

INFORME 15/2018

SPM PROMOCIONS
MUNICIPALS
DE SANT CUGAT
DEL VALLÈS, SA
EJERCICIO 2016

INFORME 15/2018

**SPM PROMOCIONS
MUNICIPALS
DE SANT CUGAT
DEL VALLÈS, SA
EJERCICIO 2016**

Edición: mayo de 2019

Documento electrónico etiquetado para personas con discapacidad visual

Páginas en blanco insertadas para facilitar la impresión a doble cara

Autor y editor:

Sindicatura de Cuentas de Cataluña
Vía Laietana, 60
08003 Barcelona
Tel. +34 93 270 11 61
sindicatura@sindicatura.cat
www.sindicatura.cat

Publicación sujeta a depósito legal de acuerdo con lo previsto en el Real decreto 635/2015, de 10 de julio

MANEL RODRÍGUEZ TIÓ, secretario general de la Sindicatura de Cuentas de Cataluña,

CERTIFICO:

Que en Barcelona, el día 12 de junio de 2018, reunido el Pleno de la Sindicatura de Cuentas, bajo la presidencia del síndico mayor, Jaume Amat Reyero, con la asistencia de los síndicos Jordi Pons Novell, Miquel Salazar Canalda, Joan-Ignasi Puigdollers Noblom y Emma Balseiro Carreiras, actuando como secretario el secretario general de la Sindicatura, Manel Rodríguez Tió, y como ponente el síndico Joan-Ignasi Puigdollers Noblom, previa deliberación se acuerda por mayoría aprobar el informe de fiscalización 15/2018, relativo a SPM Promocions Municipals de Sant Cugat del Vallès, SA, ejercicio 2016.

Y, para que así conste y surta los efectos que correspondan, firmo este certificado, con el visto bueno del síndico mayor.

Barcelona, 27 de junio de 2018

[Firma]

Vº Bº
El síndico mayor

[Firma]

Jaume Amat Reyero

ÍNDICE

ABREVIACIONES.....	8
1. INTRODUCCIÓN.....	9
1.1. INFORME	9
1.1.1. Objeto y alcance	9
1.1.2. Metodología	9
1.2. ENTE FISCALIZADO	9
1.2.1. Antecedentes	9
1.2.2. Actividades y organización	11
1.2.3. Trabajos de control	13
2. FISCALIZACIÓN REALIZADA	14
2.1. RENDICIÓN DE CUENTAS	14
2.2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES	14
2.3. BALANCE.....	15
2.3.1. Activo	16
2.3.2. Patrimonio neto y pasivo	18
2.4. CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	22
2.5. ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO	23
2.5.1. Estado de ingresos y gastos reconocidos	23
2.5.2. Estado total de cambios en el patrimonio neto.....	23
2.6. ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO.....	25
2.7. MEMORIA	26
3. CONCLUSIONES	27
3.1. OPINIÓN Y OBSERVACIONES.....	27
3.1.1. Opinión.....	27
3.1.2. Observaciones	27
3.2. RECOMENDACIONES	29
4. TRÁMITE DE ALEGACIONES	31
4.1. ALEGACIONES RECIBIDAS	31
4.2. TRATAMIENTO DE LAS ALEGACIONES	35

ABREVIACIONES

PGC	Plan general de contabilidad aprobado por el Real decreto 1514/2007, de 16 de noviembre
PROMUSA	SPM Promocions Municipals de Sant Cugat del Vallès, SA

1. INTRODUCCIÓN

1.1. INFORME

1.1.1. Objeto y alcance

La Sindicatura de Cuentas, como órgano fiscalizador del sector público de Cataluña, de acuerdo con la normativa vigente y en cumplimiento de su Programa anual de actividades, emite este informe de fiscalización financiera relativo a las cuentas anuales de la sociedad SPM Promocions Municipals de Sant Cugat del Vallès, SA –en adelante la Sociedad o PROMUSA, indistintamente–, correspondiente al ejercicio 2016.

La fiscalización financiera incluye la revisión de las cuentas anuales de PROMUSA de dicho ejercicio para verificar que se presentan según el marco normativo de información financiera aplicable y, en particular, según los principios y criterios contables que este marco contiene.

Las cuentas anuales fiscalizadas han sido aprobadas por los órganos competentes dentro de plazo y, según la normativa aplicable, incluyen el Balance, la Cuenta de pérdidas y ganancias, el Estado de cambios en el patrimonio neto, el Estado de flujos de efectivo y la Memoria.

Aunque el ámbito temporal de este informe ha sido el ejercicio 2016, cuando se ha considerado necesario para completar el trabajo, se ha ampliado a períodos anteriores y posteriores.

Las conclusiones del informe incluyen la opinión de fiscalización sobre las cuentas anuales, las observaciones más significativas, los incumplimientos normativos detectados y las recomendaciones sobre mejoras en la gestión de las actividades desarrolladas por la entidad en aquellos aspectos susceptibles de mejora que se han puesto de manifiesto durante la realización del trabajo.

1.1.2. Metodología

El trabajo de fiscalización se ha llevado a cabo de acuerdo con los principios y normas internacionales de fiscalización del sector público generalmente aceptados y ha incluido todas aquellas pruebas, de cumplimiento y sustantivas, que se han considerado necesarias para obtener evidencias suficientes y adecuadas para poder expresar las conclusiones que se exponen en el informe.

La fiscalización se ha visto limitada por carencias de información con relación a un saldo en el Balance, del cual no se han podido obtener evidencias suficientes para poder opinar sobre su clasificación y valoración (véase el apartado 2.3.2.2.a).

1.2. ENTE FISCALIZADO

1.2.1. Antecedentes

El municipio de Sant Cugat del Vallès está situado en la comarca de El Vallès Occidental, en la demarcación territorial de Barcelona. Su territorio es de 48,2 km² y la población a 1 de

enero de 2016, según el padrón municipal, era de 88.921 habitantes.¹

PROMUSA es una sociedad anónima municipal, constituida mediante escritura pública el 16 de diciembre del año 1988, con un capital social de 5,50 MPTA (33.056 €), de duración indefinida y con el objetivo principal de facilitar el acceso a la vivienda de los sancugantenses. Según los Estatutos también tiene la consideración de medio propio y servicio técnico del Ayuntamiento de Sant Cugat del Vallès (en adelante, el Ayuntamiento).

Desde su constitución el Ayuntamiento ha ido ampliando las actividades que la Sociedad podía realizar y también su capital. Las acciones son de propiedad municipal. Todas las acciones están suscritas y desembolsadas y son intransferibles.

En el período fiscalizado la corporación municipal era la constituida a raíz de las elecciones del 24 de mayo de 2015. La alcaldesa era Mercè Conesa Pagès. El Pleno municipal lo formaban veinticinco concejales, incluyendo a la alcaldesa. El número de concejales electos escogidos en las elecciones mencionadas era el que se muestra en el siguiente cuadro:

Cuadro 1. Miembros electos de las elecciones del 24 de mayo de 2015

Nombre	Cargo	Grupo municipal
Mercè Conesa Pagès (a)	Alcaldesa	CiU
Cristina Paraira Beser	1ª teniente de alcaldesa	CiU
Carmela Fortuny Camarera	2ª teniente de alcaldesa	CiU
Damià Calvet Valera (a)	3r teniente de alcalde	CiU
Susanna Pellicer López (a)	4ª teniente de alcaldesa	CiU
Joana Barbany Freixa	5ª teniente de alcaldesa	CiU
Pere Soler Artalejo	6è teniente de alcalde	PSC-CP
Joan Puigdomènech Franquesa	Concejal	CiU
Esther Salat Llorente	Concejala	CiU
Mayte Pérez Mateo (a)	Concejala	CiU
Eloi Rovira Campos (a)	Concejal	CiU
Carles Brugarolas Conde (a)	Concejal	CiU
Núria Gibert Dasca	Concejala	CUP-CAV-PA
Ignasi Bea Seguí	Concejal	CUP-CAV-PA
Ramon Piqué Huerta	Concejal	CUP-CAV-PA
Dimitri Defranc Cevallos	Concejal	CUP-CAV-PA (b)
Aldo Ciprian Rodríguez	Concejal	C's
Sergio Blázquez Aguirre	Concejal	C's
Munia Fernández-Jordán Celorio	Concejala	C's
Mireia Ingla Mas	Concejala	ERC-MES-AM
Ferran Villaseñor Romero	Concejal	ERC-MES-AM
Èric Gómez Pérez	Concejal	ERC-MES-AM
Roser Casamitjana Abella	Concejala	ICV-EUiA-E
Ramon Gutiérrez Illana	Concejal	ICV-EUiA-E
Álvaro Benejam Pereto	Concejal	PP

Fuente: Elaboración propia a partir de la información facilitada por el Ayuntamiento.

