



Ajuntament  
de Sabadell

INTERVENCIÓ GENERAL

---

## COMPTE GENERAL 2012

### 4.2. HABITATGES MUNICIPALS DE SABADELL, SA

- 4.2.1. BALANÇ DE SITUACIÓ
  - 4.2.2. COMPTE DE PÈRDUES I GUANYS
  - 4.2.3. ESTAT DE CANVIS EN EL PATRIMONI NET
  - 4.2.4. ESTAT DE FLUXOS D'EFECTIU
  - 4.2.5. MEMÒRIA
  - 4.2.6. INFORME D'AUDITORIA
  - ⇒ • 4.2.7. INFORME D'INTERVENCIÓ
-

# INFORME D'INTERVENCIÓ

Que s'emet sobre els comptes anuals **d'HABITATGES MUNICIPALS DE SABADELL S.A. (VIMUSA)** a 31 de desembre de 2012.

## **a) Normativa legal**

Els arts. 213, 220, 221 i 222 de RDL 2/2004, de 5 de març, Text Refós de la Llei d'Hisendes Locals regulen les competències de la funció interventora en l'àmbit de les empreses municipals.

## **b) Abast de l'informe**

Els comptes de l'empresa han estat auditats per EUROAUDIT AUDITORES, S.A.P.

La informació que contenen els comptes anuals i l'informe de gestió de Vimusa és la suficient i necessària per a la comprensió i interpretació dels mateixos i el dictamen de l'empresa auditora és favorable amb una limitació que analitzarem en aquest informe en el que es realitza una revisió complementària als exposats en l'auditoria i centrant-se en aspectes econòmic financers i de legalitat i no en el grau d'eficàcia i eficiència en la consecució dels seus objectius per la falta d'elements de referència.

## **c) Comentaris sobre l'anàlisi efectuat**

### **1. De la societat**

Habitatges Municipals de Sabadell, en endavant VIMUSA, és una societat amb un capital subscrit i desemborsat de 300.506,05 €, íntegrament municipal, que té per activitat principal la construcció d'habitatges de protecció oficial per a la seva venda i en alguns casos per a lloguer, i posteriorment a la seva constitució el 6 de novembre de 1967 va ser autoritzada a efectuar altres operacions com obres d'urbanització, gestió i promoció comercial, explotació de serveis públics en règim de concessió, etc.



Ajuntament  
de Sabadell  
Intervenció General

Els seus estatuts actuals han estat aprovats per la Junta General en sessió del 29 de desembre de 1999 a fi d'adaptar-los a la normativa mercantil i monetària.

Es gestiona a través de la Junta General, Consell d'Administració i Gerència, i està sotmesa a la legislació mercantil i en determinats aspectes a la de règim local.

VIMUSA en l'exercici 2012 ha participat en l'ampliació de capital de la societat SBD CREIXENT SL, amb un import de 1.112.000,00 € resultant una participació en el capital d'aquesta societat equivalent al 46,11 % del seu capital, amb un valor nominal de 7.047.500,00 €.

VIMUSA també té una participació de capital en la societat SBD LLOGUER SOCIAL S.A. que representa el 40% del capital de l'empresa amb un valor nominal de 7.120.000,00 €.

## **2. Informe de l'auditor**

Els comptes de l'exercici de 2012 aprovats pel seu Consell d'Administració de 16 d'abril de 2013, han estat auditats per EUROAUDIT AUDITORES, S.A.P.

L'auditor informa favorablement els comptes amb la següent observació, que cal posar de manifest :

*La Societat, basant-se en l'informe jurídic d'expert independent de data 13 de març de 2002 que manifesta que "en el cas de complir amb el pactat, HABITATGES MUNICIPALS DE SABADELL, S.A. no deu a l'INCASOL l'import dels préstecs hipotecaris d'habitatges venuts a tercers i únicament garanteix el pagament de l'import romanent després d'haver-se executat les accions judicials pertinents", no comptabilitza actius i passius per un import total de 6.762.315,98 euros.*

*En el moment d'emetre aquest informe l'INCASOL no s'ha manifestat en relació a aquesta interpretació dels contractes.*

## **3. Informe dels comptes**

Els comptes es presenten aplicant el Pla General de Comptabilitat aprovat pel Reial Decret 1514/2007, i s'inclouen les xifres comparatives amb l'exercici anterior.

De les dades podem fer les següents consideracions :



Ajuntament  
de Sabadell  
Intervenció General

a) En tractar-se d'una societat dedicada bàsicament a la construcció d'habitatges que reflecteix els seus beneficis en el moment de les vendes, l'estudi de la gestió ha d'efectuar-se almenys per un període biennal, corregint d'aquesta forma les importants desviacions que es produeixen en el compte de resultats, encara que pretengui pal·liar-les amb activacions de despeses imputables en curs.

D'altra banda, es tracta d'una empresa pública de caràcter social, pel que el benefici no és la finalitat bàsica de la seva gestió.

b) En referència al punt 2 de l'informe de l'auditoria, aquesta Intervenció considera més encertada la posició de VIMUSA ja que a l'alienar els habitatges també s'ha subrogat el deute i la corresponent garantia al comprador, i encara més tenint en compte que la garantia és hipotecària, responent el propi immoble dels suposats impagaments que puguin haver-hi; i l'Incasol, potser per aquesta raó, no ha posat objeccions al respecte.

c) Dels resultats dels últims anys s'observa que VIMUSA és una societat consolidada, amb un patrimoni net de 49.508.543,82 €, del qual les reserves son una part important (42.407.504,28 €), en canvi, però, la liquiditat els darrers anys ha requerit la utilització de pòlisses de tresoreria.

d) Es considera necessari fer el seguiment de les societats SBD CREIXENT S.A. i SBD LLOGUER SOCIAL S.A. donada la important participació que hi té VIMUSA.

e) A l'actiu de balanç cal destacar increment de l'Actiu No Corrent respecte a l'exercici anterior, que ha passat de 75.682.977,17 € a 102.927.188,80 € motivat per l'increment de les inversions immobiliàries bàsicament en immobles. Per altra banda, s'ha reduït l'Actiu corrent per la reducció de les existències.

f) Pel que fa al passiu destacar els deutes a llarg termini amb entitats de crèdit necessaris per al desenvolupament de la finalitat de l'empresa.

Joan Romagosa Rebulà  
Interventor General

Sabadell, 22 de maig de 2013