

**PROMOCIONS URBANÍSTIQUES
DE MATARÓ, S.A.**

Comptes anuals i informe de
gestió corresponents a l'exercici
2013 juntament amb l'informe
d'auditoria de comptes anuals

PROMOCIONS URBANÍSTIQUES DE MATARÓ, S.A.

Comptes anuals i informe de gestió
corresponents a l'exercici 2013
juntament amb l'informe d'auditoria
de comptes anuals

INFORME D'AUDITORIA DE COMPTES ANUALS

COMPTES ANUALS CORRESPONENTS A L'EXERCICI 2013:

Balanços de Situació al 31 de desembre de 2013 i de 2012
Comptes de Pèrdues i Guanyos corresponents als exercicis 2013 i 2012
Estats de Canvis en el Patrimoni Net corresponents als exercicis 2013 i 2012
Estat de Fluxos d'Efectiu corresponents als exercicis 2013 i 2012
Memòria de l'exercici 2013

INFORME DE GESTIÓ CORRESPONENT A L'EXERCICI 2013



PROMOCIONS URBANISTIQUES DE MATARÓ, S.A.
INFORME D'AUDITORIA DE COMPTES ANUALS

Informe d'auditoria de comptes anuals

A l'Accionista Únic de **PROMOCIONS URBANÍSTIQUES DE MATARÓ, S.A.**

1. Hem auditat els comptes anuals de **PROMOCIONS URBANÍSTIQUES DE MATARÓ, S.A.** (en endavant "la Societat"), que comprenen el balanç al 31 de desembre de 2013, el compte de pèrdues i guanys, l'estat de canvis en el patrimoni net, l'estat de fluxos d'efectiu i la memòria corresponents a l'exercici anual acabat en aquesta data. Els Administradors de la Societat són els responsables de la formulació dels comptes anuals de la Societat, d'acord amb el marc normatiu d'informació financera aplicable a la Societat (que s'identifica a la Nota 2.1 de la memòria adjunta) i, en particular, amb els principis i criteris comptables continguts en el mateix. La nostra responsabilitat és expressar una opinió sobre els citats comptes anuals en el seu conjunt, basada en el treball realitzat. Excepte per l'excepció mencionada en el paràgraf 2, el treball s'ha dut a terme d'acord amb la normativa reguladora de l'activitat d'auditoria de comptes vigent a Espanya, que requereix l'examen, mitjançant la realització de proves selectives, de l'evidència justificativa dels comptes anuals i l'avaluació de si la seva presentació, els principis i criteris comptables utilitzats i les estimacions realitzades, estan d'acord amb el marc normatiu d'informació financera que resulta d'aplicació.
2. Segons la nostra opinió els comptes anuals de l'exercici 2013 adjunts expressen, en tots els aspectes significatius, la imatge fidel del patrimoni i de la situació financera de **PROMOCIONS URBANÍSTIQUES DE MATARÓ, S.A.** al 31 de desembre de 2013, així com dels resultats de les seves operacions corresponents a l'exercici anual acabat en aquesta data, de conformitat amb el marc normatiu d'informació financera que resulta d'aplicació i, en particular, amb els principis i criteris comptables continguts en el mateix.
3. Sense que afecti a la nostra opinió d'auditoria, al 31 de desembre de 2013, la Societat presenta un endeutament net bancari de 52.236 milers d'euros, disposant d'uns actius immobiliaris de 150.798 milers d'euros. No obstant, la negativa evolució del sector immobiliari dificulta el procés de realització a curt termini d'aquests actius, així com l'obtenció de finançament addicional.

Per altra banda, en els exercicis 2013 i 2012, la Societat presenta resultats negatius per import de 2.433 milers d'euros i 4.463 milers d'euros, respectivament. Tant mateix, els fons propis a la data de tancament ascendeixen a 9.204 milers d'euros i 2.425 milers d'euros, respectivament i el fons de maniobra de la Societat és negatiu per imports de 19.164 milers d'euros i 6.213 milers d'euros, respectivament.

La Societat ha preparat els seus comptes anuals en base al principi d'empresa en funcionament. En conseqüència, aquests no intenten mostrar els possibles ajustaments que serien necessaris en el cas de que la Societat no pogués continuar amb la seva activitat i hagués, per tant, de realitzar els seus actius i liquidar els seus passius, contingències i compromisos, en condicions diferents i per imports diferents dels que es mostren en els comptes anuals adjunts.

La continuïtat de l'activitat dependrà de la continuïtat del suport financer del seu accionista únic, tant per les subvencions com per altres vies de finançament, o de l'obtenció d'excedents positius en la realització de la seva activitat en els pròxims exercicis, que millorin la situació econòmica i financera de la Societat, aspectes que no podem avaluar en la actualitat.

4. Sense que afecti a la nostra opinió d'auditoria, al 31 de desembre de 2013, cridem l'atenció al fet que s'indica a la nota 2.h "Comparació de la informació" sobre la comparabilitat de la informació al ser el primer any de fusió de les societats PUMSA (societat absorbent), GINTRA (societat absorbida) i PROHABITATGE MATARÓ (societat absorbida), i que per tant, les partides d'ambdós exercicis no són comparables ni homogènies degut a que les xifres de l'exercici anterior únicament recollien les xifres corresponents a la societat absorbent.
5. L'informe de gestió adjunt de l'exercici 2013 conté les explicacions que els administradors consideren oportunes sobre la situació de la Societat, l'evolució dels seus negocis i sobre altres assumptes i no forma part integrant dels comptes anuals. Hem verificat que la informació comptable que conté l'esmentat informe de gestió concorda amb la dels comptes anuals de l'exercici 2013. El nostre treball com a auditors es limita a la verificació de l'informe de gestió amb l'abast esmentat en aquest mateix paràgraf i no inclou la revisió d'informació diferent de l'obtinguda a partir dels registres comptables de la Societat.

BDO Auditores, S.L.



Ramon Roger Rull
Soci - Auditor de Comptes

Barcelona, 28 de març de 2014



PROMOCIONS URBANÍSTIQUES DE MATARÓ, S.A.

COMPTES ANUALS CORRESPONDENTS A L'EXERCICI 2013

PROMOCIONS URBANÍSTIQUES DE MATARÓ, SA.**BALANÇOS DE SITUACIÓ AL 31 DE DESEMBRE DE 2013 I 2012**

(Expressats en euros)

