En curs (entrega 4t trim. 98)	44 habitatges	Cap
LILLET 1	Lliurada 97	6 habitatges 6 aparcaments	Cap
MONJOS 1	Lliurada 98	17 habitatges 17 aparcaments	2 locals
VILANOVA DEL CAMÍ	En curs (entrega 1r trim. 99)	46 habitatges 46 aparcaments	Cap
VILAFRANCA	Lliurada 95	154 habitatges 158 aparcaments 8 locals	2 habitatges 48 aparcaments (¹) 5 locals

Font: Elaboració pròpia a partir de les dades facilitades pel Departament comercial.

(¹) 43 aparcaments han estat llogats amb opció de compra, durant l'any 1998.

Com es pot observar en el quadre anterior, en general les promocions estan totalment venudes. Cal destacar els problemes per a la venda de les promocions de Pont 2, Castellterçol, Sau 1 i Castellet i La Gornal. També s'ha de fer esment de la importància que la venda dels locals té per a reduir la pèrdua que es produirà amb els habitatges i aparcaments de la promoció Terrassa 2.

### 3. CONCLUSIONS: OBSERVACIONS I RECOMANACIONS

PROLHASA és una societat propietat íntegrament de la Diputació de Barcelona l'activitat principal de la qual és la promoció d'habitatges socials en diferents règims de protecció en col·laboració amb els ajuntaments de la província de Barcelona.

L'activitat de la Societat es caracteritza pels següents trets:

- Preus de venda limitats per les disposicions legals vigents en cada moment per als habitatges protegits.
- Gran acceptació per part dels compradors del producte ofert, com demostra el fet que la majoria de promocions es venen durant el període de construcció.

- Finançament amb les bestretes dels compradors i amb préstecs hipotecaris subrogables.
- Marge d'habitatges i aparcaments vinculats negatiu en molts casos que fan que el resultat de la promoció depengui del resultat obtingut en la venda de locals comercials i aparcaments no vinculats. Tanmateix, a vegades el ritme de venda d'aquestes entitats és lent.

És per això que és important que l'oferta de la Societat s'adeqüi tant en costos com en producte a les exigències de la demanda i a les possibilitats que les limitacions legals dels habitatges protegits permeten. Actualment un dels objectius principals de la Societat és l'alienació de l'edifici d'oficines de Diagonal-Padilla a Barcelona i de les existències d'habitatges, locals comercials i aparcaments de promocions ja acabades (Castellterçol, Castellet i la Gornal, Grípià, Granollers 1).

Des del punt de vista organitzatiu la Societat es caracteritza per una direcció molt personalista en què el Conseller delegat i gerent té tots els poders delegables del Consell d'Administració, el que fa que el poder decisor del Consell sigui molt reduït.

Al llarg de la fiscalització s'han observat diversos aspectes susceptibles de millora que en aquestes conclusions s'assenyalen en forma resumida.

- Actes de recepció de les obres i retorn dels imports retinguts als contractistes

S'ha observat que en moltes ocasions no s'han fet actes de recepció i també s'ha observat que en alguns casos s'han retornat els imports retinguts en concepte de garantia abans que hagués transcorregut un any des de l'acabament de l'obra.

*Recomanació núm 1:*

*Per a evitar possibles problemes de reparacions en obres acabades, fóra convenient que es fessin actes de recepció de forma sistemàtica i s'establís un període de garantia (que podria ser l'habitual d'un any) transcorregut el qual, i no abans, es tornés la garantia.*

- Gestió d'obres d'altres empreses

PROLHASA gestiona obres promogudes per altres societats, i percep uns honoraris de gestió. Tanmateix, s'ha observat que en alguns casos no existeix un contracte de gestió d'obra o de prestació de serveis entre PROLHASA i l'altra societat; en altres casos els honoraris facturats no es corresponen amb el que estableix el contracte.

*Recomanació núm. 2:*

*Caldria que en tots els casos de col·laboració amb altres empreses se signés un contracte o conveni que definís clarament els serveis a prestar i els honoraris a percebre per PROLHASA.*

- Contracte de lloguer

La Societat té les seves dependències en un edifici propietat de la Diputació, sense que existeixi un contracte de lloguer ni hi hagi cap despesa per aquest concepte.

*Recomanació núm. 3:*

*Caldria que es formalitzés un contracte de lloguer entre la Diputació i PROLHASA.*

- Depreciació de cartera

PROLHASA té participacions en diferents societats per un valor de cost total de 76,75 MPTA. El valor teòric de la participació en dotze entitats a 31 de desembre de 1997 era inferior al seu valor de cost per import de 13,1 MPTA.