Notas: (a) Fue miembro del Consejo de Administración de la Sociedad durante 2016.

(b) En el verano de 2016 dejó de formar parte del grupo municipal.

1. Según el Real decreto 636/2016, de 2 de diciembre, por el que se declaran oficiales las cifras de población resultantes de la revisión del Padrón municipal referidas a 1 de enero de 2016.

1.2.2. Actividades y organización

1.2.2.1. Objeto social

El objeto social de PROMUSA, según el artículo 3 de los Estatutos, es el siguiente:

La transformación y gestión urbanística del suelo en su más amplio sentido, así como la elaboración, promoción y ejecución de proyectos de obra, urbanización, edificación y explotación y demás instrumentos de planeamiento y de gestión urbanística, pudiendo ostentar la condición de Administración actuante.

La constitución y gestión del patrimonio municipal del suelo y vivienda y la ejecución de las reservas de suelo. La compra y venta de toda clase de bienes muebles e inmuebles, la promoción inmobiliaria, la construcción de viviendas y cualquier otro tipo de edificación, con independencia de su uso, incluido el aparcamiento de vehículos, su administración, gestión y explotación y su adjudicación en régimen de alquiler o acceso a la propiedad, la rehabilitación, así como también la realización de aquellas operaciones relacionadas con la promoción y construcción, incluyendo la adquisición de terrenos, su urbanización, ordenación, gestión, parcelación, permuta y venta, cuando así lo aconsejen sus intereses, y también constituir, modificar, redimir, cancelar, adquirir y transmitir derechos reales. Asimismo la Sociedad podrá ejecutar a través de terceros obras de urbanización en todo el término municipal que le sean encargadas por el Ayuntamiento de Sant Cugat del Vallès, incluyendo el encargo y contratación de los correspondientes proyectos técnicos y la contratación, adjudicación, supervisión de la ejecución y recepción técnica de la obra urbanizadora.

También, la Sociedad podrá promover, gestionar y ejecutar a instancias del Ayuntamiento de Sant Cugat del Vallès, por sí misma o a través de terceros, las obras de infraestructura y dotación de servicios necesarios para la construcción de equipamientos públicos o privados y cualquier otro bien dotacional, incluidas las viviendas dotacionales.

Asimismo podrá gestionar, en su más amplio sentido, los bienes tanto demaniales como patrimoniales que el Ayuntamiento de Sant Cugat del Vallès le encomiende, así como la gestión y explotación de los servicios que sobre estos se puedan establecer y prestar. En principio y concretamente, sobre las siguientes materias:

- La gestión del aparcamiento en la vía pública.
- Servicios de limpieza.
- Gestión de mercados municipales.

También podrá, con medios propios o en colaboración con otras entidades públicas o privadas, promover, gestionar y explotar instalaciones de telecomunicaciones y las encaminadas a la generación y ahorro de energía y agua.

A efectos del cumplimiento del objeto social, la Sociedad es una entidad urbanística especial del Ayuntamiento de Sant Cugat del Vallès y, como tal, puede asumir las competencias urbanísticas que el Ayuntamiento le otorgue de acuerdo con el artículo 22 del Decreto legislativo 1/2010, de 3 de agosto, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de urbanismo.

A los efectos previstos en los artículos 4.1.n) y 24.6 del texto refundido de la Ley de contratos del sector público, la Sociedad tendrá la consideración de medio propio y servicio técnico del Ayuntamiento de Sant Cugat del Vallès y sus entidades y organismos públicos, en los términos contemplados en el texto refundido citado, y demás normativa que lo complementa, desarrolle o sustituya, para cualquier encomienda y en cualquier condición de adjudicación de contratos en las materias comprendidas en su objeto social.

1.2.2.2. Actividades realizadas

Durante 2016 la actividad de la Sociedad se realizó en cuatro grandes ámbitos:

- Promoción y gestión de vivienda y proyectos urbanísticos.
- Servicios de apoyo y asesoramiento para el acceso y mantenimiento de la vivienda.
- Gestión de aparcamientos municipales y zona azul.
- Promoción de locales comerciales y gestión de mercados municipales.

1.2.2.3. Órganos de gobierno y estructura organizativa

La Junta General de la Sociedad está formada por el Ayuntamiento en Pleno.

El Consejo de Administración debe tener entre siete y quince miembros. Los miembros del Consejo son nombrados por la Junta General y el 50% más uno lo son a propuesta del presidente o presidenta de PROMUSA, que es el alcalde o alcaldesa del municipio. Los miembros integrantes del Consejo de Administración al final del ejercicio fiscalizado eran los siguientes:

Mercè Conesa Pagès, presidenta
Susana Pellicer López, vicepresidenta
Damià Calvet Valera, vocal
Eloi Rovira Campos, vocal (el 14 de noviembre de 2016 sustituyó a Carlos Brugarolas Conde)
José Puig Belman, vocal
Guillermo Gallego Moras, vocal
Jaime Fornt Paradell, vocal
Francesc Sutrias Grau,² vocal
Mayte Pérez Mateo, vocal
Oriol Cisteró Fortuny, vocal
Juan Barba Encarnación, vocal
Alexis Garrido Fermosel, vocal
Daniel Sarrias Viladomiu, vocal

2. Renunció al nombramiento el 21 de diciembre de 2016; hasta el año 2017 no se nombró a un consejero en su lugar.

Xavier Humet Cienfuegos-Jovellanos, vocal (el 20 de junio de 2016 sustituyó a Julià Mestieri Ferrer)

Roberto Torrecilla Padilla, vocal (el 14 de noviembre de 2016 sustituyó a Gemma Vivancos Marin)

Lluís Hosta Privat, secretario no vocal

De acuerdo con el artículo 15 de los Estatutos de la Sociedad, las facultades de dirección, gestión y ejecución de la Sociedad corresponden al Consejo de Administración.

De acuerdo con el artículo 24 de los mismos Estatutos, la Junta General nombró gerente a Lluís Hosta Privat, mediante acuerdo de 16 de febrero de 2004, y se le otorgaron los poderes correspondientes para representar y gestionar la Sociedad.³

Por debajo de esta estructura hay dos directores: uno del área técnica y el otro del área financiera, y de estos directores de área dependen ocho responsables de departamento. La Oficina Local de Vivienda depende directamente de la Gerencia:

Cuadro 2. Estructura administrativa de la Gerencia de PROMUSA

<p>Área Técnica</p> <p>Urbanización/Mantenimiento</p> <p>Edificación 1</p> <p>Edificación 2</p>	<p>Área Financiera</p> <p>Aparcamientos</p> <p>Comercial/Comunicación</p> <p>Vivienda</p> <p>Administración</p> <p>Financiero</p>	<p>Oficina Local de Vivienda</p>
---	---	----------------------------------

Fuente: Elaboración propia a partir del organigrama de la Sociedad.

El responsable del departamento financiero se encarga de la contabilidad y de parte de las funciones de tesorería.

1.2.3. Trabajos de control

Las cuentas anuales de PROMUSA del ejercicio 2016 fueron auditadas por Martínez Comín Auditores, SL, que emitió informe de auditoría el 31 de marzo de 2017 con una opinión favorable.

Como sociedad municipal PROMUSA está sujeta a control financiero y a un control a posteriori por parte de la Intervención municipal.

En el ejercicio 2016 el control de la Intervención municipal quedó plasmado en un informe del 25 de mayo de 2017 donde se indicaba que ese año la Sociedad había tenido un resul-

3. El 7 de marzo de 2017 el Consejo de Administración nombró a una consejera delegada, a la que se encargó el ejercicio de las funciones ejecutivas de dirección general residentes en el Consejo de Administración en cuanto a objetivos, planificación y control.

tado final positivo de 2,33 M€ y que, por lo tanto, estaba en situación de equilibrio financiero. El informe concluía que, aunque parecía indicar que se había podido superar la crisis inmobiliaria, se tenía que seguir siendo riguroso en todas las actuaciones de tipo económico, ya que podían afectar en un futuro a la sostenibilidad y el equilibrio financiero de la Sociedad.

