

Informe 41/1998-A

**Promoción de Viviendas
de Sau, SL**

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 41/1998-A relatiu a Promoción de Viviendas de Sau, SL, 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

ÍNDEX

ABREVIACIONS	7
1. INTRODUCCIÓ	8
1.1. INTRODUCCIÓ A L'INFORME	8
1.1.1. Objecte i abast	8
1.1.2. Metodologia	9
1.2. INTRODUCCIÓ A L'ENS FISCALITZAT	9
1.2.1. Creació i naturalesa jurídica	9
1.2.2. Objecte social	10
1.2.3. Activitat	10
1.2.4. Òrgans rectors	11
1.2.5. Normativa aplicable	12
2. FISCALITZACIÓ	14
2.1. INFORME D'AUDITORIA. CONTROL FINANCER	14
2.1.1. Informe d'auditoria	14
2.1.2. Control financer	14
2.2. ESTATS FINANCERS	14
2.3. ACTIU	16
2.3.1. Existències	16
2.3.2. Deutors	18
2.3.3. Tresoreria	19
2.4. PASSIU	19
2.4.1. Fons propis	19
2.4.2. Creditors a llarg termini	20
2.4.3. Creditors a curt termini	21
2.5. COMPTE DE PÈRDUES I GUANYES	21
2.5.1. Despeses	21
2.6. CONTRACTACIÓ	22
2.7. PAIF	22
2.8. ANÀLISI DELS RESULTATS DE LES PROMOCIONS	22
3. CONCLUSIONS: OBSERVACIONS I RECOMANACIONS	23
4. TRÀMIT D'AL·LEGACIONS	26
5. ANNEXOS	31
5.1. BALANÇ DE SITUACIÓ A 31.12.96 I A 31.12.97	31
5.2. COMPTE DE PÈRDUES I GUANYES, EXERCICIS 1996 I 1997	33

ABREVIACIONS

PAIF: Programa anual d'actuacions, inversions i finançament
PROMOSAU : Promoción de Viviendas Sau, Sociedad Limitada
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 Promoción de Viviendas Sau, Sociedad Limitada (d'ara endavant PROMOSAU). 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.

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

En data 30 d'octubre de 1992 es va signar un Conveni de cooperació interadministratiu entre l'Ajuntament de Vilanova de Sau i la societat de capital públic de la Diputació de Barcelona Promoció Local d'Habitatge, SA (PROLHASA) en virtut del qual es va acordar la constitució d'una societat mercantil de responsabilitat limitada en la qual serien socis l'esmentat municipi i PROLHASA. Les aportacions de capital van ser les següents:

- L'Ajuntament va aportar una finca de 16.179,94 m² de propietat municipal valorada en 14 MPTA segons informe emès per l'arquitecte municipal.
- PROLHASA va aportar la quantitat de 5 MPTA en metàl·lic.

L'objecte del Conveni era que la societat realitzés en aquesta finca una promoció immobiliària consistent en la urbanització del Pla Especial "El Turó" i posterior venda de les parcel·les resultants per a l'edificació d'habitatges unifamiliars aïllats. PROLHASA assumiria la gestió integral de la companyia mercantil i, per tant, de la promoció immobiliària. Com a compensació per la seva gestió percebria la quantitat resultant d'aplicar un 4% al muntant total de la inversió.

El 24 de novembre de 1992 es va atorgar l'escriptura pública de constitució de la societat de caràcter mercantil PROMOSAU.

En data 19 de desembre de 1997 PROLHASA va vendre a l'Ajuntament 4 MPTA de les seves participacions quedant la composició de les participacions a 31 de desembre de 1997 tal com segueix:

	Imports
Ajuntament	18.000
PROLHASA	1.000
Total	19.000

Imports en milers de pessetes.

1.2.2. Objecte social

D'acord amb l'article tercer dels seus Estatuts, PROMOSAU té com a objecte la realització de promocions immobiliàries.

1.2.3. Activitat

PROMOSAU no disposa d'una estructura pròpia, sinó que la gestió la porta l'Ajuntament i l'administració PROLHASA.

A 31 de desembre de 1997 es trobava finalitzada i parcialment venuda la promoció SAU 1 i en curs la promoció SAU 2, que han estat les promocions fiscalitzades. Les seves característiques es descriuen en detall a continuació.