ACTIU	Notes a la Memòria	31/12/2013	31/12/2012
ACTIU NO CORRENT		72.042.339,25	56.060.860,10
Immobilitzat intangible	5	6.462.001,23	2.383.092,43
Concessions, drets de superfície i adscripcions		6.449.917,28	2.383.092,43
Aplicacions informàtiques		12.083,95	-
Immobilitzat material	6	698.576,67	757.902,82
Terrenys i construccions		330.962,00	335.691,64
Instal·lacions tècniques i altre immobilitzat material		367.614,67	422.211,18
Inversions immobiliàries	7	58.859.712,97	44.864.017,31
Terrenys		8.890.057,26	8.229.865,80
Construccions i instal·lacions		49.451.929,64	36.116.425,44
Immobilitzat en curs i bestretes		517.726,07	517.726,07
Inversions a empreses del grup associades a llarg termini		5.143.450,46	7.181.925,28
Instruments de patrimoni	9.5	-	1.960.979,80
Crèdits a empreses	9.1 i 17	5.143.450,46	5.220.945,48
Inversions financeres a llarg termini		327.410,45	329.041,06
Instruments de patrimoni		86.040,87	86.040,87
Altres actius financers	9.1	241.369,58	243.000,19
Actius per impost diferit	15	15.346,28	-
Deutors comercials no corrents	9.1	535.841,19	544.881,20
ACTIU CORRENT		113.535.759,13	122.728.698,08
Existències	10	91.938.464,96	93.625.424,32
Terrenys i solars		26.112.213,36	26.431.853,11
Obres en curs		44.452.621,20	42.499.799,19
Edificis construïts		21.113.368,40	24.433.510,02
Avançaments a proveïdors	9.1	260.262,00	260.262,00
Deutors comercials i altres comptes a cobrar		19.506.298,54	26.712.136,34
Clients per vendes i prestacions de serveis	9.1	6.406.661,09	6.868.687,01
Clients, empreses del grup i associades	9.1 i 17	2.960.863,85	5.439.773,50
Deutors diversos	9.1	9.878.338,58	13.851.713,82
Actius per Impost corrent	15	55.961,93	70.234,48
Altres crèdits amb les Administracions Públiques	15	224.473,09	481.727,53
Inversions a empreses del grup i associades a curt termini	9.1 i 17	280.272,16	620.335,77
Crèdits a empreses		280.272,16	299.434,59
Altres actius financers		-	320.901,18
Inversions financeres a curt termini	9.1	124.763,99	425.254,35
Altres actius financers		124.763,99	425.254,35
Periodificacions a curt termini	14	103.467,63	95.275,34
Efectiu i altres actius líquids equivalents	11	1.582.491,85	1.250.271,96
Tresoreria		1.582.491,85	1.250.271,96
TOTAL ACTIU		185.578.098,38	178.789.558,18

PROMOCIONS URBANÍSTIQUES DE MATARÓ, SA.**BALANÇOS DE SITUACIÓ AL 31 DE DESEMBRE DE 2013 I 2012**

(Expressats en euros)

PASSIU	Notes a la Memòria	31/12/2013	31/12/2012
PATRIMONI NET		28.992.512,33	18.372.786,13
Fons Propis		9.204.275,09	2.425.489,40
Capital	9.6	14.445.876,36	14.445.876,36
Capital escripturat		14.445.876,36	14.445.876,36
Reserves		12.972.986,78	14.880.081,47
Legal i estatutàries		1.520.187,91	1.520.187,91
Altres reserves		13.900.773,19	13.359.893,56
Reserva de combinació de negocis	20	(2.447.974,32)	-
Resultats d'exercicis anteriors		(15.781.809,43)	(22.437.847,05)
Resultats negatius d'exercicis anteriors		(15.781.809,43)	(22.437.847,05)
Resultat de l'exercici		(2.432.778,62)	(4.462.621,38)
Subvencions, donacions i llegats rebuts	12	19.788.237,24	15.947.296,73
PASSIU NO CORRENT		62.213.889,96	43.901.272,61
Provisions a llarg termini	13.1	610.721,16	496.718,44
Altres provisions		610.721,16	496.718,44
Deutes a llarg termini		40.520.631,75	41.350.221,50
Deutes amb entitats de crèdit	9.2	40.007.546,67	40.891.999,94
Altres passius financers	9.2	513.085,08	458.221,56
Deutes amb empreses del grup i associades a llarg termini	9.2 i 17	20.987.685,93	1.970.886,20
Passius per impost diferit	15	94.851,12	83.446,47
PASSIU CORRENT		94.371.696,09	116.515.499,44
Deutes a curt termini	9.2	12.257.615,86	29.864.845,13
Deutes amb entitats de crèdit		12.228.604,64	10.031.293,52
Altres passius financers		29.011,22	19.833.551,61
Deutes amb empreses del grup i associades a curt termini	9.2 i 17	244.396,01	1.710.402,74
Creditors comercials i altres comptes a pagar		40.624.313,44	44.282.137,39
Proveïdors	9.2	25.823.326,28	27.101.267,57
Proveïdors, empreses del grup i associades	9.2 i 17	1.635.571,99	4.302.217,68
Creditors diversos	9.2	8.197.108,68	7.885.724,09
Personal (remuneracions pendents de pagament)	9.2	59.076,88	75.612,31
Altres deutes amb les Administracions Públiques	15	158.011,43	73.333,29
Avançaments de clients	9.2	4.751.218,18	4.843.982,45
Periodificacions a curt termini	14	41.245.370,78	40.658.114,18
TOTAL PATRIMONI NET i PASSIU		185.578.098,38	178.789.558,18

PROMOCIONS URBANÍSTIQUES DE MATARÓ, SA.

COMPTES DE PÈRDUES I GUANYES CORRESPONENTS ALS EXERCICIS
TANCATS A 31 DE DESEMBRE DE 2013 I DE 2012
 (Expressats en euros)

OPERACIONS CONTINUADES	Notes de la Memòria	2013	2012
Import net de la xifra de negocis:	16 a)	5.710.904,91	41.463.678,78
Vendes		445.317,92	35.484.523,56
Prestacions de serveis		132.752,80	3.003.960,46
Lloguers		3.518.104,55	2.975.194,76
Ingressos de la gestió de serveis cedits		1.614.729,64	-
Variació d'existències de promocions en curs i edificis construïts		(4.840.186,30)	(12.660.482,05)
Existències incorporades per la Societat a l'immobilitzat	7	4.310.970,81	1.298.052,94
Aprovisionaments:		(957.695,23)	(30.131.606,87)
Consum de terrenys i solars	16 b)	276.528,74	(28.819.033,04)
Obres i serveis realitzats per tercers		(515.542,05)	(1.010.134,97)
Deteriorament de terrenys i solars	10	(718.681,92)	(302.438,86)
Altres ingressos d'explotació:		3.880.282,95	-
Ingressos accessoris i altres de gestió corrent		8.302,69	-
Subvencions d'explotació incorporades al resultat de l'exercici	12.2	3.871.980,26	-
Despeses de personal:		(1.564.719,52)	(1.040.406,70)
Sous, salaris i assimilats		(1.231.215,69)	(822.054,70)
Càrregues socials	16 c)	(333.503,83)	(218.352,00)
Altres despeses d'explotació	16 d)	(3.785.135,10)	(2.538.747,96)
Serveis exteriors		(2.820.449,42)	(1.698.747,51)
Tributs		(906.585,13)	(780.179,10)
Pèrdues, deteriorament i variació de provisions per operacions comercials	9.1	(59.416,14)	(56.064,28)
Altres despeses de gestió corrent		1.315,59	(3.757,07)
Amortització de l'immobilitzat	5, 6 i 7	(1.797.223,37)	(1.227.376,10)
Imputació de subvencions d'immobilitzat no financer i altres	12	372.105,74	5.351.896,79
Excessos de provisions	13.1	(118.397,19)	201.024,85
Deteriorament i resultat per alienacions de l'immobilitzat	7	(2.275.746,76)	(1.254.647,07)
Deteriorament i pèrdues		(2.275.746,76)	(1.254.647,07)
RESULTAT D'EXPLOTACIÓ		(1.064.839,06)	(538.613,39)
Ingressos financers:	9.3	497.688,16	587.935,82
De valors negociables i altres instruments financers		497.688,16	587.935,82
D'empreses del grup i associades	17	209.528,00	208.148,00
De tercers		288.160,16	379.787,82
Despeses financeres	9.3	(1.871.417,06)	(3.524.547,22)
Per deutes amb empreses del grup i associades	17	(199.681,00)	(390.395,67)
Per deutes amb tercers		(1.671.736,06)	(3.134.151,55)
Deteriorament i resultat per venda d'instruments financers		(9.556,94)	(14.293,40)
Deterioraments i pèrdues	16.d	(9.556,94)	-
Resultats per alienacions i d'altres		-	(14.293,40)
RESULTAT FINANCER		(1.383.285,84)	(2.950.904,80)
RESULTAT ABANS D'IMPOSTOS		(2.448.124,90)	(3.489.518,19)
Impostos sobre beneficis	15	15.346,28	(973.103,19)
RESULTAT DE L'EXERCICI		(2.432.778,62)	(4.462.621,38)