2. FISCALIZACIÓN REALIZADA

2.1. RENDICIÓN DE CUENTAS

La Junta General aprobó las cuentas anuales de la Sociedad el 19 de junio de 2017 y las depositó en el Registro mercantil el 14 de julio de 2017. Por lo tanto, cumplió lo que indica la normativa mercantil en este aspecto. Ahora bien, no cumplió el plazo que indica la normativa de haciendas locales para rendir las cuentas al Ayuntamiento (antes del 15 de mayo) para poder confeccionar la Cuenta general de la corporación local.

El Ayuntamiento de Sant Cugat del Vallès rindió las cuentas anuales de PROMUSA, dentro de la Cuenta general, a la Sindicatura el 13 de octubre de 2017 de forma completa de acuerdo con la normativa.

En el siguiente enlace se pueden ver los estados que formaban parte de las cuentas anuales del Ayuntamiento a 31 de diciembre de 2016:

[Cuentas anuales de PROMUSA del ejercicio 2016](#)

2.2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

La Orden HAP/1781/2013, de 20 de septiembre, por la que se aprueba la Instrucción del modelo normal de contabilidad local, en la Regla primera indica que las sociedades mercantiles dependientes de entidades locales deben adaptar su contabilidad a las disposiciones del Código de comercio y demás legislación mercantil y al Plan general de contabilidad (PGC).

La Orden de 28 de diciembre de 1994 aprobó las normas de adaptación del Plan general de contabilidad anterior, aprobado por el Real decreto 1643/1990, a las empresas inmobiliarias, que de acuerdo con la disposición transitoria quinta del Plan general de contabilidad, se deben seguir aplicando en todo lo que no se oponga a la legislación vigente y al propio PGC. Estas normas establecen, entre otros aspectos, que la clasificación entre inmovilizado o existencias (activo no corriente o activo corriente) de determinados elementos de la empresa está determinada por la función que estos elementos cumplen en relación con la participación en el proceso productivo: un elemento inmobiliario formará parte del grupo Existencias si está destinado a transformarse en disponibilidad financiera como actividad ordinaria de la empresa, y un elemento formará parte del grupo Inmovilizado si está vinculado a la empresa de modo permanente.

2.3. BALANCE

A continuación se muestra el Balance a 31 de diciembre de 2016:

Cuadro 3. Balance

ACTIVO	EJERCICIO 2016	EJERCICIO 2015	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	EJERCICIO 2016	EJERCICIO 2015
A) Activo no corriente	75.685.642,69	73.709.144,78	A) Patrimonio neto	37.726.169,20	32.937.871,79
I. Inmovilizado intangible	15.487.567,58	13.848.885,92	A-1) Fondos propios	29.775.851,09	24.667.461,68
II. Inmovilizado material	765.401,66	604.525,84	I. Capital	20.198.113,41	17.422.271,41
III. Inversiones inmobiliarias	59.089.441,34	58.911.490,61	II. Prima de emisión	0,00	0,00
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	0,00	0,00	III. Reservas	11.170.225,17	11.170.225,17
V. Inversiones financieras a largo plazo	343.232,11	344.242,41	IV. (Acciones y participaciones en patrimonio propias)	0,00	0,00
VI. Activos por impuesto diferido	0,00	0,00	V. Resultados de ejercicios anteriores	(3.925.034,90)	(3.337.562,68)
VII. Deudores comerciales no corrientes	0,00	0,00	VI. Otras aportaciones de socios	0,00	0,00
B) Activo corriente	43.704.615,34	46.758.429,23	VII. Resultado del ejercicio	2.332.547,41	(587.472,22)
I. Activos no corrientes mantenidos para la venta	0,00	0,00	VIII. (Dividendo a cuenta)	0,00	0,00
II. Existencias	35.874.638,43	36.578.712,09	IX. Otros instrumentos de patrimonio	0,00	0,00
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	4.621.537,16	7.523.872,55	A-2) Ajustes por cambio de valor	0,00	0,00
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	0,00	0,00	I. Activos financieros disponibles para la venta	0,00	0,00
V. Inversiones financieras a corto plazo	142.743,50	111.773,50	II. Operaciones de cobertura	0,00	0,00
VI. Periodificaciones a corto plazo	0,00	0,00	III. Activos no corrientes y pasivos vinculados, mantenidos para la venta	0,00	0,00
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	3.065.696,25	2.544.071,09	IV. Diferencia de conversión	0,00	0,00
			V. Otros	0,00	0,00
			A-3) Subvenciones, donaciones y legados recibidos	7.950.318,11	8.270.410,11
			B) Pasivo no corriente	61.440.973,72	67.905.781,77
			I. Provisiones a largo plazo	0,00	16.855,15
			II. Deudas a largo plazo	45.287.964,72	46.929.832,87
			III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	0,00	0,00
			IV. Pasivos por impuesto diferido	24.885,89	24.885,89
			V. Periodificaciones a largo plazo	16.128.123,11	20.934.207,86
			VI. Acreedores comerciales no corrientes	0,00	0,00
			VII. Deudas con características especiales a largo plazo	0,00	0,00
			C) Pasivo corriente	20.223.115,11	19.623.920,45
			I. Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta	0,00	0,00
			II. Provisiones a corto plazo	524.281,09	105.976,96
			III. Deudas a corto plazo	15.603.135,53	16.822.028,12
			IV. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	0,00	0,00
			V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	3.954.353,70	2.527.325,86
			VI. Periodificaciones a corto plazo	141.344,79	168.589,51
			VII. Deudas con características especiales a corto plazo	0,00	0,00
TOTAL ACTIVO (A+B)	119.390.258,03	120.467.574,01	TOTAL PATRIM. NETO Y PASIVO (A+B+C)	119.390.258,03	120.467.574,01

Importes en euros.

Fuente: Elaboración propia a partir de la información de la Cuenta general del ente local.

El análisis del Balance se efectúa en los apartados 2.3.1 y 2.3.2:

2.3.1. Activo

2.3.1.1. Activo no corriente

En el siguiente cuadro se presentan los saldos y movimientos de las partidas del activo no corriente:

Cuadro 4. Activo no corriente

Activo no corriente	Al inicio del ejercicio 2016	Incrementos	Bajas/ traspasos	Al final del ejercicio 2016
I. Inmovilizado intangible	13.848.885,92	1.995.680,56	356.998,90	15.487.567,58
2. Concesiones administrativas	13.846.754,47	1.966.907,92	352.539,30	15.461.123,09
5. Aplicaciones informáticas	2.131,45	28.772,64	4.459,60	26.444,49
II. Inmovilizado material	604.525,84	232.828,99	71.953,17	765.401,66
1. Terrenos y construcciones	419.831,44	-	11.144,29	408.687,15
2. Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	167.710,40	232.828,99	60.808,88	339.730,51
3. Inmovilizado en curso y anticipos	16.984,00	-	-	16.984,00
III. Inversiones inmobiliarias	58.911.490,61	1.494.871,04	1.316.920,31	59.089.441,34
1. Terrenos	17.265.836,18	233.770,00	-	17.499.606,18
2. Construcciones	41.645.654,43	1.261.101,04	1.316.920,31	41.589.835,16
V. Inversiones financieras a largo plazo	344.242,41	46.971,69	47.981,99	343.232,11
2. Créditos a terceros	84.086,32	15.472,97	30.945,94	68.613,35
5. Otros activos financieros	260.156,09	31.498,72	17.036,05	274.618,76
Total Activo no corriente	73.709.144,78	3.770.352,28	1.793.854,37	75.685.642,69

Importes en euros.

Fuente: Elaboración propia a partir de las cuentas anuales del ejercicio 2016 facilitadas por la Sociedad.

Los saldos más significativos de esta agrupación están en los epígrafes Inmovilizado intangible e Inversiones inmobiliarias. Principalmente se han contabilizado, respectivamente, las concesiones administrativas de la gestión de las centralidades comerciales de Mira-sol y Volpelleres –incluyen mercados municipales, locales comerciales y aparcamientos– y el valor del parque público de viviendas que se destina a alquiler.