1.2.3.1. Promoció SAU 1

La promoció SAU 1 es va iniciar al febrer de 1993 i es troba totalment finalitzada. Consisteix en la urbanització de setze parcel·les que ocupen una superfície de 11.104,40 m² sobre una finca total de 16.179,94 m² aportada per l'Ajuntament a la constitució de PROMOSAU. L'Ajuntament va expropiar la finca total en un sol bloc i en fa la segregació a mesura que es venen les parcel·les. La part de la finca total que no correspon a parcel·les és zona verda i vials que el Pla especial corresponent preveu que s'hauran de cedir a l'Ajuntament. A la data de redacció del present informe (juliol de 1998) resten per a vendre sis parcel·les. El cost total de la promoció ha estat de 44,4 MPTA.

1.2.3.2. Promoció SAU 2

La promoció SAU 2 es va iniciar al maig de 1997 i consisteix en la construcció de sis habitatges i sis aparcaments vinculats, de protecció oficial en règim general, que estaven adjudicats en la seva totalitat al tancament de l'exercici. A 31 de desembre de 1997 es trobava en curs. Aquesta promoció es va acabar al maig de 1998. El cost fins a l'acabament de la promoció ha estat de 47,3 MPTA.

1.2.4. Òrgans rectors

D'acord amb els seus Estatuts, els òrgans rectors de PROMOSAU 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 del 18 al 24 dels Estatuts de PROMOSAU.

1.2.4.2. *El Consell d'administració*

D'acord amb l'article 9 dels Estatuts el Consell d'administració estarà format per un mínim de tres i un màxim de cinc membres nomenats per un període de cinc anys. També s'estableix en els estatuts que els membres del Consell d'Administració no rebran cap retribució per l'exercici del seu càrrec.

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

President: Il·lm. Sr. Jaume Orra Muntadas (conseller delegat)

Vicepresident: Sr. Manuel Moreno Yera (conseller delegat)

Vocals: Sr. Félix González Aranda

 Sr. Sergi Morilla Lima

 Sr. Rafael Arcas Sánchez

Secretari: Sra. Lourdes Barriuso Lapresa (sense qualitat de membre)

Els dos consellers delegats tenen 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.
- 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.
- Llei 2/1995, de 23 de març, de societats de responsabilitat limitada.

- 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

PROMOSAU no sotmet els seus comptes a auditoria externa ja que segons la legislació vigent no està obligada a fer-ho.

2.1.2. Control financer

La Llei 39/88, de 28 de desembre, reguladora de les hisendes locals, en els articles 194 a 204 del capítol IV, Control i fiscalització, regula els aspectes definidors dels controls de legalitat, financer, d'eficàcia i el control intern i extern. D'acord amb els esmentats articles correspon a l'Ajuntament de Vilanova de Sau la realització del control financer de PROMOSAU. Amb data 17 de juliol de 1998 la Intervenció de l'Ajuntament ha emès informe de conformitat amb els comptes anuals i informe de gestió de PROMOSAU a 31 de desembre de 1997.

2.2. ESTATS FINANCERS

A continuació es presenta el Balanç de situació a 31.12.97 i el Compte de pèrdues i guanys de l'exercici 1997, que van ser aprovats per la Junta General de PROMOSAU el 30 de juny de 1998, resumits per la Sindicatura. En els annexos 5.1 i 5.2 es mostren els comptes retuts per PROMOSAU:

ACTIU

	31.12.96	31.12.97
Existències	16.904	40.767
Deutors	1.217	1.717
Inversions financeres temporals	0	1.252
Tresoreria	269	515
ACTIU CIRCULANT	18.390	44.251
TOTAL ACTIU	18.390	44.251

PASSIU

	31.12.96	31.12.97
FONS PROPIS	18.362	18.313
CREDITORS A LLARG TERMINI	0	7.350
CREDITORS A CURT TERMINI	28	18.588
TOTAL PASSIU	18.390	44.251

Imports en milers de pessetes.

Font: Comptes anuals de PROMOSAU exercici 1997 resumits per la Sindicatura.
Vegeu en l'annex 5.1 els comptes aprovats per PROMOSAU.

