

ACORDIAACR

AN INDEPENDENT MEMBER FIRM OF  PrimeGlobal

Barcelona, a 8 de juny de 2018

Informe relatiu al compliment de la legalitat

PROMOCIONS URBANÍSTIQUES DE MATARÓ, S.A.

ACORDIA ACR, S.L. — CIF B 59063529 — REGISTRE MERCANTIL DE BARCELONA — LLIBRE 25.440 — FOLI 182 — FULL B 89788 — INSCRIPCIÓ 3a — NUM ROAC 50296

ACORDIAACR

AN INDEPENDENT MEMBER FIRM OF  PrimeGlobal

PROMOCIONS URBANÍSTIQUES DE MATARÓ, S.A.

Ci Pablo Iglesias, 63, Planta 2 Despatx 10
08302 Mataró

Barcelona, a 8 de juny de 2018

Senyors,

D'acord amb l'encàrrec rebut, els fem a mans l'informe relatiu a la revisió del compliment de la legalitat de la societat mercantil municipal PROMOCIONS URBANÍSTIQUES DE MATARÓ, S.A., corresponent a l'exercici 2017.

Aquest estudi és fruit del treball realitzat en base a la informació facilitada per l'Entitat i inclou les conclusions que hem considerat més significatives, així com les recomanacions que considerem adients i que han sorgit en el decurs del nostre treball.

Restem a la seva disposició per a qualsevol dubte o aclariment.

Signat:

Pere Martí Costa

Acordia ACR, S.L.

Índex

1.	Objecte i abast	4
2.	Compliment del pressupost. Anàlisi de les desviacions	5
2.1	Pressupost d'ingressos	5
2.1.1	Import net de la xifra de negoci	5
2.1.2	Deteriorament i resultat per alienació de l'immobilitzat.....	6
2.2	Pressupost de despeses	7
2.2.1	Aprovisionaments.....	7
2.2.2	Altres despeses d'explotació.....	7
2.3	Altra informació	8
3.	Aspectes en matèria laboral.....	10
3.1	Aportacions a plans de pensions.....	10
3.2	Proves individuals	10
3.3	Augment de salari	11
4.	Compliment de les obligacions en matèria fiscal.....	12
5.	Contractació pública.....	13
5.1	Regim contractual	13
5.2	Revisió procediments de contractació.....	14
6.	Recomanacions.....	17
7.	Al·legacions.....	17

1. Objecte i abast

D'acord amb el contracte per a la realització del control i la fiscalització interna de la gestió econòmico-financera de la Societat Promocions Urbanístiques de Mataró, S.A. (en endavant l'Entitat o la Societat), hem realitzat una revisió financera, que ha donat lloc a un informe d'auditoria financera emès en data 30 de maig de 2018 i una revisió del compliment per tal de determinar si els actes, operacions i procediments de gestió s'han efectuat d'acord amb les normes, disposició i directrius que són d'aplicació, que ha donat lloc al present informe.

L'abast de la revisió del compliment es l'establert en el Plec de Prescripcions Tècniques Particular que regeix el contracte de suport a l'òrgan interventor esmentat anteriorment.

2. Compliment del pressupost. Anàlisi de les desviacions

La comparació de les previsions d'ingressos i despeses efectuades per l'Entitat amb els imports realitzats a 31 de desembre de 2017 es mostren en el quadre següent:

	(a)	(b)	(b) - (a)	
Ingressos	Pressupost	Realitzat	Desviació	% Desviació
Import net de la xifra de negocis	9.348.766	11.593.979	2.245.213	24%
Variació d'existències de promocions i edificis construïts	3.341.741	-996.854	-4.338.595	-130%
Existències incorporades per la Societat a l'immobilitzat	0	441.574	441.574	-
Altres ingressos d'explotació	558.589	522.136	-36.453	-7%
Imputació de subvencions d'immobilitzat no financer i altres	1.942.138	1.994.987	52.849	3%
Deteriorament i resultat per alienació de l'immobilitzat	16.890	-455.311	-472.201	-2796%
Ingressos financers	206.595	229.309	22.714	11%
Total Ingressos	15.414.719	13.329.821	-2.084.898	-14%