2.3.1.2. Activo corriente

En el siguiente cuadro se presentan los saldos y movimientos de las partidas del activo corriente:

Cuadro 5. Activo corriente

Activo corriente	Al inicio del ejercicio 2016	Incrementos	Bajas/ traspasos	Al final del ejercicio 2016
II. Existencias	36.578.712,09	27.147.061,06	27.851.134,72	35.874.638,43
1. Edificios adquiridos	210.165,40	507.200,94	63.800,00	653.566,34
2. Terrenos	12.074.076,17	6.077.101,77	6.080.133,80	12.071.044,14
3. Promociones en curso	1.307.663,98	15.700.580,70	16.011.545,85	996.698,83
4. Edificios construidos	22.339.283,19	4.850.218,81	5.085.822,86	22.103.679,14
6. Anticipos a proveedores	647.523,35	11.958,84	609.832,21	49.649,98
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	7.523.872,55	31.002.726,53	33.905.254,11	4.621.537,16
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios	2.852.446,44	28.589.489,74	29.077.160,22	2.364.775,96
3. Deudores varios	2.611.246,06	21.270,86	404.141,12	2.228.375,80
4. Personal	5.601,33	2.500,00	4.391,57	3.709,76
5. Activos por impuesto corriente	1.970,67	385,84	193,65	*2.162,86
6. Otros créditos con las administraciones públicas	2.052.608,05	2.389.465,93	4.419.561,20	*22.512,78
V. Inversiones financieras a corto plazo	111.773,50	64.666,08	33.696,08	142.743,50
2. Créditos a empresas	817,21	30.945,94	30.945,94	817,21
5. Otros activos financieros	110.956,29	33.720,14	2.750,14	141.926,29
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	2.544.071,09	18.728.463,36	18.206.838,20	3.065.696,25
1. Tesorería	2.544.071,09	18.728.463,36	18.206.838,20	3.065.696,25
Total Activo corriente	46.758.429,23	76.942.917,03	79.996.923,11	43.704.615,34

Importes en euros.

Fuente: Elaboración propia a partir de las cuentas anuales del ejercicio 2016 facilitadas por la Sociedad.

* El importe presentado en la partida difiere en 192,17 € del que presentó la Sociedad. Se considera que la imagen fiel se refleja mejor de este modo, ya que corresponde a las retenciones bancarias a cuenta del Impuesto de Sociedades.

Los saldos más significativos de esta agrupación están en el epígrafe Existencias. Principalmente se han contabilizado las promociones de viviendas y locales comerciales pendientes de venta.

De la fiscalización realizada hay que poner de manifiesto las siguientes incidencias:

a) Reconocimiento de saldos pendientes de cobro

La partida Deudores varios está infravalorada en 2,69 M€ procedentes de una subvención concedida por el Ayuntamiento durante el año 2016 para construir viviendas de alquiler para personas mayores. El Ayuntamiento, mediante un decreto de Alcaldía, aprobó la obligación correspondiente y ordenó el pago el 28 de diciembre de 2016. La Sociedad no contabilizó esa subvención hasta que no recibió el primer pago, durante el mes de mayo de 2017. Esta práctica no respeta el principio de devengo, puesto que se debería haber reconocido un activo corriente por el mismo importe en el momento en que el Ayuntamiento aprobó la concesión. Simultáneamente el importe también se debería haber reflejado en la agrupación Patrimonio neto.

b) Clasificación de una deuda

El Ayuntamiento asumió la deuda de una asociación del municipio que estaba contabilizada en la partida Clientes por ventas y prestaciones de servicios, mediante un convenio a tres bandas del 24 de febrero de 2015, firmado entre el Ayuntamiento, la Sociedad y la asociación. En este convenio se manifestaba que el Ayuntamiento pagaba la deuda en el mismo acto –en el momento de firma del convenio la deuda había ascendido a 197.807 € a causa de los intereses devengados desde el último pago recibido por la Sociedad–, esta deuda se había generado por la construcción de la sede de la asociación, que contaba con un auditorio. En el convenio también se estipulaba que la asociación haría frente a la deuda pendiente con el Ayuntamiento mediante la cesión de uso del auditorio hasta el febrero de 2026. En cuanto a PROMUSA, a finales de 2016 todavía no había cobrado esta deuda y en los registros contables no se había modificado el deudor, figurando todavía la asociación y no el Ayuntamiento.

2.3.2. Patrimonio neto y pasivo**2.3.2.1. Patrimonio neto**

En el siguiente cuadro se presentan los saldos y movimientos de las partidas de Patrimonio neto:

Cuadro 6. Patrimonio neto

Patrimonio neto	Al inicio del ejercicio 2016	Incrementos	Bajas/ traspasos	Al final del ejercicio 2016
A-1) FONDOS PROPIOS	24.667.461,68	5.108.389,41	-	29.775.851,09
I. Capital	17.422.271,41	2.775.842,00	-	20.198.113,41
1. Capital escriturado	17.422.271,41	2.775.842,00	-	20.198.113,41
II. Prima de emisión	0,00	-	-	0,00
III. Reservas	11.170.225,17	-	-	11.170.225,17
1. Legales y estatutarias	1.441.149,07	-	-	1.441.149,07
2. Otras reservas	9.729.076,10	-	-	9.729.076,10
IV. (Acciones y participac. en patrim. propias)	0,00	-	-	0,00
V. Resultados de ejercicios anteriores	(3.337.562,68)	-	587.472,22	(3.925.034,90)
2. (Resultados negat. de ejerc. anteriores)	(3.337.562,68)	-	587.472,22	(3.925.034,90)
VII. Resultado del ejercicio	(587.472,22)	2.332.547,41	(587.472,22)	2.332.547,41
A-3) SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS RECIBIDOS	8.270.410,11	-	320.092,00	7.950.318,11
TOTAL PATRIMONIO NETO	32.937.871,79	5.108.389,41	320.092,00	37.726.169,20

Importes en euros.

Fuente: Elaboración propia a partir de las cuentas anuales del ejercicio 2016 facilitadas por la Sociedad.

Los saldos más importantes de esta agrupación están en los epígrafes Capital, Reservas y Subvenciones, donaciones y legados. Durante el ejercicio el Ayuntamiento hizo una ampliación de capital con aportación de suelo, como la mayoría de ampliaciones de capital que ha realizado desde que se constituyó la Sociedad.

En el ejercicio 2016 la Sociedad registró resultados positivos.

Del trabajo realizado hay que poner de manifiesto que la subagrupación Subvenciones, donaciones y legados recibidos estaba infravalorada en 2,69 M€ (véase el apartado 2.3.1.2.a).

2.3.2.2. Pasivo no corriente

En el siguiente cuadro se presentan los saldos y movimientos de las partidas del Pasivo no corriente:

Cuadro 7. Pasivo no corriente

Pasivo no corriente	Al inicio del ejercicio 2016	Incrementos	Bajas/traspasos	Al final del ejercicio 2016
I. Provisiones a largo plazo	16.855,15	-	16.855,15	0,00
1. Obligaciones por préstamos a largo plazo al personal	16.855,15	-	16.855,15	0,00
II. Deudas a largo plazo	46.929.832,87	279.432,48	1.921.300,63	45.287.964,72
2. Deudas con entidades de crédito	33.348.942,15	-	1.754.141,96	31.594.800,19
5. Otros pasivos financieros	13.580.890,72	279.432,48	167.158,67	13.693.164,53
IV. Pasivos por impuesto diferido	24.885,89	-	-	24.885,89
V. Periodificaciones a largo plazo	20.934.207,86	344.154,12	5.150.238,87	16.128.123,11
Total Pasivo no corriente	67.905.781,77	623.586,60	7.088.394,65	61.440.973,72

Importes en euros.

Fuente: Elaboración propia a partir de las cuentas anuales del ejercicio 2016 facilitadas por la Sociedad.

Los saldos más importantes de esta agrupación están en los epígrafes Deudas a largo plazo y Periodificaciones a largo plazo, que corresponden principalmente a la parte a largo plazo de la financiación recibida de entidades de crédito y a las periodificaciones de las concesiones de uso del espacio público de las centralidades comerciales de Mira-sol y Volpelleres efectuadas por la Sociedad en virtud de la gestión de estos espacios, respectivamente. En el epígrafe Deudas a largo plazo se clasificaron los saldos del endeudamiento para financiar las promociones de alquiler en la partida Deudas con entidades de crédito; en la partida Otros pasivos financieros se clasificaron, principalmente, las fianzas recibidas y los saldos pendientes de pago al Ayuntamiento por la cesión de uso de las centralidades comerciales de Mira-sol y Volpelleres.