PROMOCIONS URBANÍSTIQUES DE MATARÓ, SA.**A) ESTATS D'INGRESSOS I DESPESES RECONEGUTS CORRESPONENTS
ALS EXERCICIS TANCATS A 31 DE DESEMBRE DE 2013 I DE 2012**

(Expressats en euros)

	Notes de la Memòria	2013	2012
Resultat del compte de pèrdues i guanys		(2.432.778,62)	(4.462.621,38)
Ingressos i despeses imputats directament al patrimoni net			
Subvencions, donacions i llegats rebuts		-	621.430,74
Efecte impositiu		318,70	(2.006,13)
Total ingressos i despeses imputats directament en el patrimoni net	12	318,70	619.424,61
Transferències al compte de pèrdues i guanys:			
Subvencions, donacions i llegats rebuts		(372.105,74)	(5.352.375,79)
Efecte impositiu		840,64	16.057,16
Total transferències al compte de pèrdues i guanys	12	(371.265,10)	(5.336.318,63)
TOTAL D'INGRESSOS I DESPESES RECONEGUTS		(2.803.725,02)	(9.179.515,40)

PROMOCIONS URBANÍSTIQUES DE MATARÓ, SA.**B) ESTATS TOTALS DE CANVIS EN EL PATRIMONI NET CORRESPONENTS AL EXERCICIS TANCATS A 31 DE DESEMBRE DE 2013 I DE 2012**
(Expressats en euros)

	Notes a la Memòria	Esripturat	Reserves	Reserva de Fusió	Resultat de l'exercici	Subvencions, Donacions i Llegats rebuts	Total
SALDO AL 31 DE DESEMBRE DE 2011		14.445.876,36	9.576.847,72	-	(17.134.613,30)	20.862.932,35	27.751.043,13
Ajustaments per errors		-	-	-	-	-	-
SALDO A L'1 DE GENER DE 2012		14.445.876,36	9.576.847,72	-	(17.134.613,30)	20.862.932,35	27.751.043,13
Total ingressos i despeses reconeguts		-	-	-	(4.462.621,38)	(4.716.894,02)	(9.179.515,40)
Ampliacions de Capital Social		-	-	-	-	-	-
Altres variacions de patrimoni net		-	(17.134.613,30)	-	17.134.613,30	(198.741,60)	(198.741,60)
SALDO AL 31 DE DESEMBRE DE 2012		14.445.876,36	(7.557.765,58)	-	(4.462.621,38)	15.947.296,73	18.372.786,13
Ajustaments per errors		-	0,04	-	-	-	0,04
Reserva de combinació de negocis	20	-	540.879,59	(2.447.974,32)	-	4.175.470,95	2.268.376,22
SALDO A L'1 DE GENER DE 2013		14.445.876,36	(7.016.885,95)	(2.447.974,32)	(4.462.621,38)	20.122.767,68	20.641.162,39
Total ingressos i despeses reconeguts		-	-	-	(2.432.778,62)	(370.946,40)	(2.803.725,02)
Ampliacions de Capital Social / Aportacions de socis	9.2	-	11.118.659,00	-	-	-	11.118.659,00
Altres variacions de patrimoni net	3	-	(4.462.621,38)	-	4.462.621,38	36.415,96	36.415,96
SALDO AL 31 DE DESEMBRE DE 2013		14.445.876,36	(360.848,33)	(2.447.974,32)	(2.432.778,62)	19.788.237,24	28.992.512,33

PROMOCIONS URBANÍSTIQUES DE MATARÓ, S.A.

**ESTATS DE FLUXOS D'EFFECTIU CORRESPONENTS ALS
EXERCICIS TANCATS A 31 DE DESEMBRE DE 2013 I DE 2012**
(Expressats en euros)

	Notes a la Memòria	31/12/2013	31/12/2012
FLUXOS D'EFFECTIU DE LES ACTIVITATS D'EXPLOTACIÓ		3.011.951,21	16.372.362,13
Resultat de l'exercici abans dels impostos		(2.448.124,90)	(3.489.518,19)
Ajustos del resultat:			
Amortització de l'immobilitzat	5, 6 i 7	1.944.437,60	1.169.191,26
Deterioraments Inversions Immobiliàries	7	1.797.223,37	1.227.376,10
Correccions valoratives per deteriorament	10	1.750.474,40	1.254.647,07
Variació de provisions		667.857,34	1.323.339,53
Imputació de subvencions	12	(68.537,99)	(144.960,57)
Resultats per baixes i alienacions de l'immobilitzat	5, 6 i 7	(4.039.208,22)	(5.351.896,79)
Ingressos financers	9.3	525.272,36	-
Despeses financeres	9.3	(497.687,84)	(587.935,82)
Variació de valor raonable en instruments financers	9.5	1.868.426,17	3.524.547,22
Altres ingressos i despeses		9.556,62	14.293,40
		(68.938,61)	(90.218,88)
Canvis en el capital corrent:			
Existències		4.873.253,96	21.537.051,41
Deutors i altres comptes a cobrar		267.976,33	39.669.530,95
Altres actius corrents		4.987.815,44	(4.560.203,32)
Creditors i altres comptes a pagar		(4.915,38)	(0,38)
Altres passius corrents		(963.750,57)	(9.281.591,86)
Altres actius i passius no corrents		586.128,14	(4.299.723,98)
		-	9.040,00
Altres fluxos d'efectiu de les activitats d'explotació:			
Pagaments d'interessos		(1.357.615,45)	(2.844.362,35)
Cobraments d'interessos		(1.945.649,66)	(3.545.152,08)
Cobraments (pagaments) per impost sobre beneficis		588.034,21	620.574,59
		-	80.215,14
FLUXOS D'EFFECTIU DE LES ACTIVITATS D'INVERSIÓ		173.617,25	940.297,50
Pagaments per inversions		(465.455,50)	(27.767.687,18)
Empreses del grup i associades	17	(13.338,16)	-
Immobilitzat intangible	5	(14.734,00)	-
Immobilitzat material	6	(10.704,20)	(2.005,00)
Inversions immobiliàries	7	(329.795,86)	(1.689.391,59)
Altres actius financers	9	(96.883,28)	(26.076.290,59)
Cobrament per desinversions		639.072,75	28.707.984,68
Empreses del grup i associades		115.710,04	-
Immobilitzat material	6	177.418,83	-
Altres actius financers		345.943,88	28.421.096,72
Empreses del Grup i Associades		-	286.887,96
FLUXOS D'EFFECTIU DE LES ACTIVITATS DE FINANÇAMENT		(2.982.741,04)	(16.238.597,51)
Cobraments i pagaments per instruments de patrimoni		245.909,80	1.056.785,33
Subvencions, donacions i llegats rebuts	12	245.909,80	1.056.785,33
Cobraments i pagaments per instruments de passiu financer		(3.228.650,84)	(17.295.382,84)
Emissió:			
Deutes amb entitats de crèdit		497.725,38	46.606.309,75
Deutes amb empreses del grup i associades		1.350.986,96	-
Devolució i amortització de:			
Deutes amb entitats de crèdit		(5.077.363,18)	(57.901.692,59)
Deutes amb empreses del grup i associades		-	(6.000.000,00)
AUGMENT/ DISMINUCIÓ NETA DE L'EFFECTIU O EQUIVALENTS		202.827,42	1.074.062,12
Efectiu o equivalents al començament de l'exercici	11	1.250.271,96	176.209,84
Balanç de fusió	20	129.392,47	-
Efectiu o equivalents al final de l'exercici	11	1.582.491,85	1.250.271,96

PROMOCIONS URBANÍSTIQUES DE MATARÓ, S.A.