	(a)	(b)	(b) - (a)	
Despeses	Pressupost	Realitzat	Desviació	% Desviació
Aprovisionaments	5.854.226	3.898.799	-1.955.426,78	-33%
Despeses de personal	1.518.499	1.517.341	-1.157,86	0%
Altres despeses d'explotació	2.949.063	2.643.014	-306.049,13	-10%
Amortitzacions	2.169.580	2.240.900	71.320,12	3%
Despeses financeres	1.335.552	1.210.648	-124.903,96	-9%
Total Despeses	13.826.920	11.510.702	-2.316.218	-17%

Resultat	Pressupost	Realitzat	Desviació	% Desviació
	1.587.799	1.819.119	231.320	15%

En euros

A continuació s'expliquen les variacions més significatives entre les previsions inicials i els ingressos i les despeses realitzades, les quals han donat lloc a l'obtenció d'un benefici superior al previst en un 15%.

2.1 Pressupost d'ingressos

A continuació s'expliquen les magnituds d'ingressos que han sofert major desviació.

2.1.1 Import net de la xifra de negocis

Per tipologia d'ingressos, les desviacions respecte el pressupost inicial es presenten en el quadre següent:

	(a)	(b)	(b) - (a)	
Import Net de la Xifra de Negocis	Pressupost	Realitzat	Desviació	% Desviació
Vendes	2.880.103	1.386.238	-1.493.865	-52%
Prestació de serveis	1.674.999	5.526.544	3.851.545	230%
Lloguers	4.488.083	4.375.616	-112.467	-3%
Ingressos de la gestió de serveis cedits	305.582	305.582	0	0%
Total Ingressos	9.348.767	11.593.979	2.245.212	24%

Vendes

Es registren els ingressos obtinguts per la venda d'immobles. S'observa com els ingressos meritats per aquest concepte no s'ajusten a l'import pressupostat, existint una desviació a la baixa d'un 52%. El realitzat es degut a la venda de dues finques, per un import d'1.360.000 euros.

Prestació de serveis

Es registren els ingressos obtinguts per arrendaments i serveis diversos. La comparació dels ingressos executats de l'any 2017 en relació als pressupostats es mostra en el quadre següent:

Prestació de serveis	Pressupost	Realitzat	Variació	% Variació
Ingressos per repercussions de costos	274.999	271.118	-3.881	-1%
Ingressos per urbanitzacions	0	3.723.926	3.723.926	-
Ingressos zona blava	1.400.000	1.412.828	12.828	1%
Altres ingressos	0	118.673	118.673	-
Total Ingressos	1.674.999	5.526.545	3.851.546	230%

En Euros

Observem com la "Prestació de Serveis" experimenta un augment del 230% respecte al pressupost. Aquest augment es degut, bàsicament als ingressos per urbanitzacions. En aquest exercici, s'ha comptabilitzat com a ingrés uns ingressos anticipats relatius a projecte urbanització UA-42 Can Quirze.

2.1.2 Deteriorament i resultat per alienació de l'immobilitzat

Les desviacions respecte el pressupost inicial es presenten en el quadre següent:

Deteriorament i resultat per alienació de l'immobilitzat	Pressupost	Realitzat	Desviació	% Desviació
Deteriorament i pèrdues	0	-489.151	489.151	-
Resultats per alienacions i altres	16.890	33.840	-16.950	-100%
Total	16.890	-455.311	472.201	2796%

En Euros

En el pressupost no es tenen en compte els deterioraments provocats per la pèrdua de valor del immoble, donat que les taxacions es fan al tancament del l'exercici.

2.2 Pressupost de despeses

A continuació s'expliquen les magnituds de despeses que han sofert major variació.