Del trabajo realizado hay que poner de manifiesto las siguientes incidencias:

c) Deudas con el Ayuntamiento

En la partida Otros pasivos financieros hay contabilizados 785.510€ correspondientes, por un lado, a la parte pendiente de pago por la compra de un solar, y, por otro, a una aportación dineraria, siendo ambos saldos acreedores a favor del Ayuntamiento. No se ha podido obtener ninguna evidencia suficiente para poder opinar con relación a la clasificación y valoración de este importe, por lo que el alcance de este trabajo se ha visto limitado.

d) Reclasificación de deudas según su plazo

Durante el ejercicio 2010 el Ayuntamiento cedió a la Sociedad el uso del espacio público de las centralidades comerciales de Mira-sol y Volpelleres, que incluyen los mercados municipales de estos núcleos y los aparcamientos adyacentes. Para la utilización privativa de los bienes de dominio público de los edificios donde se ubican las centralidades comerciales, se acordó que la Sociedad pagara al Ayuntamiento el importe de 18,16 M€. Al cierre del ejercicio 2016 de este importe habían vencido y estaban pendientes de pago 17,56 M€. No hay constancia de ningún documento que hubiese suspendido ese acuerdo, que la Sociedad no ha cumplido, habiendo vencido. PROMUSA sigue registrando parte de esta deuda –11,50 M€– en la partida Otros pasivos financieros del epígrafe Deudas a largo plazo, que está sobrevalorada en este importe. Hasta que no se formalice algún acuerdo que modifique las condiciones de esta deuda, esta se debería registrar en Corto plazo (véase el apartado 2.3.2.3.b).

e) Reconocimiento del efecto impositivo futuro de una subvención recibida

El epígrafe Pasivos por impuesto diferido está infravalorado en 6.734€ por el efecto impositivo futuro de la subvención recibida, de 2.693.415 M€ –para construir viviendas de alquiler para personas mayores–, mencionada en el apartado 2.3.1.2.a, puesto que la Sociedad está sujeta a un tipo impositivo del Impuesto de sociedades del 25% con una bonificación del 99% para las bases imponibles positivas procedentes de la actividad de vivienda de protección oficial. Aunque la infravaloración no es de un importe significativo se debe tener en cuenta junto con el efecto que la contabilización de esta subvención tiene sobre el Estado de cambios en el patrimonio neto (véase el apartado 2.5.1).

2.3.2.3. Pasivo corriente

En el siguiente cuadro se presentan los saldos y movimientos de las partidas del Pasivo corriente:

Cuadro 8. Pasivo corriente

Pasivo corriente	Al comienzo del ejercicio 2016	Incrementos	Bajas/ traspasos	Al final del ejercicio 2016
II. Provisiones a corto plazo	105.976,96	471.936,11	53.631,98	524.281,09
III. Deudas a corto plazo	16.822.028,12	3.359.967,25	4.578.859,84	15.603.135,53
2. Deudas con entidades de crédito	10.911.459,56	2.094.556,08	3.539.230,43	9.466.785,21
5. Otros pasivos financieros	5.910.568,56	1.265.411,17	1.039.629,41	6.136.350,32
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	2.527.325,86	30.559.066,47	29.132.038,63	3.954.353,70
1. Proveedores	(1.937,59)	4.229.069,97	4.012.935,22	214.197,16
3. Acreedores varios	1.726.781,36	14.313.935,81	12.799.604,90	3.241.112,27
4. Personal (remuneraciones pendientes de pago)	7.975,94	-	7.975,94	-
6. Otras deudas con las administraciones públicas	215.119,12	3.763.413,17	3.525.849,99	452.682,30
7. Anticipos de clientes	579.387,03	8.252.647,52	8.785.672,58	46.361,97
VI. Periodificaciones a corto plazo	168.589,51	141.344,79	168.589,51	141.344,79
Total Pasivo corriente	19.623.920,45	34.532.314,62	33.933.119,96	20.223.115,11

Importes en euros.

Fuente: Elaboración propia a partir de las cuentas anuales del ejercicio 2016 facilitadas por la Sociedad.

Los saldos más importantes de esta agrupación están en los epígrafes Deudas a corto plazo y Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar.

Del trabajo realizado hay que poner de manifiesto las siguientes incidencias:

f) Detalle de los saldos con el Ayuntamiento

En el epígrafe Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar, no se han detallado específicamente las deudas que mantiene la Sociedad con el Ayuntamiento, lo que se debería haber reflejado en la partida de Proveedores, empresas del grupo y asociadas a corto plazo. Esta partida está infravalorada en 1,04 M€, que han sido clasificados en la partida Acreedores varios y, por lo tanto, esta está sobrevalorada por el mismo importe.

Por otro lado, en la partida Otros pasivos financieros, está clasificado un importe de 6,06 M€ que corresponde a parte de la deuda pendiente con el Ayuntamiento mencionada en el apartado 2.3.2.2.b. La Sindicatura considera que este importe debería clasificarse en el epígrafe Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo. Así, la partida Otros pasivos financieros está sobrevalorada y el epígrafe Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo, infravalorado, ambos por ese importe.

g) Reclasificación de deudas vencidas

Como consecuencia de lo que se ha puesto de manifiesto en el apartado 2.3.2.2.b, dentro de Reclasificación de deudas vencidas, se debería haber contabilizado la totalidad del im-

porte pendiente de pago al Ayuntamiento clasificado a largo plazo para la utilización privativa de los bienes de dominio público de los edificios donde se ubican las centralidades comerciales de Mira-sol y Volpelleres. Por lo tanto, el saldo del epígrafe Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo se debería incrementar en 11,50 M€.

2.4. CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS

En el siguiente cuadro se presentan las partidas de la Cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2016 comparadas con los datos de 2015:

Cuadro 9. Cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio acabado a 31 de diciembre de 2016

(Debe)/Haber	Ejercicio 2016	Ejercicio 2015
A) Operaciones continuadas		
1. Importe neto de la cifra de negocios	13.666.848,24	1.683.539,97
2. Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	(546.569,20)	13.211,21
3. Trabajos realizados por la empresa para su activo	1.102.096,38	278.409,55
4. Aprovisionamientos	(10.016.627,58)	(1.019.839,61)
5. Otros ingresos de explotación	3.178.097,81	2.920.801,68
6. Gastos de personal	(1.487.927,36)	(1.208.790,11)
7. Otros gastos de explotación	(1.811.198,38)	(1.411.231,48)
8. Amortización del inmovilizado	(1.353.097,72)	(1.218.159,45)
9. Subvenciones traspasadas a resultados	160.092,00	160.092,00
13. Otros resultados	(1.032,59)	(39.701,05)
A.1) Resultado de explotación (1+2+3+4+5+6+7+8+9+10+11+12+13)	2.890.681,60	158.332,71
14. Ingresos financieros	752.658,91	806.918,50
15. Gastos financieros	(1.310.793,10)	(1.552.723,43)
A.2) Resultado financiero (14+15+16+17+18+19)	(558.134,19)	(745.804,93)
A.3) Resultado antes de impuestos (A.1+A.2)	2.332.547,41	(587.472,22)
20. Impuestos sobre beneficios	-	-
A.4) Resultado del ejercicio procedente de operaciones continuadas (A.3+20)	2.332.547,41	(587.472,22)
A.5) Resultado del ejercicio (A.4+21)	2.332.547,41	(587.472,22)

Importes en euros.

Fuente: Elaboración propia a partir de las cuentas anuales del ejercicio 2016 facilitadas por la Sociedad.

La Cuenta de pérdidas y ganancias refleja los saldos de la actividad realizada por la Sociedad durante el ejercicio. Como se puede observar, durante el año 2016 hubo un incremento muy importante de la cifra de negocios que provenía principalmente de la venta de un solar (6,6 M€) y de viviendas de protección oficial. Asimismo, hubo un incremento

importante de los gastos de aprovisionamientos. En menor medida el incremento de la cifra de negocios también provenía de los ingresos derivados de la gestión de la zona azul y los aparcamientos –actividad que durante el año 2015 solo se ejerció el último trimestre–, que comportó un incremento de los gastos de personal. También se incrementaron los otros gastos de explotación a causa del incremento de la actividad descrita.