PÈRDUES I GUANYS

	31.12.96	31.12.97
Import net de la xifra de negocis	(1.799)	0
Augment d'existències promocions en curs/edificis adquirits	0	23.184
INGRESSOS EXPLOTACIÓ	(1.799)	23.184
Aprovisionaments	0	(21.078)
Altres despeses d'explotació	(293)	(2.203)
DESPESES D'EXPLOTACIÓ	(293)	(23.281)
PÈRDUES D'EXPLOTACIÓ	(2.092)	(97)
INGRESSOS FINANCERS	1	22
DESPESES FINANCERES	(57)	0
RESULTAT FINANCER	(56)	22
Impost sobre beneficis	752	26
RESULTAT DE L'EXERCICI	(1.396)	(49)

Imports en milers de pessetes

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

2.3. ACTIU**2.3.1. Existències**

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

	Imports
SALDO INICIAL	16.904
Inversió exercici 1997	23.184
Variació d'existències: terrenys	679
SALDO FINAL	40.767

Imports en milers de pessetes.

Nota: La inversió recull les despeses imputables a SAU 2.

PROMOSAU valora les seves existències pel cost d'adquisició o de construcció incorporant-hi els costos directes i financers, que en aquest cas coincideixen amb

el cost total, ja que PROMOSAU no té estructura pròpia. Dins els costos directes s'inclouen els honoraris de gestió de PROLHASA.

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

El desglossament de les existències per promocions a 31 de desembre de 1997 és el següent:

	Imports
SAU 1	16.904
SAU 2	23.863
Total	40.767

Imports en milers de pessetes.

L'import corresponent a SAU 1 correspon a sis parcel·les pendents de vendre a 31 de desembre de 1997. L'import de SAU 2 correspon al cost total incorregut fins a 31 de desembre de 1997.

2.3.2. Deutors

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

	Imports
Devolució d'impostos	610
Crèdit per pèrdues a compensar	1.107
Total	1.717

Imports en milers de pessetes.

- 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 als exercicis 1994, 1995, 1996 i 1997.

A partir de l'exercici 1997 PROMOSAU 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 del 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 la seva recuperació futura, per aplicació del principi de prudència, no hauran de ser registrats als comptes anuals com a tals.

Tenint en compte el que s'ha exposat anteriorment, caldria que PROMOSAU regularitzés el crèdit per pèrdues a compensar (vegeu Recomanació núm. 1).

2.3.3. Tresoreria

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

Les signatures autoritzades són les dels dos consellers delegats, de forma indistinta. Per a més seguretat, fóra convenient que ambdues signatures fossin mancomunades o bé que hi hagués una tercera signatura mancomunada amb alguna de les existents (vegeu Recomanació núm. 2).

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	19.000	0	0	19.000
Reserves	1.368	0	0	1.368
Resultats negatius ex. anteriors	(610)	(1.396)	0	(2.006)
Pèrdues de l'exercici	(1.396)	(49)	1.396	(49)
Total	18.362	(1.445)	1.396	18.313

Imports en milers de pessetes.

- Capital social

El capital social a 31.12.97 està format per 19 participacions socials d'1.000.000 PTA, totalment subscrites i desemborsades, de les quals 18 pertanyen a l'Ajuntament i 1 a PROLHASA.

Segons l'article 27 de la Llei 2/1995, de 23 de març, de les societats de responsabilitat limitada i l'article 6 dels estatuts, PROMOSAU portarà un llibre de registre de socis en el qual s'anotaran les participacions corresponents a cadascun d'ells i les variacions que es produeixin. PROMOSAU no disposa d'aquest llibre (vegeu Recomanació núm.3).

2.4.2. Creditors a llarg termini

L'import comptabilitzat com a creditors a llarg termini correspon a la part disposada del préstec hipotecari de la promoció SAU 2 formalitzat al desembre de 1997 per un import total de 25 MPTA i amb un interès nominal d'un 5,413% i totalment pendent de subrogar a 31.12.97.

2.4.3. Creditors a curt termini

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

	Imports
Bestretes de clients	17.804
Proveïdors i contractistes	784
Total	18.588

Imports en milers de pessetes.

- **Bestretes de clients**

L'import comptabilitzat com a bestretes correspon en la seva totalitat als pagaments a compte fets pels compradors dels sis habitatges i dels sis aparcaments de la promoció SAU 2.

2.5. COMPTE DE PÈRDUES I GUANYES

2.5.1. Despeses

2.5.1.1. Aprovisionaments

De l'import que figura com a aprovisionaments a 31 de desembre de 1997 correspon 20,9 MPTA a certificacions d'obra i 0,2 MPTA a altres despeses de la promoció en curs SAU 2.