2.2.1 Aprovisionaments

Les desviacions existents són les següents:

	(a)	(b)	(b) - (a)	
Aprovisionaments	Pressupost	Realitzat	Desviació	% Desviació
Consum de terrenys i solars	1.077.300	1.960.330	883.030	82%
Obres i serveis realitzats per tercers	4.776.926	3.879.207	-897.719	-19%
Deterioraments de terrenys i solars	0	-1.940.738	-1.940.738	-
Total aprovisionaments	5.854.226	3.898.799	-1.955.427	-33%

En Euros

Consum de terrenys i solars

Observem una desviació del 82% a l'alça entre l'import pressupostat i el realitzat.

Obres i serveis realitzats per tercers

Observem una desviació del 19% a la baixa entre l'import pressupostat i el realitzat.

Deterioraments de terrenys i solars

En el pressupost de l'exercici 2017 no es va tenir en compte el deteriorament de terrenys i solars.

2.2.2 Altres despeses d'exploració

	(a)	(b)	(b) - (a)	
Altres despeses d'exploració	Pressupost	Realitzat	Desviació	% Desviació
Serveis exteriors	2.172.679	1.769.078	-403.601	-19%
Tributs	668.803	715.370	46.567	7%
Pèrdues, deteriorament operacions comercials	103.626	157.587	53.961	52%
Altres despeses	3.956	978	-2.978	-75%
Total altres despeses d'exploració	2.949.064	2.643.014	-306.050	-10%

En Euros

La desviació a la baixa del 10% s'explica bàsicament per la disminució de les partides de Serveis Exteriors i Tributs. El grup de Serveis Exteriors disminueix bàsicament en tots els seus comptes, especialment en el compte de reparacions i manteniment i professionals independents.

2.3 Altra informació

Adequació de les despeses a les finalitats estatutàries

Els estatus socials de l'Entitat, defineixen els objectius estatutaris que es relacionen a continuació:

- a) Creació del sòl urbanitzat residencial, terciari, industrial i d'equipaments.
- b) Remodelació o reforma de zones urbanes.
- c) Redacció de plans d'ordenació, projectes d'urbanització i obres i quants instruments i documents d'ordenació i de gestió urbanística es contemplin a la legislació urbanística.
- d) L'activitat urbanitzadora pot abastar tant a la preparació de sòl i renovació o remodelació urbanes, com a la realització d'obres d'infraestructura urbana i dotació de serveis per a l'execució dels plans d'ordenació.
- e) Promoció, construcció i rehabilitació de tota classe de béns immobles, destinats a serveis i usos públics i a activitats industrials, terciàries i residencials.
- f) Realització de les funcions d'àmbit municipal que se li encomanin per l'Ajuntament de Mataró, relacionades amb l'habitatge, la població, les infraestructures, la política de sòl i la gestió i explotació dels béns municipals tant patrimonials com de domini públic.
- g) A tal efecte aquesta Societat podrà assumir les competències municipals delegables a la Gerència d'Urbanisme, que alhora siguin delegables i susceptibles de gestió en forma de societat mercantil, de conformitat amb la legislació urbanística, prèvia delegació expressa, en el seu cas, del Ple de l'Ajuntament de Mataró.
- h) Investigació, informació i assessorament i col·laboració en estudis i activitats tècniques relacionades amb l'habitatge i l'urbanisme.
- i) Promoció, construcció i explotació d'aparcaments i altres serveis logístics relacionats amb la circulació i transport.
- j) Configurar-se com una entitat urbanística especial de les regulades als articles 22 i 23 del Decret Legislatiu 1/2010 de 3 d'agost pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme, i en aquesta condició, si així ho acorda l'Ajuntament, podrà formular qualsevol figura de planejament urbanístic, formular, tramitar i aprovar definitivament els instruments de gestió corresponents, fer el seguiment de la gestió dels particulars, o bé executar el planejament directament o indirectament, i rebre el sòl de cessió obligatòria i gratuïta corresponent al percentatge aplicable sobre l'aprofitament urbanístic de l'àmbit d'actuació corresponent, si així ho acorda també l'Ajuntament.