MEMÒRIA DE L'EXERCICI 2013

NOTA 1. CONSTITUCIÓ, ACTIVITAT, RÈGIM LEGAL I FUSIÓ DE LA SOCIETAT

a) Constitució i domicili social

PROMOCIONS URBANÍSTIQUES DE MATARÓ, S.A. (en endavant “La Societat” o “PUMSA”), N.I.F. A-59323642, està domiciliada a Mataró 08302, Pablo Iglesias, 63 2na planta despatx 10 (Barcelona), va ser constituïda el 22 de desembre de 1989 i consta inscrita en el Registre Mercantil de Barcelona, al volum 11.343 llibre 10.135, foli 22, full número 130.006, en data 8 de maig de 1990.

b) Activitat

Té per objecte, sempre que siguin d'interès públic, tinguin lloc dintre el terme municipal de Mataró i en benefici dels seus habitants:

- a) Creació de sòl urbanitzat residencial, terciari, industrial i d'equipament.
- b) Remodelació o reforma de zones urbanes d'acord amb el planejament vigent.
- c) Redacció de plans urbanístics d'Ordenació i Projectes d'Urbanització, tenint la Societat la iniciativa per a la seva tramitació.

L'activitat urbanitzadora que pot assolir tant en la preparació del sòl i renovació o remodelació urbana, com en la realització d'obres d'infraestructura urbana i dotació de serveis per a l'execució dels Plans d'Ordenació.

- d) La promoció, construcció o rehabilitació d'edificis destinats a serveis públics i activitats industrials, comercials i residencials.
- e) Realització de les funcions d'àmbit municipal que se li encomanin relatives a l'habitatge, a la població i a la política del sòl i a la gestió i explotació dels béns municipals tant patrimonials com de domini públic.

A tal efecte aquesta Societat podrà assumir les competències municipals delegables a les Gerències d'Urbanisme, que alhora siguin delegables i susceptibles de gestió en forma de societat mercantil que preveu la legislació vigent, prèvia delegació expressa, en el seu cas del Ple de l'Ajuntament de Mataró.

- f) Investigació, informació i assessorament i col·laboració en estudis i activitats tècniques relacionades amb l'habitatge i l'urbanisme.
- g) Promoció, construcció i explotació d'aparcaments i altres serveis logístics relacionats amb la circulació i transport.

- h) Configurar-se com una entitat urbanística especial de les regulades als articles 22 i 23 de la Llei d'Urbanisme 2/2002, de 14 de març, i en aquesta condició, si això 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 l'Ajuntament.
- i) Qualsevol altra activitat complementària o connexa de les anteriors que, essent de lícit comerç i pública utilitat conforme l'encapçalament d'aquest article, pugui acordar la Junta General (art. 2on. Estatuts).

c) Règim legal

La Societat es regeix pels seus estatuts socials i per la vigent Llei de Societats de Capital, Reial Decret Legislatiu 1/2010, de 2 de juliol .

d) Fusió de la Societat

Fins a l'exercici 2012, la Societat era capçalera d'un grup d'entitats dependents, i d'acord amb la legislació vigent, venia obligada a formular separatament comptes consolidats. Els comptes anuals consolidats del Grup PUMSA de l'exercici 2012 han estat formulats pels Administradors, en reunió del seu Consell d'Administració celebrat el dia 4 de juny de 2013. Els comptes anuals consolidats de l'exercici 2012 van ser aprovats per la Junta General d'Accionistes de Promocions Urbanístiques de Mataró, S.A. celebrada a Mataró el 26 de juny de 2013 i es troben dipositats en el Registre Mercantil de Barcelona.

Els comptes anuals de l'exercici 2013, es troben pendents d'aprovació per la Junta General Ordinària d'Accionistes, malgrat tot, el Consell d'Administració de la societat no espera que es produeixin modificacions com a conseqüència d'aquesta aprovació.

Amb data 5 de desembre de 2013, la Junta General d'Accionistes de PROMOCIONS URBANÍSTIQUES, S.A., (Societat absorbent), accionista únic Ajuntament de Mataró, va acordar la fusió per absorció impròpia de les societats GESTIÓ INTEGRAL DE TRÀNSIT MATARÓ, S.L. i SOCIETAT MUNICIPAL PROHABITATGE MATARÓ, S.A.U., (Societats absorbides) que va implicar la seva dissolució a favor de PUMSA, soci únic de les societats, amb efectes comptables des de l'1 de gener de 2013. L'esmentat acord va ser elevat a públic mitjançant document notarial amb data 28 de febrer de 2014. Les societats dissoltes han traspassat en bloc tot el seu patrimoni a PUMSA, subrogant-se aquesta en tots els drets i obligacions d'aquestes (Nota 20). S'adjunta com a Annex els balanços de fusió de GESTIÓ INTEGRAL DE TRÀNSIT MATARÓ, S.L. i SOCIETAT MUNICIPAL PROHABITATGE MATARÓ, S.A.U.

L'efecte de l'esmentada fusió en els Fons Propis de la Societat ha estat un decrement de les Reserves per import de 2.447.974,32 euros (Nota 20).

La moneda funcional de la Societat és l'euro.

NOTA 2. BASE DE PRESENTACIÓ DELS COMPTES ANUALS

Els comptes anuals han estat preparats segons els registres comptables de les Societats, els quals seran posteriorment legalitzats, conformant els llibres oficials de comptabilitat.

Les xifres d'aquesta memòria es presenten en euros, si no s'indica el contrari.

a) Imatge fidel

Els comptes anuals de l'exercici 2013, compostos pel balanç, el compte de pèrdues i guanys, l'estat de canvis en el patrimoni net, l'estat de fluxos d'efectiu i la memòria composta per les notes 1 a la 20, s'han preparat a partir dels registres comptables de la Societat, havent-se aplicat les disposicions legals vigents en matèria comptable, en concret Reial Decret 1514/2007, de 16 de novembre pel qual s'aprova el Pla General de Comptabilitat, aplicant les modificacions introduïdes al mateix mitjançant el Reial Decret 1159/2010, amb l'objecte de mostrar la imatge fidel del patrimoni, de la situació financera, dels resultats, dels canvis en el patrimoni net i dels fluxos d'efectiu haguts durant el corresponent exercici.

b) Principis comptables no obligatoris aplicats

No s'han aplicat principis comptables no obligatoris. Els comptes anuals s'han preparat d'acord amb els principis comptables obligatoris. No existeix cap principi comptable que, essent significatiu el seu efecte, s'hagi deixat d'aplicar.

c) Aspectes crítics de la valoració i estimació de la incertesa

En l'elaboració dels comptes anuals adjunts s'han utilitzat estimacions realitzades pels Administradors de la Societat per a valorar alguns dels actius, passius, ingressos, despeses i compromisos que figuren registrats en aquests. Bàsicament aquestes estimacions es refereixen a:

- L'avaluació de possibles pèrdues per deteriorament de determinats actius financers (Nota 4g).
- La vida útil dels actius materials, intangibles i inversions immobiliàries (Nota 4a, 4b i 4c).
- L'avaluació de possibles pèrdues per deteriorament de determinats actius.
- El valor de les existències s'ha obtingut de les valoracions efectuades per experts independents d'aquelles existències més significatives. (Nota 4h).
- El càlcul de provisions (Nota k.1).