En el trabajo realizado se ha puesto de manifiesto que en el caso de los gastos de las comunidades de propietarios se hicieron asientos de compensación de ingresos y gastos por un importe aproximado de 0,5 M€, de modo que se infravaloró el volumen de ingresos y gastos del ejercicio. Esta práctica contraviene el principio contable de no compensación.

2.5. ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

2.5.1. Estado de ingresos y gastos reconocidos

En el siguiente cuadro se presenta el Estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio 2016:

Cuadro 10. Estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2016

Concepto	Ejercicio 2016	Ejercicio 2015
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias (A)	2.332.547,41	(587.472,22)
Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto (B)	-	-
X. Subvenciones, donaciones y legados recibidos	(160.092,00)	(160.092,00)
XII. Efecto impositivo	-	480,28
Total transferencias a la Cuenta de pérdidas y ganancias (C)	(160.092,00)	(159.611,72)
Total de ingresos y gastos reconocidos (A+B+C)	2.172.455,41	(747.083,94)

Importes en euros.

Fuente: Elaboración propia a partir de las cuentas anuales del ejercicio 2016 facilitadas por la Sociedad.

Hay que poner de manifiesto que se debería haber imputado directamente en el patrimonio neto la subvención concedida por el Ayuntamiento para construir viviendas de alquiler para personas mayores. El reflejo contable se debería haber hecho en la partida Subvenciones, donaciones y legados recibidos por 2.693.415 € y el efecto impositivo futuro asociado, en la partida Efecto impositivo por 6.734 €, del apartado Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto, que aparece infravalorado en 2.686.681 €.

2.5.2. Estado total de cambios en el patrimonio neto

En el siguiente cuadro se presenta el Estado total de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio 2016:

Cuadro 11. Estado total de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2016

Concepto	Capital estructurado	Reservas	Resultados de ejercicios anteriores	Resultados del ejercicio *	Subvenciones, donaciones y legados recibidos	Total
A. Saldo, final del año 2014	17.422.271,41	11.077.064,24	(3.320.955,93)		8.430.021,83	33.608.401,55
II. Ajustes por errores de 2014 y anteriores	-	76.554,18	-		-	76.554,18
B. Saldo ajustado, inicio del año 2015	17.422.271,41	11.153.618,42	(3.487.023,44)		8.430.021,83	33.684.955,73
I. Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	(587.472,22)		(159.611,72)	-747.083,94
III. Otras variaciones del patrimonio neto	-	16.606,75	149.460,76		-	166.067,51
C. Saldo, final del año 2015	17.422.271,41	11.170.225,17	(3.925.034,90)		8.270.410,11	32.937.871,79
D. Saldo ajustado, inicio del año 2016	17.422.271,41	11.170.225,17	(3.925.034,90)		8.270.410,11	32.937.871,79
I. Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	2.332.547,41	(160.092,00)	2.172.455,41
II. Operaciones con socios o propietarios	2.775.842,00	-	-	-	-	2.775.842,00
III. Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	-	(160.000,00)	(160.000,00)
E. Saldo, final del año 2016	20.198.113,41	11.170.225,17	(3.925.034,90)	2.332.547,41	7.950.318,11	37.726.169,20

Importes en euros.

Fuente: Elaboración propia a partir de las cuentas anuales del ejercicio 2016 facilitadas por la Sociedad.

* Columna con una presentación incompleta. Véase la incidencia a en la página siguiente.

Hay que poner de manifiesto las siguientes incidencias:

h) Presentación de los datos

Los datos correspondientes a los ejercicios 2014 y 2015, en la columna de Resultados de ejercicios anteriores, incluyen los importes que se deberían haber detallado en la columna de Resultados del ejercicio. El traspaso del resultado del ejercicio 2015 no se ha reflejado en las filas del ejercicio 2016, tal como indican las normas de elaboración de las cuentas anuales. Así pues, la presentación de esta segunda parte del estado no es correcta en cuanto a la información reflejada en las dos columnas.

i) Reconocimiento de una subvención recibida

El epígrafe de ingresos y gastos reconocidos durante el ejercicio 2016 está infravalorado en 2,69M€ en la columna Subvenciones, donaciones y legados recibidos (véanse los apartados 2.3.1.2.a, 2.3.2.1.a y 2.5.1).

2.6. ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

A continuación se presenta el Estado de flujos de efectivo de 2016 en comparación con los datos de 2015:

Cuadro 12. Estado de flujos de efectivo

Concepto	Ejercicio 2016	Ejercicio 2015
A) Flujos de efectivo de las actividades de explotación		
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos	2.332.547,41	(587.472,22)
2. Ajustes del resultado	1.751.596,46	1.624.721,95
3. Cambios en el capital corriente	4.218.176,49	771.056,80
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación	(558.590,74)	(745.804,93)
5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación (1+2+3+4)	7.743.729,62	1.062.501,60
B) Flujos de efectivo de las actividades de inversión		
6. Pagos por inversiones (-)	(3.378.184,73)	(355.391,81)
7. Cobros por desinversiones (+)	17.619,10	77.047,49
8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión (6+7)	(3.360.565,63)	(278.344,32)
C) Flujos de efectivo de las actividades de financiación		
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio	2.615.842,00	0,00
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero	(6.477.380,83)	781.620,35
12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación (9+10+11)	(3.861.538,83)	781.620,35
D) Efecto de las variaciones del tipo de cambio	-	-
E) Aumento/disminución neta del efectivo o equivalentes (5+8+12+D)	521.625,16	1.565.777,63
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	2.544.071,09	978.293,46
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	3.065.696,25	2.544.071,09

Importes en euros.

Fuente: Elaboración propia a partir de las cuentas anuales del ejercicio 2016 facilitadas por la Sociedad.

En el trabajo realizado no se han detectado incidencias.

2.7. MEMORIA

La Memoria completa, amplía y comenta la información que contienen los otros documentos que integran las cuentas anuales.

En la nota 2 de la Memoria, Bases de presentación de las cuentas anuales, no se explicita que se usa la adaptación del PGC para las empresas inmobiliarias, como se ha puesto de manifiesto anteriormente (véase el apartado 2.2), aunque, más adelante, en la nota 4, Normas de registro y valoración, sí que explican que usan las normas de registro y valoración aplicables según esta adaptación. Este marco de información financiera amplía la información mínima que se debe facilitar.

La Sociedad no ha ampliado todos los puntos estipulados, en relación con las siguientes notas:

- En la nota de inmovilizado material no aparecen ni el detalle por inmueble ni las características del inmovilizado no afectado directamente a la explotación.
- En la nota de instrumentos financieros no se detallan los anticipos; no se da información sobre el importe de los efectos descontados al cierre del ejercicio ni sobre el total de los efectos descontados durante el ejercicio, ni se especifica suficientemente la composición de determinados pasivos.⁴
- En la nota de existencias no se informa del detalle de las variaciones del saldo.
- En la nota de subvenciones no se especifican suficientemente las características y requisitos de las subvenciones.
- En la nota de situación fiscal no se indica el plazo ni las condiciones para poder compensar las bases imponibles negativas.
- En la nota de ingresos y gastos no se especifican las transacciones realizadas con empresas del grupo, ni el desglose de la cifra de ventas de acuerdo con el uso final.

En la nota 16, Operaciones con partes vinculadas, no se facilita la información suficiente para entender las operaciones que se han efectuado con el Ayuntamiento, dado que se limita a comentar que corresponden al tráfico ordinario y se han efectuado en condiciones normales de mercado, sin especificar nada más. La Sindicatura considera que esta información es insuficiente para entender las operaciones realizadas con el Ayuntamiento.

4. Párrafo modificado como consecuencia de las alegaciones presentadas.

Por otro lado, puesto que la Sociedad gestiona parte del patrimonio municipal del suelo y de la vivienda del Ayuntamiento, se considera que, en las notas de la Memoria relativas a los epígrafes en los que están contabilizados este tipo de bienes, se debería haber informado de las limitaciones de uso y destino de los rendimientos impuestas por la normativa.