A més, en el cas de Residencial Roc Blanc, AIE, PROLHASA respon de forma personal, solidària i subsidiària dels deutes de l'AIE. Les pèrdues que generaran les promocions en curs i que ja eren conegudes a 31 de desembre de 1997 fan que el patrimoni ajustat de l'AIE sigui negatiu. Per tant, PROLHASA ha de registrar una provisió per riscos per aquestes pèrdues, proporcional a la seva participació.

*Recomanació núm. 4:*

*En aplicació de la norma de valoració 8 del PGC, PROLHASA hauria d'haver registrat una provisió per depreciació d'inversions financeres per import de 13,1 MPTA. A més, en aplicació del principi de prudència, PROLHASA hauria d'haver registrat una provisió per riscos per l'import dels fons que haurà d'aportar a l'AIE.*

- Valoració d'existències

La Societat valora les seves existències pel preu d'adquisició o pel cost de producció incloent-hi les despeses financeres hagudes durant el període de construcció però no hi inclou les despeses indirectes, cosa que feia fins a l'exercici 1996.

*Recomanació núm. 5:*

*Perquè les existències estiguin valorades pel seu cost total s'haurien d'incloure les despeses indirectes imputables calculades sobre una base homogènia i raonable.*

- Tresoreria

S'ha observat: que la Societat avança els imports de despeses de l'empresa al personal encarregat de dur-les a terme sense que s'utilitzin vals de caixa signats com a comprovant; que els saldos de caixa són a vegades elevats, i que l'única signatura autoritzada en els comptes bancaris és la del conseller delegat i gerent Sr. Moreno.

*Recomanació núm. 6:*

*Caldria millorar el procediment administratiu i de control de caixa. També seria convenient que, per a major seguretat, existís alguna altra signatura autoritzada de forma mancomunada.*

- Aprovació de les retribucions del personal

El contracte del Sr. Moreno com a gerent de la Societat estableix que en cas d'augmentos salarials superiors a l'IPC aquests hauran de ser aprovats pel Consell d'administració de la Societat. Tanmateix, s'ha observat que aquesta clàusula no s'ha complert.

D'altra banda, no hi ha aprovació escrita expressa de les revisions salarials i canvis de categoria dels treballadors de la Societat.

*Recomanació núm. 7:*

*Cal que es prenguin les mesures oportunes per a regularitzar els aspectes esmentats.*

- Publicitat i RRPP: Comercialització Grípia

La Societat té subscrit amb una empresa de serveis immobiliaris un contracte de comercialització per a la venda de sis habitatges i sis places d'aparcament a la promoció anomenada Grípia situada a Terrassa, amb un cost mensual de 300.000 PTA. Durant l'any 1997 no se'n va vendre cap.

*Recomanació núm. 8:*

*La Societat hauria de reconsiderar la relació cost/benefici de l'esmentat contracte*

*de comercialització i prendre les mesures adients.*

- Contractació

La Societat ha de seguir els principis de publicitat i concurrència en la seva activitat contractual, d'acord amb el que estableix en la Disposició addicional sisena de la Llei 13/1995, de contractes de les administracions públiques. S'han observat nombrosos incompliments dels principis esmentats.

*Recomanació núm. 9:*

*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 i que les irregularitats observades no es tornin a produir.*

- Control de despeses de reparació de Granollers 1

La Societat va abonar 25 MPTA a les comunitats de propietaris de la promoció esmentada perquè fessin front a un conjunt de reparacions. Les comunitats havien de justificar a PROLHASA, abans del 15.6.97, les despeses realitzades, cosa que no s'ha fet.

*Recomanació núm. 10:*

*Cal que PROLHASA exigeixi a les comunitats de propietaris els justificants de les despeses realitzades, d'acord amb allò que preveu el conveni signat per ambdues parts.*

- PAIF

El PAIF elaborat per la Societat no compleix amb el que estableix l'article 114 del RD 500/1990, de 20 d'abril.