Malgrat que aquestes estimacions s'han realitzat sobre la base de la millor informació disponible al tancament de l'exercici 2013, és possible que esdeveniments que puguin tenir lloc en el futur obliguin a modificar-les (a l'alça o a la baixa) en els pròxims exercicis, el que es realitzaria, si s'escau, de forma prospectiva.

d) Agrupació de partides

Determinades partides del balanç, del compte de pèrdues i guanys, de l'estat de canvis en el patrimoni net i de l'estat de fluxos d'efectiu es presenten de forma agrupada per a facilitar la seva comprensió, si bé, en la mesura que sigui significativa, s'ha inclòs la informació desagregada en les corresponents notes de la memòria.

e) Elements recollits en diverses partides

En l'elaboració dels comptes anuals no s'ha identificat cap element que hagi estat registrat en dues o més partides del balanç.

f) Classificació de les partides corrents i no corrents

Per a la classificació de les partides corrents s'ha considerat el termini màxim d'un any a partir de la data dels presents comptes anuals.

g) Correcció d'errors

Ni a l'exercici 2013 ni a l'exercici 2012 no s'ha corregit cap import als comptes de l'exercici anterior que suposin la reexpressió dels imports inclosos en els comptes anuals de l'exercici o exercicis anteriors, sense perjudici del procés de fusió amb efectes comptables des de l'1 de gener de 2013 (Nota 20).

h) Comparació de la informació

D'acord amb la legislació mercantil, el consell d'administració presenta, a efectes comparatius, amb cadascuna de les partides del Balanç de Situació, de la Compte de Pèrdues i Guanys, de l'Estat de Canvis en el Patrimoni Net i dels Fluxos d'Efectiu, a més de les xifres de l'exercici 2013 les corresponents a l'exercici anterior. Com a conseqüència de la fusió per absorció aprovada durant l'exercici amb efectes a 1 de gener de 2013 (Nota 20), les partides d'ambdós exercicis no són comparables ni homogènies degut a que les xifres de l'exercici anterior únicament recullen les xifres corresponents a la societat absorbent.

NOTA 3. DISTRIBUCIÓ DE RESULTATS

La proposta de distribució de resultats que els administradors sotmeten a l'aprovació de la Junta General d'Accionistes, i la que es va aprovar per la mateixa, és la de destinar la pèrdua de l'exercici a Resultats negatius d'exercicis anteriors:

	2013	2012
Base de repartiment:	(2.432.778,62)	(4.462.621,38)
Resultat de l'exercici	(2.432.778,62)	(4.462.621,38)
Distribució a:	(2.432.778,62)	(4.462.621,38)
Resultats negatius d'exercicis anteriors	(2.432.778,62)	(4.462.621,38)

NOTA 4. NORMES DE REGISTRE I VALORACIÓ

Les principals normes de registre i valoració utilitzades per a la formulació dels comptes anuals són les següents:

a) Immobilitzat intangible

Com norma general, l'immobilitzat intangible es registra sempre que compleixi amb el criteri d'identificabilitat i es valora inicialment pel seu preu d'adquisició o cost de producció, minorat, posteriorment, per la corresponent amortització acumulada i, si s'escau, per les pèrdues per deteriorament que hagi experimentat. En particular s'apliquen els següents criteris:

a.1) Concessions i adscripcions

Les cessions de drets de superfície i les concessions demaniales del subsòl rebudes sense contraprestació, es comptabilitzen pel valor inclòs en l'escriptura de constitució de l'esmentat dret, que es determina segons informes tècnics.

Els elements aportats en el moment de la constitució de la Societat es van valorar pel valor net comptable amb el que figuraven en el balanç de l'entitat que traspasa el bé. S'amortitzen, a partir de l'inici de l'explotació dels béns immobles construïts, en el període que resta fins a la finalització de la concessió.

La contrapartida de l'immobilitzat intangible de les concessions rebudes sense contraprestació, s'inclou com a "Subvencions, donacions i llegats rebuts", net de l'efecte impositiu, que es transfereixen al resultat de l'exercici com a "Imputació de subvencions" pel mateix import de l'amortització realitzada.

a.2) Aplicacions informàtiques

S'inclouen els imports satisfets per l'accés a la propietat o pel dret a l'ús de programes informàtics.

Els programes informàtics que compleixen els criteris de reconeixement s'activen al seu cost d'adquisició o elaboració. La seva amortització es realitza linealment en un període de quatre anys des de l'entrada en explotació de cada aplicació.

Els costos de manteniment de les aplicacions informàtiques s'imputen als resultats de l'exercici en què incorren.

b) Immobilitzat material

L'immobilitzat material es valora pel seu preu d'adquisició o cost de producció, disminuït per la corresponent amortització acumulada i les pèrdues per deteriorament experimentades.

Adicionalment, s'inclouen les despeses financeres meritedes durant el període de construcció de les promocions, que són directament atribuïbles a l'adquisició o construcció de l'actiu, sempre que es requereixen un període de temps superior a un any perquè es trobin en condicions d'ús.

Els impostos indirectes que graven els elements de l'immobilitzat material només s'inclouen en el preu d'adquisició o cost de producció quan no són recuperables directament de la Hisenda Pública.

Els costos d'ampliació, modernització o millores que representen un augment de la productivitat, capacitat o eficiència, o un allargament de la vida útil dels béns, es comptabilitzen com un major cost dels mateixos. Les despeses de conservació i manteniment es carreguen al compte de pèrdues i guanys de l'exercici en el que incorren.

Els treballs efectuats per la Societat per al seu propi immobilitzat es reflecteixen sobre la base del preu de cost de les matèries primeres i altres matèries consumibles, els costos directament imputables a aquests béns, així com una proporció raonable dels costos indirectes.

La Societat amortitza el seu immobilitzat material seguint el mètode lineal, distribuint el cost d'acord amb la vida útil estimada dels actius, segons els següents percentatges anuals:

Element	Coefficient d'amortització
Construccions	2%
Instal·lacions tècniques i maquinària	7% - 12%
Altres instal·lacions, utillatge i mobiliari	10%
Altre immobilitzat material	10% - 25%

Adicionalment s'apliquen les següents normes particulars:

b.1) Terrenys i béns naturals

S'inclouen en el seu preu d'adquisició les despeses d'acondicionament, com tancaments, moviment de terres, obres de sanejament i drenatge, els d'enderrocament de construccions quan sigui necessari per a poder efectuar obres de nova planta, les despeses d'inspecció i aixecament de plànols quan s'efectuïn amb caràcter previ a la seva adquisició, així com, si s'escau, l'estimació inicial del valor actual de les obligacions presents derivades dels costos de rehabilitació del solar.

Els terrenys sense edificar no s'amortitzen.

b.2) Grans reparacions

L'import equivalent a aquests costos, en el cas d'aquells elements que es veuen sotmesos periòdicament a grans reparacions, s'amortitza de manera diferent a la resta de l'element, durant el període que intervé fins a la gran reparació. Quan aquests costos no estan especificats en l'adquisició o construcció, amb la finalitat de la seva identificació, s'utilitza el preu actual de mercat d'una reparació similar.