3. CONCLUSIONES

3.1. OPINIÓN Y OBSERVACIONES

3.1.1. Opinión

De acuerdo con el objeto, el alcance y la metodología utilizada en este informe, detallados en la introducción, la opinión de la Sindicatura es que, excepto por los posibles efectos de la limitación descrita en la observación 1 y por los hechos descritos en las observaciones 2, 3, 4 y 5, las cuentas anuales de PROMUSA expresan en todos los aspectos significativos la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2016 y también de los resultados y los flujos de efectivo, del ejercicio anual finalizado en aquella fecha, según el marco normativo de información financiera aplicable y, en particular, los principios y criterios contables que este marco contiene.

3.1.2. Observaciones

A continuación se incluyen las observaciones más significativas que se han puesto de manifiesto a raíz del trabajo de fiscalización realizado sobre las cuentas anuales de PROMUSA correspondientes al ejercicio 2016 y que, si procede, habría que corregir.

1) Limitación al alcance por deudas con el Ayuntamiento

La Sociedad tiene clasificado como deuda a largo plazo un saldo de 785.510€, que incluye parte del importe de la compra de unos terrenos al Ayuntamiento y una aportación dineraria, de la que no se han obtenido evidencias suficientes para poder opinar sobre su clasificación y valoración (véase el apartado 2.3.2.2.a).

2) Reconocimiento de una subvención recibida

La Sociedad no contabilizó en el subepígrafe Subvenciones, donaciones y legados recibidos el importe total de la subvención de 2,69M€ otorgada el 28 de diciembre de 2016 por el Ayuntamiento a favor de PROMUSA para construir un edificio de alquiler para personas mayores, con contrapartida en la partida Deudores varios, ni tampoco lo reflejó el Estado de cambios en el patrimonio neto (véanse los apartados 2.3.1.2.a, 2.3.2.1.a, 2.5.1 y 2.5.2).

3) Presentación de la información de operaciones con empresas del grupo

La Sociedad no diferenció los saldos pendientes con el Ayuntamiento en las agrupaciones Activo corriente y en las de Pasivo corriente. Dichos saldos deberían haber sido clasificados en la partida Clientes, empresas del grupo y asociadas, en el epígrafe Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo y en la partida Proveedores, empresas del grupo y asociadas.

En la nota 16 de la Memoria la Sociedad tampoco especificó todas las operaciones realizadas durante el ejercicio con partes vinculadas, cuando debería haberlo hecho (véanse los apartados 2.3.2.2.b, 2.3.2.3.a y 2.7).

4) Clasificación de deudas vencidas con el Ayuntamiento

El epígrafe Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo está infravalorado en 17,56 M€, importe que corresponde a la suma de la deuda vencida pendiente de pago por el uso del dominio público en el que se ubican los edificios de las centralidades comerciales de Mira-sol y Volpelleres, clasificado, en parte, a corto plazo en la partida Otros pasivos financieros, por 6,06 M€, y el resto, en la partida Otros pasivos financieros a largo plazo, por 11,5 M€. Ambas partidas estaban, pues, sobrevaloradas por los importes respectivos indicados (véanse los apartados 2.3.2.2.b y 2.3.2.3.b).

5) Información en la Memoria

La Memoria no cumple con los mínimos requisitos de información exigidos por la adaptación del PGC de las empresas inmobiliarias en cuanto a completar, ampliar y comentar la información que contienen los otros documentos que integran las cuentas anuales (véase el apartado 2.7).

6) Presentación del Estado de cambios en el patrimonio neto

En el Estado de cambios en el patrimonio neto, la presentación de los datos correspondientes a las columnas de Resultados de ejercicios anteriores y Resultados del ejercicio no se efectuó como indican las normas de elaboración de las cuentas anuales. Sería preciso que este estado incluyera toda la información necesaria para reflejar adecuadamente las variaciones en el Patrimonio neto (véase el apartado 2.5.2.a).

7) Compensación de ingresos y gastos

En el caso de los gastos de las comunidades de propietarios se hicieron asientos de compensación de ingresos y gastos por un importe aproximado de 0,5 M€. Esta práctica contraviene el principio contable de no compensación (véase el apartado 2.4).

3.2. RECOMENDACIONES

A continuación se incluyen las recomendaciones sobre algunos aspectos que se han puesto de manifiesto durante el trabajo de fiscalización de las cuentas anuales de PROMUSA correspondientes al ejercicio 2016.

Relaciones entre el Ayuntamiento y la Sociedad

1) Comunicación con el Ayuntamiento

Habría que mejorar los mecanismos de comunicación establecidos entre el Ayuntamiento y PROMUSA para que la Sociedad tuviera el conocimiento adecuado de las operaciones realizadas con repercusión en sus estados financieros.

2) Encomiendas de gestión

Las encomiendas de gestión realizadas a PROMUSA incluían una retribución establecida en forma de porcentaje fijo sobre el importe que la Sociedad facturaba al Ayuntamiento. Se recomienda que, anualmente, la Sociedad justifique los costes reales, directos e indirectos, en los que haya incurrido en el cumplimiento de las encomiendas de gestión recibidas, para que el Ayuntamiento pueda ajustar anualmente el porcentaje a repercutir.

Organización interna

3) Delimitación de las funciones de los cargos de gerente y consejero delegado

Se recomienda que se delimiten formalmente las funciones de los cargos de gerente y consejero delegado a fin de evitar duplicidades.

4) Normas internas

Para garantizar que se respeten los principios rectores del acceso al empleo público y de la adquisición de la relación de servicio se deberían formalizar normas o instrucciones internas de contratación de personal.

Información y control

5) Subcontratación de parte de la actividad de gestión de servicio público

En vista de que en alguna ocasión la Sociedad subcontrató una parte de la actividad necesaria para cumplir con el encargo del Ayuntamiento de gestionar los servicios sin pedir

previamente autorización, en los casos en que se quieran modificar las condiciones en las que se llevará a cabo el servicio se debería solicitar de forma previa la autorización del Ayuntamiento y publicitar la subcontratación.

6) Control de la actividad considerada de mercado

Para acreditar que se cumplen todas las condiciones para que la Sociedad sea considerada un medio propio del Ayuntamiento se recomienda que se lleve un control más acurado de la proporción de los ingresos que las operaciones derivadas de la actividad realizada para el cumplimiento de las competencias municipales representan en relación con la totalidad de los ingresos, en cada ejercicio.

7) Limitación a la subcontratación de las encomiendas de gestión de los medios propios

Es preciso que PROMUSA tenga en cuenta que a partir de la entrada en vigor de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de contratos del sector público, en algunos casos se limita la subcontratación que pueden realizar los medios propios a un 50% del importe del encargo para que puedan seguir ostentando la condición de medio propio.

8) Control interno

Teniendo en cuenta que la persona que realizaba las funciones de contabilidad también realizaba alguna del área de tesorería, se recomienda que, en la medida de lo posible, esta persona no desempeñe ninguna función relacionada con los procedimientos de la tesorería. Así se reforzaría el control interno y el principio de la segregación de funciones dentro de la Sociedad.

Puesto que se ha observado que en 2016 el antiguo presidente de la Sociedad todavía tenía autorización para operar en una de las entidades financieras con las que trabajaba PROMUSA, se recomienda revisar periódicamente este tipo de autorizaciones.

A la fecha de cierre del ejercicio, el saldo de tesorería no incluía los ingresos de efectivo de las áreas de aparcamiento regulado y de los cajeros automáticos de los aparcamientos que, aunque estaban bajo el control de la Sociedad, todavía no se habían ingresado en las cuentas corrientes de PROMUSA. Se recomienda que, aunque sean poco significativos, como mínimo a la fecha de cierre se reconozcan en el activo estos tipos de ingresos de efectivo.

Ante la detección de pequeños errores, con un importe acumulado no significativo, en los cálculos realizados para contabilizar las periodificaciones a largo plazo de las concesiones de la centralidad comercial del edificio Mira-sol Centre, se recomienda que estos cálculos se repasen para reflejar correctamente en la contabilidad la repercusión que tienen este tipo de concesiones en la situación patrimonial y en los resultados de las operaciones del ejercicio.