2.5.1.2. *Altres despeses d'explotació*

L'import comptabilitzat en altres despeses d'explotació correspon a despeses directament imputables a la promoció SAU 2.

2.6. CONTRACTACIÓ

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

S'ha observat que en l'adjudicació de les obres de la promoció SAU 2 les ofertes presentades estan fora del termini establert a l'anunci del concurs i que l'adjudicació no s'ha fet per escrit. Fóra convenient que en properes actuacions es prenguessin les mesures adients perquè no es produïssin aquests tipus d'incidències.

2.7. PAIF

D'acord amb els articles 210.2 i 292 del Reglament d'obres, activitats i serveis dels ens locals, PROMOSAU hauria d'haver elaborat el Programa anual d'actuacions, inversions i finançament (PAIF), cosa que no ha fet (vegeu Recomanació núm.4).

2.8. ANÀLISI DELS RESULTATS DE LES PROMOCIONS

S'ha fet una anàlisi dels resultats de les dues promocions la qual ha consistit en el càlcul del cost i del marge per metre quadrat. Els resultats obtinguts han estat els següents:

- Quadre de cost per metre quadrat

PROMOCIÓ	RÈGIM	Inversió total MPTA	m ² útils habitatges o parcel·les	m ² útils aparcaments	Cost/m ² útil habitatges o parcel·les	Cost/m ² útil aparcaments
SAU 1	Lliure	44	11.104,40	--	4.000	--
SAU 2	General	48	431,17	150	92.050	55.230

Font: Elaboració pròpia.

Nota: Per a la promoció SAU 2 que es trobava en curs s'han utilitzat els estudis de costos de PROMOSAU.

- Quadre del marge per metre quadrat

PROMOCIÓ	HABITATGES		APARCAMENTS	
	PREU DE VENDA	MARGE	PREU DE VENDA	MARGE
SAU 1	3.956	(44)	--	--
SAU 2	93.235	1.185	52.000	(3.230)

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).

3. CONCLUSIONS: OBSERVACIONS I RECOMANACIONS

PROMOSAU és una societat participada per PROLHASA i per l'Ajuntament de Vilanova de Sau. La seva activitat principal de la qual és la promoció d'habitatges socials en règim de protecció oficial o lliures, al terme municipal.

Inicialment PROMOSAU es va constituir per a urbanitzar i promoure 16 parcel·les sobre un solar expropiat per l'Ajuntament. S'ha observat que el ritme de transmissions d'aquestes parcel·les ha estat més baix que el que inicialment preveia PROMOSAU (la urbanització va iniciar-se a l'any 1993, i a 31 de desembre de 1997 resten encara 6 parcel·les per a vendre).

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

- Crèdit per pèrdues a compensar

PROMOSAU té registrat un crèdit per pèrdues a compensar d'1,1 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. 1:

PROMOSAU 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

Les signatures en els comptes bancaris de PROMOSAU són les dels dos consellers delegats, de forma indistinta.

Recomanació núm. 2:

Fóra convenient que, per a major seguretat, ambdues signatures fossin mancomunades, o bé que hi hagués una tercera signatura mancomunada amb alguna de les existents.

- Llibre registre de socis

Segons l'article 27 de la Llei de societats de responsabilitat limitada i l'article 6 dels estatuts, PROMOSAU hauria de portar un llibre de registre de socis on s'anotessin les participacions de cadascun d'ells i les variacions que es produeixin. PROMOSAU no disposa d'aquest llibre.

Recomanació núm. 3:

PROMOSAU hauria de portar un llibre de registre de socis, d'acord amb els seus Estatuts.

- PAIF

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

Recomanació núm. 7:

PROMOSAU 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 Promoción de Viviendas de Sau, SL.

La resposta de Promoción de Viviendas de Sau, SL, 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 (41/98-A)
PROMOCIÓN DE VIVIENDAS DE SAU, SL.**

En relació a les recomanacions efectuades per la Sindicatura de Comptes de Catalunya en el seu informe 41/98-A, referent a l'exercici 1997 de la mercantil Promoción de viviendas de Sau, SL cal fer les següents AL.LEGACIONS:

Recomanació núm. 1:

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

L'entitat pensa aconseguir un resultat positiu en properes promocions, per aquest motiu va comptabilitzar el crèdit fiscal del 35%, ja que a l'exercici on es van produir les pèrdues, l'empresa no estava bonificada.

D'acord amb la recomanació efectuada, procediren durant el present exercici a anul·lar l'esmentat crèdit fiscal.