Quan es realitza la gran reparació, el seu cost es registra en el valor comptable de l'immobilitzat com una substitució, sempre que es compleixin les condicions per al seu reconeixement. Així mateix, es dona de baixa qualsevol import associat a la reparació que pogués romandre en el valor comptable del citat immobilitzat.

b.3) Immobilitzat en curs i bestretes

S'inclouen tots els pagaments a compte incorreguts en les compres dels immobles, instal·lacions tècniques, altre immobilitzat abans del lliurament efectiu dels mateixos o posada en condicions d'ús.

c) Inversions immobiliàries

Aquest apartat recull els valors de terrenys, edificis i altres construccions que es mantenen, bé per a explotar-los en règim de lloguer, bé per a obtenir una plusvàlua en la seva venda com a conseqüència dels increments que es produeixin en el futur en els seus respectius preus de mercat.

Per a aquests actius, la Societat aplica les normes de valoració relatives a l'immobilitzat material.

La Societat amortitza les seves inversions immobiliàries seguint el mètode lineal, distribuint el cost d'acord amb la vida útil estimada dels actius, segons els següents percentatges anuals:

Element	Coefficient d'amortització
Construccions	2% - 4%
Aparcaments	2%- 3,3%

Deteriorament de valor de les inversions immobiliàries

Al tancament de cada exercici o sempre que existeixin indicis de pèrdua de valor, la Societat procedeix a estimar mitjançant el denominat "test de deteriorament", la possible existència de pèrdues de valor que redueixin el valor recuperable d'aquests actius a un import inferior al del seu valor en llibres.

L'import recuperable es determina com el major import entre el valor raonable menys els costos de venda i el valor en ús.

d) Arrendaments i altres operacions de naturalesa similar**d.1) Arrendament financer**

En les operacions d'arrendament financer en les que la Societat actua com a arrendador, en el moment inicial de les mateixes es reconeix un crèdit pel valor actual dels cobraments mínims a rebre per l'arrendament més el valor residual de l'actiu, descomptats al tipus de interès implícit del contracte. La diferència entre el crèdit registrat en l'actiu i la quantitat a cobrar, corresponent a interessos no meritats, s'imputa al compte de pèrdues i beneficis de l'exercici a mesura que aquests es meritin, d'acord amb el mètode del tipus d'interès efectiu. Addicionalment, la Societat en el moment inicial dona de baixa l'actiu arrendat reconeixent el resultat corresponent per la diferència entre el valor raonable i el valor net comptable d'aquest.

d.2) Arrendament operatiu

Els ingressos i despeses derivades dels acords d'arrendament operatiu es comptabilitzen en el compte de pèrdues i guanys en l'exercici que es reporten.

Així mateix, el cost d'adquisició del bé arrendat es presenta en el balanç conforme a la seva naturalesa, incrementat per l'import dels costos del contracte directament imputables, els quals es reconeixen com despesa en el termini del contracte, aplicant el mateix criteri utilitzat per al reconeixement dels ingressos de l'arrendament.

Qualsevol cobrament o pagament que es realitza al contractar un arrendament operatiu es tracta com un cobrament o pagament anticipat, que s'imputa a resultats al llarg del període de l'arrendament, a mesura que se cedeixen o reben els beneficis de l'actiu arrendat.

Les despeses derivades dels acords d'arrendament operatiu es comptabilitzen en el compte de pèrdues i guanys en l'exercici que es meriten.

e) Permutes

Els actius materials o intangibles adquirits a canvi del lliurament d'altres actius no monetaris o d'una combinació d'aquests amb actius monetaris es valoren en funció de la qualificació de la permuta com comercial o no comercial.

Es considera que una permuta té caràcter comercial quan la configuració dels fluxos d'efectiu de l'actiu rebut difereix de la de l'actiu lliurat, o quan el valor actual dels fluxos d'efectiu després d'impostos de l'empresa es veu modificat com a conseqüència de la permuta.

En el cas d'una permuta amb caràcter comercial, l'actiu rebut es valora pel valor raonable de l'actiu lliurat més, si s'escau, les contrapartides monetàries que s'haguessin lliurat a canvi. Les diferències de valoració, que sorgeixen al donar de baixa l'element lliurat a canvi es reconeixen en el compte de pèrdues i guanys.

Si la permuta té caràcter no comercial, l'actiu rebut es valora pel valor comptable del bé lliurat més, si s'escau, les contrapartides monetàries que s'haguessin lliurat a canvi, amb el límit del valor raonable de l'actiu rebut, si aquest fos menor.

f) Instruments financers**f.1) Actius financers**

Els actius financers que posseeix la Societat es classifiquen, a l'efecte de la seva valoració, en les següents categories:

f.1.1) Préstecs i partides a cobrar

Corresponen a crèdits, per operacions comercials o no comercials, originats en la venda de béns, lliuraments d'efectiu o prestació de serveis, els cobraments dels quals són de quantia determinada o determinable, i que no es negocien en un mercat actiu.

Es registren inicialment al valor raonable de la contraprestació lliurada més els costos de la transacció que siguin directament atribuïbles. Es valoren posteriorment al seu cost amortitzat, registrant en el compte de resultats els interessos reportats en funció del seu tipus d'interès efectiu.

No obstant això anterior, els crèdits amb venciment no superior a un any valorats inicialment pel seu valor nominal, es segueixen valorant per aquest import, tret que s'haguessin deteriorat.

Les correccions valoratives per deteriorament es registren en funció de la diferència entre el seu valor en llibres i el valor actual al tancament de l'exercici dels fluxos d'efectiu futurs que s'estima generaran, descomptats al tipus d'interès efectiu calculat en el moment del seu reconeixement inicial. Aquestes correccions es reconeixen en el compte de pèrdues i guanys.

f.1.2) Inversions mantingudes fins al venciment

S'inclouen en aquesta categoria els valors representatius de deute, amb data venciment fixada i cobraments de quantia determinable, que es negocien en un mercat actiu i sobre els quals la Societat manifesta la seva intenció i capacitat per a conservar-los en el seu poder fins al seu venciment.

Es registren inicialment al valor raonable de la contraprestació lliurada més els costos de la transacció que siguin directament atribuïbles. Aquestes inversions es valoren posteriorment al seu cost amortitzat i els interessos reportats en el període es calculen aplicant el mètode del tipus d'interès efectiu.

Les correccions valoratives per deteriorament es reconeixen en el compte de pèrdues i guanys, calculades en funció de la diferència entre el seu valor en llibres i el valor actual al tancament de l'exercici dels fluxos d'efectiu futurs que s'estima generaran, descomptats al tipus d'interès efectiu determinat en el moment del seu reconeixement inicial.

f.1.2) Inversions en el patrimoni d'empreses del grup, associades i multigrup

Es consideren empreses del grup aquelles vinculades amb la Societat per una relació de control, i empreses associades aquelles sobre les quals la Societat exerceix una influència significativa. Addicionalment, en la categoria de multigrup s'inclou a aquelles societats sobre les quals, en virtut d'un acord, s'exerceix un control conjunt amb un o més socis. Aquestes inversions es valoren inicialment al cost, que equivaldrà al valor raonable de la contraprestació lliurada més els costos de transacció que els siguin directament atribuïbles.