*Recomanació núm. 11:*

*Cal que en el futur PROLHASA faci el seu PAIF incloent-hi tots els documents exigits per la normativa esmentada.*

#### 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 Promoció Local d'Habitatge, SA.

A continuació es transcriu l'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:

"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 (25/98-A)  
PROMOCIÓ LOCAL D'HABITATGE SA. (PROLHASA)**

En relació a les recomanacions efectuades per la Sindicatura de Comptes de Catalunya en el seu informe 25/98-A, referent a l'exercici 1997 de la mercantil Promoció Local d'Habitatge SA. (PROLHASA), cal fer les següents AL.LEGACIONS:

**Recomanació núm. 1:**

*"Per tal d'evitar possibles problemes de reparacions en obres acabades, fóra convenient que es fessin actes de recepció de forma sistemàtica on s'establís el període de garantia transcorregut el qual es tornés la garantia i se signessin per PROLHASA i pels industrials."*

Per norma general es realitzen actes de recepció provisional en la totalitat de les obres, donat que el primer interessat a efectuar-les és l'industrial que ha efectuat el treball, donat que el període de garantia no comença a comptar fins a la signatura de l'esmentada Acta.

El fet de no trobar-se alguna de les Actes, pot ser donat a un problema en el sistema d'arxiu administratiu de l'empresa, que en l'actualitat està en procés de reorganització.

Malgrat això, s'adoptaran les mesures oportunes a fi de garantir que en totes les obres s'efectuïn les corresponents Actes de recepció i siguin signades per part dels industrials i per PROLHASA.

**Recomanació núm. 2:**

*"Caldria que en tots els casos de col·laboració amb altres empreses es signés un contracte o conveni que definís clarament els serveis a prestar i els honoraris a percebre per PROLHASA."*

D'acord amb la recomanació efectuada s'adoptaran les mesures oportunes a fi de garantir que en totes les operacions es signi l'oportú conveni on s'especifiqui amb major concreció els serveis a prestar i el còmput dels honoraris a percebre per part de PROLHASA.

**Recomanació núm. 3:**

*"Caldria que es formalitzés un contracte de lloguer entre la Diputació i PROLHASA".*

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

**Recomanació núm. 4:**

*"En aplicació de la norma de valoració 8ena del PGC, Prolhasa hauria d'haver registrat una provisió per depreciació d'inversions financeres per import de 13,1 MPTA. A més, en aplicació del principi de prudència, Prolhasa hauria d'haver registrat una provisió per riscos per l'import dels fons que haurà d'aportar a l'AIE."*

D'acord amb la normativa vigent, la societat inclou a la memòria la informació de les seves empreses associades on s'indica el valor d'adquisició de la seva participació a 31/12/1997, i el valor de la societat del darrer exercici amb balanç tancat a 31/12/1996. La comparació de les dades del valor d'adquisició i del valor teòric fan que les diferències negatives observades siguin mínimes i per tant no es va considerar oportú dotar cap provisió. El seu valor teòric és superior en conjunt al seu valor nominal.

Ara bé, segons determina l'informe emès, a l'aprovar els exercicis de 1997, la diferència negativa entre el valor d'adquisició a 31 de desembre de 1997, i el valor teòric a l'esmentada data és de 13,1 MPTA. Import que dotarem com a provisió al present exercici.

Així mateix, si el resultat de Residencial Roc Blanc, AIE. fos negatiu l'empresa dotaria la corresponent dotació per a riscos de depreciació d'inversions en capital.

**Recomanació núm. 5:**

*"Perquè les existències estiguin valorades pel seu cost total s'haurien d'incloure les despeses indirectes imputables calculades sobre una base homogènia i raonable."*

Donada la naturalesa de les construccions (urbanitzacions i oficines) que ha fet PROLHASA durant l'exercici 1998, i l'esforç extern que s'ha fet en promocions externes com Roc Blanc II, Ripollet 4, 5 i 6, i altres, es va considerar adient no incorporar despeses indirectes. Seguint la seva recomanació els costos indirectes s'inclouran a la valoració d'existències a l'exercici 1998.

**Recomanació núm. 6:**

*"Caldria millorar el procediment administratiu i de control de caixa. També seria convenient que, per a major seguretat, existís alguna altra signatura autoritzada de forma mancomunada."*

D'acord amb la recomanació efectuada s'han donat les instruccions oportunes a fi d'incrementar el control de caixa, establint l'obligatorietat de complimentar vals de caixa per les persones a les quals es lliuren diners de la mateixa.

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

**Recomanació núm. 7:**

*"Cal que es prenguin les mesures oportunes per a regularitzar els aspectes esmentats." (aprovació de les retribucions del personal)*

A la vista de la recomanació efectuada s'adoptaran les mesures oportunes, a fi i efecte de sotmetre la taula de retribucions salarials del personal als òrgans rectors de la Societat per a la seva aprovació.