4. TRÁMITE DE ALEGACIONES

De acuerdo con la normativa vigente, el proyecto de informe de fiscalización fue enviado a SPM Promocions Municipals de Sant Cugat del Vallès, SA el día 2 de mayo de 2018 para cumplir el trámite de alegaciones.

Una vez conocido el contenido del proyecto de informe, SPM Promocions Municipals de Sant Cugat del Vallès, SA solicitó una ampliación del plazo para presentar las alegaciones, ampliación que le fue concedida.

4.1. ALEGACIONES RECIBIDAS

El escrito de alegaciones presentado por SPM Promocions Municipals de Sant Cugat del Vallès, SA a la Sindicatura de Cuentas se reproduce literalmente a continuación:⁵

PROMUSA

Mercè Conesa Pagès, con DNI núm. [...], en nombre y representación y como Presidenta de SPM PROMOCIONS MUNICIPALS DE SANT CUGAT DEL VALLÈS, SA (PROMUSA), con NIF núm. A-58618968, domiciliada en Sant Cugat del Vallès (08172), Av. Torreblanca 2-8, Oficina 3D, con la presente

MANIFIESTO:

Que SPM PROMOCIONS MUNICIPALS DE SANT CUGAT DEL VALLÈS, SA (PROMUSA), es una sociedad de capital social íntegramente municipal, constituida por el Ayuntamiento de Sant Cugat del Vallès el 16 de diciembre de 1998, mediante escritura otorgada por el notario de Sant Cugat del Vallès, don Amador López Baliñà, inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona, tomo 10.859, libro 9.803 de la Sección 2ª de Sociedades, folio 1, hoja 127.859, inscripción 1ª, domiciliada en la Av. Torre Blanca número 2-8, oficina 3D, Sant Cugat del Vallès.

Que Promusa ha recibido el proyecto de informe REF. 29/2016-E de fiscalización financiera relativo a las cuentas anuales de la Sociedad Privada Municipal Promocions Municipals de Sant Cugat del Vallès, Societat Anònima, correspondiente al ejercicio 2016, otorgando plazo para presentar las alegaciones que se estimen oportunas.

Que en tiempo y forma presenta las siguientes

5. El escrito de alegaciones estaba redactado en catalán. Aquí figura una traducción al castellano del mismo.

ALEGACIONES:

PRIMERA.- Apartado 2.3.2.2: Pasivo no corriente, Incidencias

Relación Incidencia-Observación:

b) Reclasificación deudas según su plazo - Observación 6, Clasificación de las deudas vencidas con el Ayuntamiento

Alegación: Promusa, en período de información y documentación, remitió a la Sindicatura de Cuentas respuesta del Ayuntamiento de Sant Cugat del Vallès a Auren Auditores, relativa a la modificación en las condiciones de pago por el retraso en la puesta en marcha de las dos centralidades comerciales. En el documento se especifica que se está trabajando en un nuevo calendario de pagos que sustituya el inicialmente acordado por el Pleno Municipal.

SEGUNDA.- Apartado 2.3.2.3: Pasivo corriente, Incidencias

Relación Incidencia-Observación:

a) Detalle de los saldos con el Ayuntamiento - Observación 4, Presentación de la información de operaciones con empresas del grupo:

Alegación: Promusa ratifica que en las Cuentas anuales del ejercicio 2017 ya figuran los saldos deudores y acreedores entre Promusa y el Ayuntamiento de Sant Cugat en las partidas de activo y de pasivo:

ACTIVO CORRIENTE

III.2 Clientes, empresas del grupo

PASIVO NO CORRIENTE

III. Deudas con empresas del grupo

PASIVO CORRIENTE

IV. Deudas con empresas del grupo

V.2 Proveedores, empresas del grupo y asociadas

b) Reclasificación de deuda vencidos - Observación 6, Clasificación de las deudas vencidas con el Ayuntamiento

Alegación: Promusa, en período de información y documentación, remitió a la Sindicatura de Cuentas respuesta del Ayuntamiento de Sant Cugat del Vallès a Auren Auditores, relativa a la modificación en las condiciones de pago por el retraso en la puesta en marcha de las dos centralidades comerciales.

En el documento se especifica que se está trabajando en un nuevo calendario de pagos que sustituya el inicialmente acordado por el Pleno Municipal.

TERCERA.- Apartado 2.7: Memoria

Relación Incidencia-Observación:

No cumplimiento de requisitos de información por la adaptación del PGC de las empresas inmobiliarias - Observación 5, Información en la memoria

Alegación: En cuanto a la ampliación de información de determinados puntos, Promusa ha incorporado la mayoría de ellos en las Cuentas Anuales de 2017:

- Detalle del inmovilizado material con los saldos y movimientos relativos a los activos que figuran en Inversiones Inmobiliarias (edificios de alquiler).
- Detalle de las subvenciones vigentes.
- Saldo y transacciones con empresas del grupo.

No se detallan los efectos descontados ya que están compuestos exclusivamente por las remesas de alquiler enviadas al banco. Estas remesas se componen de centenares de recibos de importes reducidos y no hay devoluciones significativas.

CUARTA.- Comentarios a las **RECOMENDACIONES** del proyecto de informe.

1.- Comunicación con el Ayuntamiento: el nombramiento de la Consejera Delegada de Promusa el año 2017, que coincide con la Gerente del Ayuntamiento, permite una comunicación y coordinación directa entre las dos entidades. En este sentido, se realizan reuniones con periodicidad semanal en materia de planificación económica y control financiero. También de coordinación y control entre responsables técnicos de las dos entidades.

2.- Encomiendas de gestión: Desde 2017 se han fijado las condiciones económicas y las contraprestaciones mediante la aprobación de tarifas.

3.- Delimitación de funciones del gerente y la consejera delegada: las funciones de la Consejera Delegada de Dirección General vienen fijadas en el acuerdo del Consejo de Administración de fecha 07/03/17 y en el contrato de alta dirección aprobado y tienen como objetivo la realización de funciones de coordinación con el Ayuntamiento y de planificación económica y de control financiero. Las funciones del Gerente vienen delimitadas en la escritura de poderes, protocolo 698 de 25/07/2004.

4.- Instrucciones internas: se está trabajando en la formalización de los procedimientos de contratación de personal.

6.- Operaciones devengadas durante el ejercicio: No se reconocieron los ingresos del Depósito Municipal, ya que tampoco había el reconocimiento de deuda ni la partida presupuestaria correspondiente aprobados por el Ayuntamiento de Sant Cugat.

7.- Contabilización de la periodificación de las concesiones de uso de espacio público: se han realizado los ajustes contables correspondientes al ejercicio 2017.

8.- Control interno: Promusa incorpora medidas de control para la segregación de funciones:

Validación del gasto	Responsables de departamentos
Preparación de pagos	Administrativa financiera
Autorización de pagos	Gerente
Contabilización de pagos	Administrativa financiera
Control de tesorería	Responsable financiero
Conciliación bancaria	Auxiliar técnico-financiera

Hay que añadir que el programa de gestión del que dispone Promusa automatiza la mayor parte de los asientos contables. Las personas que lo utilizan quedan registradas por su nombre (y mediante contraseña personal) y hay una total trazabilidad de los movimientos.

Durante el ejercicio 2017 se han regularizado los pequeños errores en la contabilización de las periodificaciones a largo plazo de las concesiones de la centralidad comercial de Mira-sol Centre.

9.- Subcontratación de parte de la gestión de servicio público: Se tendrá en cuenta en el futuro inmediato.

10.- Control de la actividad considerada de mercado: Se tendrá en cuenta en el futuro inmediato.

El resto de las medidas mencionadas se tendrán en cuenta en el futuro inmediato.

Es por todo lo expuesto que con las presentes

SOLICITO:

Que tenga por presentado este escrito de alegaciones y, previos los trámites correspondientes, estime las alegaciones y las informe favorablemente.

Sant Cugat del Vallès, 25 de mayo de 2018.

Mercè Conesa Pagès
Presidenta Promusa

4.2. TRATAMIENTO DE LAS ALEGACIONES

Las alegaciones formuladas han sido analizadas y valoradas por la Sindicatura de Cuentas.

Como consecuencia de la alegación referida al punto 2.7, Memoria, se ha modificado un párrafo.

El resto del proyecto de informe no se ha modificado porque se entiende que las alegaciones enviadas son explicaciones que confirman la situación descrita inicialmente.