La seva valoració posterior es realitza al seu cost, minorat, si s'escau, per l'import acumulat de les correccions valoratives per deteriorament. Aquestes correccions es calculen com la diferència entre el seu valor en llibres i l'import recuperable, entès aquest com el major import entre el seu valor raonable menys els costos de venda i el valor actual dels fluxos d'efectiu futurs esperats de la inversió. Excepte millor evidència de l'import recuperable, es pren en consideració el patrimoni net de l'entitat participada, corregit per les plusvàlues tàcites existents en la data de la valoració, incloent el fons de comerç, si n'hi hagués.

En el cas en el qual l'empresa participada participi a la vegada en una altra, es considera el patrimoni net que es desprèn dels comptes anuals consolidats. Els canvis en el valor deguts a correccions valoratives per deteriorament i, si s'escau, la seva reversió, es registren com una despesa o un ingrés, respectivament, en el compte de pèrdues i guanys.

f.2) Passius financers

Són passius financers aquells debits i partides a pagar que té la Societat i que s'han originat en la compra de béns i serveis per operacions de tràfic de l'empresa, o també aquells que sense tenir un origen comercial, no poden ser considerats com instruments financers derivats.

Es valoren inicialment al valor raonable de la contraprestació rebuda, ajustada pels costos de la transacció directament atribuïbles. Amb posterioritat, aquests passius es valoren d'acord amb el seu cost amortitzat, emprant per a això el tipus d'interès efectiu.

Els préstecs obtinguts amb subsidiació del Ministeri de Foment per promoció d'habitatges de lloguer es registren com a deutes amb entitats de crèdit a curt o llarg termini, en funció del seu venciment, per l'import que realment haurà de retornar la Societat. La part del préstec assumida pel Ministeri de Foment registra com a subvenció de capital a l'epígraf de "subvencions, donacions i llegats rebuts".

Els préstecs tant a curt com a llarg termini atorgats a la Societat Dominant a tipus d'interès zero es valoren al seu cost amortitzat i els interessos meritats en el període es calculen aplicant el mètode del tipus d'interès efectiu. En el moment inicial s'enregistra el deute al valor actual considerant com a referència un tipus d'interès de mercat i la contrapartida és registrada en un compte de subvencions, donacions i llegats rebuts, veure Nota 12).

f.3) Fiances lliurades i rebudes

Les fiances lliurades i rebudes, tant a llarg com a curt termini, es valoren per l'import nominal i no es realitza el descompte de fluxos de efectiu donat que el seu efecte no és significatiu.

g) Cobertures comptables

La Societat utilitza els següents tipus de cobertura, que es comptabilitzen tal com es descriu a continuació:

- Cobertures de fluxos d'efectiu: s'enregistren d'aquesta manera les que cobreixen l'exposició a la variació dels fluxos d'efectiu que s'atribueix a un risc concret associat a actius o passius reconeguts o transaccions altament probables, sempre que pugui afectar el compte de pèrdues i guanys. La part del guany o pèrdua de l'instrument de cobertura que s'hagi determinat com a cobertura eficaç es reconeix transitòriament en el patrimoni net, imputant en el compte de pèrdues i guanys en el mateix període en què l'operació objecte de cobertura afecta el resultat, llevat que la cobertura correspongui a una transacció prevista que acabi en el reconeixement d'un actiu o passiu no financer, en aquest cas els imports registrats en el patrimoni net s'inclouen en el cost de l'actiu o passiu quan és adquirit o assumit.

h) Existències

La comptabilització dels elements del patrimoni com actiu immobilitzat o circulat, es determina en funció de l'afectació dels esmentats elements, i així s'inclouen com elements de l'immobilitzat els destinats a servir de forma duradora a l'activitat de la Societat. Pel contrari, s'inclouen en l'actiu circulat, en l'epígraf d'existències, els elements de l'actiu destinats a la venda.

Els criteris de valoració emprats, han estat els següents:

- **Terrenys i solars:**

Es valoren a cost d'adquisició pels comprats. Les despeses d'urbanització i altres despeses incorregudes conseqüència d'actuacions urbanístiques s'incorporen com a més valor.

En els casos d'aportació per desemborsament de Capital Social es registren pel valor de taxació per perit designat pel Registre Mercantil o els tècnics municipals, que en tot cas coincideix amb l'import de l'escriptura pública.

D'altra banda, la Societat es va configurar com a una entitat urbanística especial, per acord de la Junta General de data 14 de novembre 2002, ratificat pel Ple de l'Ajuntament.

Igualment es va acordar que la societat podria ésser designada com administració actuant en aquells àmbits que l'Ajuntament ho determinés, rebent directament i en substitució de l'Ajuntament, el sòl de cessió obligatòria i gratuïta corresponent al percentatge aplicable de l'aprofitament urbanístic de l'àmbit d'actuació corresponent, previ acord de l'Ajuntament. La valoració del sòl rebut es realitza d'acord al valor donat d'acord al valor resultant de taxacions efectuades.

- **Promocions en curs i acabades:**

Es valoren al preu d'adquisició o al cost de producció. S'inclouen els costos d'obra i despeses directament imputables a cada un dels projectes en curs de realització. S'han inclòs les despeses necessàries per a dur a terme el corresponents projectes.

Les despeses financeres corresponents a finançament específic de les promocions en curs s'activen com a més cost de les existències.

Així mateix es registren les oportunes correccions valoratives perquè el seu valor no superi el de mercat.

i) Subvencions, donacions i llegats rebuts

La Societat registra les subvencions, donacions i llegats rebuts segons els següents criteris:

i.1) Subvencions, donacions i llegats de capital no reintegrables.

Es comptabilitzen inicialment com ingressos directament imputats al patrimoni net, reconeixent-se en el compte de pèrdues i guanys com ingressos sobre una base sistemàtica i racional de forma correlacionada amb les despeses derivades de la subvenció, donació o llegat d'acord amb els criteris que es descriuen a continuació:

- Els imports monetaris rebuts sense assignació a una finalitat específica s'imputen com ingressos en l'exercici.
- Si són concedides per a cancel·lar deutes, s'imputen com ingressos de l'exercici que es produeixi aquesta cancel·lació, tret que es concedeixin en relació amb un finançament específic, en aquest cas la imputació es realitza en funció de l'element subvencionat.

- Si són concedits per a l'adquisició d'actius i existències, s'imputen a resultats en proporció a l'amortització o, si s'escau, quan es produeixi la seva alienació, correcció valorativa per deteriorament o baixa al balanç.
- Els imports corresponents a la diferència entre el valor nominal i el valor actualitzat dels deutes financers a tipus d'interès zero es consideren que corresponen a subvencions de tipus d'interès. S'imputen a resultats en funció a l'element subvencionat.

j) Impost sobre beneficis

PUMSA, per la seva condició d'empresa privada municipal amb capital íntegrament propietat de l'Ajuntament de Mataró, que realitza funcions privatives d'aquest en matèries de gestió i execució de plans d'urbanisme, té la consideració de Societat bonificada tributàriament d'acord amb el que estableix l'article 32.2 de la Llei de l'Impost sobre Societats (Ll.43/1995 de 27 de desembre) i l'art. 25.2 de la Llei Reguladora de les Bases del Règim Local (Ll.7/1985 de 2 d'abril).

Per això, gaudeix de la bonificació del 99% de la quota, sobre rendiments de les activitats que li són pròpies, inclussiu dels rendiments de capital mobiliari obtinguts per causa de la col·locació d'excedents transitoris de tresoreria, segons resolució del T.E.A.C. de setze de març de 1992. La despesa o ingrés per impost sobre beneficis es calcula mitjançant la suma de la despesa o ingrés per l'impost corrent més la part corresponent a la despesa o ingrés per impost diferit. L'impost corrent és la quantitat que resulta de l'aplicació del tipus de gravamen sobre la base imposable de l'exercici i després d'aplicar les deduccions que fiscalment són admissibles.