**Recomanació núm. 8:**

*"La Societat hauria de reconsiderar la relació cost/benefici de l'esmentat contracte de comercialització i prendre les mesures adients." (comercialització de Grípia)*

La imputació comptable dels costos procedents de l'esmentat contracte a la promoció de "La Grípia" ha vingut donada per la inexistència de centre de cost en Terrassa, existint únicament el corresponent a la Grípia. Malgrat això, cal indicar, que la contractació ha vingut donada per la necessitat de comercialitzar tant l'esmentada promoció com les quatre promocions de Can Roca al mateix terme municipal (Terrassa) per personal aliè a PROLHASA, donat que el volum d'aquesta darrera promoció (110 habitatges) feia necessari aquest suport extern.

Una vegada finalitzada la venda de les promocions de Can Roca i a la vista que en les vendes de "La Grípia" no s'han complert els objectius esperats, el mes d'octubre de 1998, l'empresa contractada va deixar de prestar els seus serveis.

**Recomanació núm. 9:**

*"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 i que les irregularitats observades no es tornin a repetir."*

Per norma, la nostra societat, en els procediments de contractació, sempre es sotmet als principis de publicitat i concurrència pública. Malgrat això, si les ofertes que els constructors presenten en la fase de licitació, sobrepassen els costos previstos als estudis econòmics realitzats, en ocasions, es va adoptar el criteri d'efectuar les obres de forma directa, mitjançant la contractació d'una consultora tècnica, i contractant directament als industrials de les diverses partides de l'obra.

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.

Cal indicar, així mateix, que a data 14 de desembre de 1995, es va realitzar una convocatòria pública, mitjançant anunci publicat al "Periódico de Catalunya", per a la contractació de forma directa dels diferents capítols de les obres de construcció, que va servir de base per la formació d'una borsa d'industrials. Per altra part, indicar que a les promocions portades a terme mitjançant aquest sistema es realitza de forma

prèvia un comparatiu per capítols amb un mínim de tres industrials per a cadascun.

Per últim, assenyalar que el Consell d'Administració de PROLHASA, en sessió celebrada el dia 17 de desembre del 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, a fi de garantir de forma més concreta els principis de publicitat i concurrència pública.

**Recomanació núm. 10:**

*"Cal que s'exigeixin per part de PROLHASA a les comunitats de propietaris els justificants de les despeses realitzades, d'acord amb allò que preveu el conveni signat per ambdues parts." (despeses de reparació de Granollers 1)*

En compliment de la seva recomanació es reclamarà a les comunitats de propietaris de la promoció Granollers-I la justificació de les obres realitzades.

**Recomanació núm. 11:**

*"Cal que en el futur, PROLHASA faci el seu PAIF incloent-hi els documents exigits per la normativa esmentada." (RD 500/1990 de 20 d'abril)*

A la vista de la recomanació efectuada s'adoptaran les mesures oportunes, a fi i efecte que en propers exercicis es realitzi el Programa anual d'Inversions, d'acord amb el RD 500/1990 de 20 d'abril.

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 Promoció Local d'Habitatge, S.A.]"

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

<b>ACTIU</b>	<b>31.12.96</b>	<b>31.12.97</b>
<b>ACCIONISTES (SOCIS) PER DESEMBORS. NO EXIGITS</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>IMMOBILITZAT</b>	<b>168.351.540</b>	<b>92.353.276</b>
Despeses d'establiment	4.622.386	2.147.685
Immobilitzat immaterial	1.478.827	2.057.494
Immobilitzat material	87.187.662	7.026.988
Immobilitzat financer	75.062.665	81.121.109
Accions pròpies	0	0
Deutors a llarg termini	0	0
<b>DESPESES A DISTRIBUIR EN DIVERSOS EXERCICIS</b>	<b>869.851</b>	<b>0</b>
<b>ACTIU CIRCULANT</b>	<b>2.157.846.734</b>	<b>2.447.581.848</b>
Accionistes per desemborsaments exigits	0	0
Existències		
- Edificis adquirits	242.077.159	200.722.781
- Terrenys i solars	573.904.132	618.833.841
- Obres en curs	1.122.238.067	1.487.241.638
- Provisions	(71.705.524)	(58.747.263)
Deutors	198.782.657	147.552.664
Inversions financeres temporals	8.896.292	2.176.722
Accions pròpies a curt termini	0	0
Tresoreria	83.653.951	49.801.465
Ajustaments per periodificació	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>2.327.068.125</b>	<b>2.539.935.124</b>