Recomanació núm. 2:

"Fóra convenient que, per a major seguretat, ambdues signatures (els dos consellers delegats) fossin mancomunades o bé que hi hagués una tercera signatura mancomunada amb alguna de les existents."

A fi i efecte de compaginar el principi de prudència amb la necessària eficàcia i agilitat amb la que 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 de la Societat i per el Director General de PROLHASA o el Secretari de l'Ajuntament.

Recomanació núm. 3:

"PROMOSAU hauria de portar un llibre de registre de socis, d'acord amb els seus Estatuts."

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:

"PROMOSAU hauria d'elaborar el PAIF d'acord amb la normativa vigent."

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.

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 Promoción de Viviendas de Sau,S.L.]"

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	18.389.579	44.251.146
Accionistes per desemborsaments exigits	0	0
Existències		
- Terrenys i solars	5.341.561	6.021.461
- Obres en curs	11.561.917	34.745.581
Deutors	1.217.158	1.717.095
Inversions financeres temporals	0	1.252.000
Accions pròpies a curt termini	0	0
Tresoreria	268.943	515.009
Ajustaments per periodificació	0	0
TOTAL	18.389.579	44.251.146

PASSIU	31.12.96	31.12.97
FONS PROPIS	18.361.418	18.312.853
Capital subscrit	19.000.000	19.000.000
Reserves	1.368.053	1.368.053
Resultats exercicis anteriors	(610.024)	(2.006.635)
Pèrdues i guanys	(1.396.611)	(48.565)
INGRESSOS A DISTRIBUIR EN DIVERSOS EXERCICIS	0	0
PROVISIONS PER A RISCOS I DESPESES	0	0
CREDITORS A LLARG TERMINI	0	7.350.000
Deutes amb entitats de crèdit	0	7.350.000
CREDITORS A CURT TERMINI	28.161	18.588.293
Deutes amb entitats de crèdit	0	0
Creditors comercials		
- Bestretes de clients	0	17.803.739
- Proveïdors i contractistes	0	784.554
- Altres creditors	26.144	0
Altres deutes no comercials	2.017	0
TOTAL	18.389.579	44.251.146

Imports en pessetes.

Font: Comptes anuals de PROMOSAU.

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		
Aprovisionaments	0	21.077.816	- Vendes	3.000.000	0
Transferències d'immobilitzat a existències	0	0	- Ingressos per arrendaments	(4.799.019)	0
Despeses de personal	0	0	Augment exist.promoc. en curs/edif.adquirits	0	23.183.664
Dotacions per amortitzacions d'immobilitzat	0	0	Treballs efectuats per l'empresa per a l'immob.	0	0
Variacions de les provisions de tràfic	0	0	Exist.promoc.curs/edif.construïts incor.immob.	0	0
Altres despeses d'explotació	293.361	2.202.610	Altres ingressos d'explotació	0	0
BENEFICIS D'EXPLOTACIÓ	0	0	PÈRDUES D'EXPLOTACIÓ	2.092.380	96.762
Despeses financeres i despeses assimilades	56.800	0	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	549	22.048
			Diferències positives de canvi	0	0
RESULTATS FINANCERS POSITIUS	0	22.048	RESULTATS FINANCERS NEGATIUS	56.251	0
BENEFICIS DE LES ACTIVITATS ORDINÀRIES	0	0	PÈRDUES DE LES ACTIVITATS ORDINÀRIES	2.148.631	74.714
Variac.provisions immob.immat.mat.i cart.cont.	0	0	Beneficis alienació immob.immat.,mat.cart.cont	0	0
Pèrdues provinents immob.imma,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	0
Despeses i pèrdues d'altres exercicis	0	0	Ingressos i beneficis d'altres exercicis	0	0
RESULTATS EXTRAORDINARIS POSITIUS	0	0	RESULTATS EXTRAORDINARIS NEGATIUS	0	0
BENEFICIS ABANS D'IMPOSTOS	0	0	PÈRDUES ABANS D'IMPOSTOS	2.148.631	74.714
Impost sobre societats	(752.020)	(26.149)			
Altres impostos	0	0			
RESULTAT DE L'EXERCICI (BENEFICIS)	0	0	RESULTAT DE L'EXERCICI (PÈRDUES)	1.396.611	48.565

Imports en pessetes.

Font: Comptes anuals de PROMOSAU.