Les despeses que ha suportat l'entitat durant l'exercici 2017 s'adeqüen a l'objecte social descrit en el seus estatuts.

Procediments de control intern

- La Societat té implantat un sistema ERP, el qual l'hi permet portar una comptabilitat analítica, durant finals de l'any 2017, inicis 2018 ha començat l'actualització d'aquest ERP a una nova versió per tal de disposar d'informació àgil i actualitzada del resultat de cada una de les línies d'activitat que realitza.
- Existeixen una sèrie de comptes d'import immaterial, tenint en compte el volum de la societat, els quals s'haurien de revisar per tal d'ajustar els imports.
- Es recomana realitzar un pla de taxacions, per tal de poder fer una anàlisi àgil de quines son les taxacions necessàries en cada exercici, tenint en compte el valor del bé, l'evolució del mercat i l'última taxació realitzada.

3. Aspectes en matèria laboral

3.1 Aportacions a plans de pensions

L'article 22.3 de la Llei 17/2012, de 27 de desembre, i l'article 20.3 de la llei 22/2013, de 23 de desembre dels Pressupostos Generals de l'Estat per als anys 2013 i 2014 respectivament, estableixen que durant els exercicis 2013 i 2014 respectivament, les entitats del Sector Públic, entre les que s'inclouen les societats mercantils públiques, no podien efectuar aportacions a plans de pensions de treball o contractes d'assegurança col·lectiva que incloguessin la cobertura de la contingència de jubilació.

Aquestes mesures romanen en l'exercici 2017 d'acord amb el que indica el punt Tres de l'article 18 de la Llei 3/2017, de 27 de juny, de Pressupostos Generals de l'Estat per a l'any 2017.

En aplicació d'aquestes normes, en l'exercici 2017, l'entitat no ha efectuat aportacions al pla de pensions, donant compliment al que estableixen els articles esmentats.

3.2 Proves individuals

El personal de l'entitat està subjecte al Conveni Col·lectiu de treball del sector d'oficines i despatxos de Catalunya, publicat en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya el 5 d'agost de 2013, per als exercicis 2012 a 2014, prorrogat i vigent actualment. El conveni va patir una correcció d'errates publicada al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya el 1 d'octubre de 2013.

A més, l'Entitat té aprovada una ampliació del conveni col·lectiu del personal de les empreses del grup Pumsa. Aquest complement al conveni no ha estat publicat en el Butlletí.

S'ha efectuat una revisió detallada de la nòmina de 5 treballadors, referides al mes de gener de 2017, realitzant les comprovacions següents:

- Adequada retribució amb les taules salarials (sou i complements).
- Prorrateig de pagues extraordinàries.
- Base de càlcul de la Seguretat Social i inclusió en el TC-2.
- Adequada retenció de l'IRPF.
- Inclusió en el llistat de transferències de l'Entitat.
- Inclusió en el TC-2.
- Hores extraordinàries (si escau).

De la revisió realitzada no es posen de manifest incorreccions o aclariments que s'hagin de comentar en el present informe.

3.3 Augment de salari

En anteriors exercicis, i com ha conseqüència del mandat constitucional d'estabilitat pressupostària i la situació difícil de la economia espanyola es va restringir l'augment de la massa salarial del personal al servei del sector públic.

En l'exercici 2017, aquesta restricció ha estat eliminada i el punt Dos de l'article 18 de la Llei 3/2017, de 27 de juny, de Pressupostos Generals de l'Estat per a l'any 2017 exposa que les retribucions del personal al servei del sector públic no podran experimentar un increment global superior a l'1 per cent respecte a les vigents a 31 de desembre de 2016, en termes d'homogeneïtat per als dos períodes de la comparació, tant pel que fa a efectius de personal com a l'antiguitat d'aquests.

En l'exercici 2017, per la mostra analitzada, la companyia no ha superat l'increment del 1% dels salaris respecte el exercici 2016, en concepte d'augment de l' IPC.