SINDICATURA DE COMPTES DE CATALUNYA — INFORME 25/1998-A

<b>PASSIU</b>	<b>31.12.96</b>	<b>31.12.97</b>
<b>FONS PROPIS</b>	<b>1.011.412.036</b>	<b>1.019.721.212</b>
Capital subscrit	1.000.000.000	1.000.000.000
Reserves	10.595.242	11.412.036
Resultats exercicis anteriors	0	0
Pèrdues i guanys	816.794	8.309.176
<b>INGRESSOS A DISTRIBUIR EN DIVERSOS EXERCICIS</b>	<b>5.850.000</b>	<b>0</b>
Subvencions oficials en capital	5.850.000	0
<b>PROVISIONS PER A RISCOS I DESPESES</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>CREDITORS A LLARG TERMINI</b>	<b>704.362.607</b>	<b>868.404.507</b>
Deutes amb entitats de crèdit	704.230.247	868.404.507
Altres creditors	132.360	0
<b>CREDITORS A CURT TERMINI</b>	<b>605.443.482</b>	<b>651.809.405</b>
Deutes amb entitats de crèdit	3.935.394	15.220.230
Creditors comercials		
- Bestretes de clients	240.245.395	309.539.102
- Proveïdors i contractistes	329.092.607	309.370.979
- Altres creditors	18.934.153	4.199.076
Altres deutes no comercials	13.235.933	13.480.018
<b>TOTAL</b>	<b>2.327.068.125</b>	<b>2.539.935.124</b>

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
<b>DESPESES</b>			<b>INGRESSOS</b>		
Reducció exist. promocions en curs/edif.adqui.	63.597.789	0	Import net de la xifra de negocis		
Aprovisionaments	828.720.632	1.005.004.872	- Vendes	99.992.292	792.580.619
Transferències d'immobilitzat a existències	0	0	- Ingressos per arrendaments	280.000	197.688
Despeses de personal	82.591.647	88.995.838	- Prestacions de serveis	124.739.972	124.246.070
Dotacions per amortitzacions d'immobilitzat	5.321.288	4.879.053	Augments exist.promocions en curs/edif.adqui.	892.954.718	365.003.571
Variació de les provisions de tràfic	(12.838.833)	(12.958.261)	Treballs efectuats per l'empresa per a l'immob.	0	0
Altres despeses d'explotació	123.218.101	135.630.229	Exist.promoc.curs/edif.construïts incorp. immo.	0	0
			Altres ingressos d'explotació	14.266.731	5.468.777
<b>BENEFICIS D'EXPLOTACIÓ</b>	<b>41.623.089</b>	<b>65.944.994</b>	<b>PÈRDUES D'EXPLOTACIÓ</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Despeses financeres i despeses assimilades	45.824.846	69.805.352	Ingressos de participacions en capital	77	2.837.980
Variació de les provisions d'inversió financera	0	0	Ingressos d'altres valors negociables	0	0
Diferències negatives de canvi	0	0	Altres interessos i ingressos assimilats	4.390.560	3.648.177
			Diferències positives de canvi	0	0
<b>RESULTATS FINANCERS POSITIUS</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>RESULTATS FINANCERS NEGATIUS</b>	<b>41.434.209</b>	<b>63.319.195</b>
<b>BENEFICIS DE LES ACTIVITATS ORDINÀRIES</b>	<b>188.880</b>	<b>2.625.799</b>	<b>PÈRDUES DE LES ACTIVITATS ORDINÀRIES</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Variac.provisions immob.immat.mat.i cart.cont.	55.069	0	Beneficis alienació immob.immat.mat.cart.cont	0	0
Pèrdues provinents immob.imma.mat i cart.cont.	51.173	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	650.000	5.850.000
Despeses extraordinàries	0	300.000	Ingressos extraordinaris	115.678	162.562
Despeses i pèrdues d'altres exercicis	24.415	0	Ingressos i beneficis d'altres exercicis	257.884	0
<b>RESULTATS EXTRAORDINARIS POSITIUS</b>	<b>892.905</b>	<b>5.712.562</b>	<b>RESULTATS EXTRAORDINARIS NEGATIUS</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>BENEFICIS ABANS D'IMPOSTOS</b>	<b>1.081.785</b>	<b>8.338.361</b>	<b>PÈRDUES ABANS D'IMPOSTOS</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Impost sobre societats	264.991	29.185			
Altres impostos	0	0			
<b>RESULTAT DE L'EXERCICI (BENEFICIS)</b>	<b>816.794</b>	<b>8.309.176</b>	<b>RESULTAT DE L'EXERCICI (PÈRDUES)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Imports en pessetes.

Font: Comptes anuals de la Societat.