4. Compliment de les obligacions en matèria fiscal

En relació a l'IVA, IRPF i Impost de Societats hem verificat els següents aspectes:

- Correcte presentació, en temps i forma, de les declaracions corresponents.
- Que les liquidacions dels impostos hagin estat correctament calculades, es trobin degudament documentades i tinguin correlació amb la informació comptable continguda en els Comptes Anuals formulats per la Societat a l'exercici 2017.
- En el cas de l'IVA, i l'IRPF, que els resums anuals es corresponguin adequadament amb les declaracions mensuals.

De la revisió realitzada no es posen de manifest incidències.

5. Contractació pública

5.1 Regim contractual

Atenent a la seva naturalesa de societat mercantil de capital íntegrament públic, el regim contractual aplicable a l'Entitat és el següent:

- Contractes subjectes a regulació harmonitzada: els de valor estimat igual o superior als llindars comunitaris, es regeixen pel que disposa l'article 190 del Reial decret legislatiu 3/2011, de 14 de novembre, pel que s'aprova el text refós de la Llei de contractes del Sector Públic (TRLCSP).
- Contractes no subjectes a regulació harmonitzada: els de valor estimat inferior als llindars comunitaris. Per a aquest cas l'Entitat, d'acord amb l'article 191 del TRLCSP, disposa d'unes instruccions internes de contractació (IIC) amb la finalitat de garantir que en la seva activitat contractual es dona compliment als principis de publicitat, concurrència, transparència, confidencialitat, igualtat i no discriminació.

Les IIC estan publicades en el perfil de contractant de l'Entitat i, al nostre parer, garanteixen el compliment dels principis esmentats anteriorment.

5.2 Revisió procediments de contractació

Dels expedients de contractació iniciats en el decurs de l'exercici 2017, hem efectuat una revisió dels que es relacionen a continuació:

Contracte	Procediment	Lot	Empresa Adjudicatària	Import licitació	Import adjudicació	Variació (%)
Transmissió de l'indivís de l'11,400% de la finca resultant B1 i la finca resultant B2, del projecte de reparcel·lació de la UAd-83 Lepant-Churruca/Ei Rengle	Obert	Lot 1: L'indivís de l'11,400% de la finca resultant B1 del PR de la UAd-83 "LEPANTOCHURUCA/EL RENGLÉ".	Cimexco, S.A.U.	546.000,00 €*	600.000,00 €	9,89%
		Lot 2: La finca resultant B2 del PR de la UAd-83 "LEPANTOCHURUCA/EL RENGLÉ".	Desert	2.054.000,00 €	-	-
Execució de les obres de la modificació del projecte d'urbanització de la UA-84 Eix Herrera-Escorxadó. Polígon 1	Obert	Lot 1: Urbanització	Vialitat i Serveis, S.L.U.	2.835.044,28 €	1.769.432,23 €	-32,85%
		Lot 2: Electrificació	Eiffage energia, S.L.U.	222.365,39 €	186.786,93 €	-16,00%

* en aquest cas, aquest import era el mínim a partir del qual es podia presentar l'oferta.

De la revisió efectuada es posen de manifest les següents qüestions:

Contracte adjudicat per procediment obert relatiu a transmissió de l'11,400% de la finca resultant B1 i la finca resultant B2, del projecte de reparcel·lació de la UAd-83 Lepant-Churruca/Ei Rengle

Segons la clàusula segona del Plec de Clàusules Administratives Particulars que van regir la contractació (en endavant, el plec), el present concurs es regirà pels principis de la contractació pública continguts en el Reial Decret Legislatiu 3/2011, de 14 de novembre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de Contractes del Sector Públic (TRLCSP).

- Segons la clàusula setzena del Plec, l'òrgan de contractació adjudicarà el contracte mitjançant resolució motivada que notificarà a tots els candidats o licitadors i la publicarà al Perfil del contractant de PUMSA. L'adjudicació s'haurà de produir dins un termini màxim de 2 mesos a comptar des del dia següent de l'obertura del sobre núm. 2.

Segons la clàusula dinovena del Plec, abans de la formalització del contracte, l'adjudicatari estarà obligat a aportar a PUMSA la documentació estipulada en al citada clàusula.

En la notificació de l'adjudicació efectuada als interessats s'informa que el termini per a la presentació de la documentació estipulada en la clàusula dinovena serà de 10 dies hàbils des de la recepció de la notificació.

En la revisió de l'expedient no hem constatat que la documentació s'hagi aportat en termini donat que no es deixa constància a l'expedient del registre d'entrada de la documentació.

- Segons l'article 13 de les Instruccions Internes de contractació, la Mesa de contractació estarà integrada pels següents membres:
 - President de la societat, o membre d'aquesta que ell delegui, que la presidirà.
 - Un Conseller, que actuarà com a Vocal. El Conseller serà nomenat de forma rotativa pel Consell d'administració o pel President, en el seu cas, en cada una de les contractacions en que actuï la Mesa de contractació.
 - El Gerent de la societat.
 - La Secretària del Consell d'administració de la societat, o persona en qui delegui, qui actuarà com a Secretària de la Mesa de contractació.

En la revisió de l'expedient hem constatat que les meses de contractació formalitzades durant el procediment no s'ajustaven a l'estipulat en l'anterior article. En aquest sentit comentar que la figura del Secretari esta delegada a responsable del àrea jurídica.

Contracte adjudicat per procediment obert relatiu a execució de les obres de la modificació del projecte d'urbanització de la UA-84 Eix Herrera-Escorxador. Polígon 1

- Segons l'article 13 de les Instruccions Internes de contractació, la Mesa de contractació estarà integrada pels següents membres:
 - President de la societat, o membre d'aquesta que ell delegui, que la presidirà.
 - Un Conseller, que actuarà com a Vocal. El Conseller serà nomenat de forma rotativa pel Consell d'administració o pel President, en el seu cas, en cada una de les contractacions en que actuï la Mesa de contractació.
 - El Gerent de la societat.
 - La Secretària del Consell d'administració de la societat, o persona en qui delegui, qui actuarà com a Secretària de la Mesa de contractació.

En la revisió de l'expedient hem constatat que les meses de contractació formalitzades durant el procediment no s'ajustaven a l'estipulat en l'anterior article. En aquest sentit comentar que la figura del Secretari esta delegada a responsable del àrea jurídica.

- Segons la clàusula dissetena del Plec, l'òrgan de contractació adjudicarà el contracte mitjançant resolució motivada que notificarà a tots els candidats o licitadors i la publicarà al Perfil del contractant de PUMSA. L'adjudicació s'haurà de produir dins un termini màxim de 2 mesos a comptar des del dia següent de l'obertura del sobre núm. 2.

Segons la clàusula dinovena del Plec, abans de la formalització del contracte, l'adjudicatari estarà obligat a aportar a PUMSA la documentació estipulada en al citada clàusula.

En la notificació de l'adjudicació efectuada als interessats s'informa que el termini per a la presentació de la documentació estipulada en la clàusula dinovena serà de 5 dies hàbils des de la recepció de la notificació.

En la revisió de l'expedient no hem constatat que la documentació s'hagi aportat en termini donat que no es deixa constància a l'expedient del registre d'entrada de la documentació.

6. Recomanacions

1. Es recomana revisar les recomanacions fetes en el punt 2.3 sobre el control intern de l'entitat.
2. Les verificacions més rellevants realitzades en quant al compliment en matèria de contractació es detallen al punt 5.2.

7. Al·legacions

L'esborrany d'aquest informe fou presentat als responsables del centre gestor, perquè, d'acord amb les Normes d'Auditoria del Sector Públic poguessin presentar les al·legacions que consideressin convenientes al contingut d'aquest esborrany abans de l'emissió de l'informe definitiu.

Les al·legacions del centre gestor s'adjunten al present informe.