La despesa o ingrés per impost diferit es correspon amb el reconeixement i la cancel·lació dels actius i passius per impost diferit. Aquests inclouen les diferències temporàries que s'identifiquen com aquells imports que es preveuen pagadors o recuperables derivats de les diferències entre els imports en llibres dels actius i passius i el seu valor fiscal, així com les bases imposables negatives pendents de compensació i els crèdits per deduccions fiscals no aplicades fiscalment. Aquests imports es registren aplicant a la diferència temporària o crèdit que correspongui el tipus de gravamen al que s'espera recuperar o liquidar.

Es reconeixen passius per impostos diferits per a totes les diferències temporàries imposables, excepte aquelles derivades del reconeixement inicial de fons de comerç o d'altres actius i passius en una operació que no afecta ni al resultat fiscal ni al resultat comptable i no és una combinació de negocis, així com les associades a inversions temporàries en empreses dependents, associades i negocis conjunts en les quals la Societat pot controlar el moment de la reversió i és probable que no reverteixin en un futur previsible.

Per la seva banda, els actius per impostos diferits només es reconeixen en la mesura que es consideri probable que la Societat vagi a disposar de guanys fiscals futurs contra els quals poder fer-los efectius.

Els actius i passius per impostos diferits, originats per operacions amb càrrecs o abonaments directes en comptes de patrimoni, es comptabilitzen també amb contrapartida a patrimoni net.

En cada tancament comptable es revisen els impostos diferits registrats a fi de comprovar que es mantenen vigents, efectuant-se les oportunes correccions als mateixos. Així mateix, s'avaluen els actius per impostos diferits no registrats a balanç i aquests són objecte de reconeixement en la mesura que passi a ser probable la seva recuperació amb beneficis fiscals futurs.

A l'exercici 2004 la societat matriu va aprovar acollir-se al règim de consolidació fiscal amb les seves societats dependents, GINTRA i PROHABITATGE, establert en el "Capítol VII Títol VII del Reial Decret Legislatiu 4/2004, de 5 de març, de l'Impost de Societats". La tributació pel règim de consolidació fiscal s'inicia a partir de l'exercici que comença l'1 de gener de 2005, essent d'aplicació de forma indefinida durant els períodes impositius següents, en tant es compleixin els requisits de l'article 67 de l'esmentat "Reial Decret Legislatiu", i no es renunciï a la seva aplicació.

k) Provisions i contingències

Els Administradors de la Societat en la formulació dels comptes anuals diferencien entre:

k.1) Provisions

Saldos creditors que cobreixen obligacions actuals derivades de successos passats, la cancel·lació dels quals és probable que origini una sortida de recursos, però que resulten indeterminats quant al seu import i/ o moment de cancel·lació.

k.2) Passius contingents

Obligacions possibles sorgides com a conseqüència de successos passats, la materialització futura dels quals està condicionada que succeeixi, o no, a un o més esdeveniments futurs independents de la voluntat de la Societat. Els comptes anuals recullen totes les provisions a les quals s'estima que la probabilitat que s'hagi d'atendre l'obligació és major que el contrari, i es registren pel valor actual de la millor estimació possible de l'import necessari per a cancel·lar o transferir a un tercer l'obligació. Els passius contingents no es reconeixen en els Comptes Anuals, sinó que s'informa sobre els mateixos en les notes pertinents de la memòria.

Les provisions es valoren en la data del tancament de l'exercici pel valor actual de la millor estimació possible de l'import necessari per a cancel·lar o transferir a un tercer l'obligació, s'enregistren els ajustaments que sorgeixin per l'actualització d'aquestes provisions com una despesa financera conforme es va reportant. Quan es tracta de provisions amb venciment inferior o igual a un any, i l'efecte financer no és significatiu no es porta a terme cap tipus de descompte.

La compensació a rebre d'un tercer en el moment de liquidar l'obligació no minora de l'import del deute sinó que es reconeix com un actiu, si no existeixen dubtes que aquest reemborsament serà percebut.

l) Elements patrimonials de naturalesa mediambiental

La Societat no ha incorregut en cap despesa ni cap actiu relacionats amb la protecció i millora del medi ambient. No hi ha registrada, ni hi ha necessitat de registrar cap provisió per possibles riscos medi ambientals.

m) Passius per retribucions a llarg termini al personal

Per acord del Consell d'Administració de data 4 de desembre de 1996, PUMSA disposa d'un "Plan de Pensiones de Empleo" integrat al fons de pensions "Santander Colectivos renta variable mixta 2, Fondo de Pensiones", pel qual es realitzen aportacions pel personal fix de l'Empresa, sempre que així ho permeti la legislació vigent. L'import de les aportacions s'imputen a resultats de l'exercici, segons principi de meritació.

n) Transaccions entre parts vinculades

Les operacions entre vinculades, amb independència del grau de vinculació, es comptabilitzen d'acord amb les normes generals, en el moment inicial pel seu valor raonable. Si el preu acordat en una operació difereix del seu valor raonable, la diferència es registra atenent a la realitat econòmica de l'operació.

o) Ingressos i despeses

S'imputen en funció del criteri del meritament, és a dir, quan es produeix el corrent real de béns i serveis que els mateixos representen, amb independència del moment que es produeixi el corrent monetari o financer derivat d'ells.

Aquests ingressos es valoren pel valor raonable de la contraprestació rebuda, deduïts descomptes i impostos. El reconeixement dels ingressos per vendes es produeix en el moment que s'han transferit al comprador els riscos i beneficis significatius inherents a la propietat del bé venut i la Societat no manté la gestió corrent sobre aquest bé, ni reté el control efectiu sobre el mateix.

Quant als ingressos per prestació de serveis, aquests es reconeixen considerant el grau de realització de la prestació a la data de balanç, sempre que el resultat de la transacció pugui ser estimat amb fiabilitat.

Si hi hagués algun cas que no es pogués determinar el percentatge de realització, s'informarà d'això, i s'indicarà que en aquest cas, es reconeixen ingressos amb el límit dels costos incorreguts que s'espera que siguin raonablement recuperats en el futur.

p) Estat de fluxos d'efectiu

L'estat de fluxos d'efectiu ha estat elaborat utilitzant el mètode indirecte, i en el mateix s'utilitzen les següents expressions amb el significat que s'indica a continuació:

- Activitats d'explotació: activitats que constitueixen els ingressos ordinaris de la societat, així com altres activitats que no poden ser qualificades com d'inversió o finançament.
- Activitats d'inversió: activitats d'adquisició, alienació o disposició per altres mitjans d'actius a llarg termini i altres inversions no incloses en l'efectiu i els seus equivalents.
- Activitats de finançament: activitats que produeixen canvis en la grandària i composició del patrimoni net i dels passius que no formen part de les activitats d'explotació.

q) Combinació de Negocis

La Societat, a la data d'adquisició d'una combinació de negocis procedent d'una fusió o escissió o de l'adquisició de tots o part dels elements patrimonials d'una societat, registra la totalitat dels actius adquirits i els passius assumits, així com, si és el cas, la diferència entre el valor d'aquests actius i passius i el cost de la combinació de negocis.

La diferència entre el valor net dels actius i passius de la societat adquirida i l'import corresponent al cost de les participacions de la societat absorbent es comptabilitza en una partida de "Reserves de combinació de negocis".

NOTA 5. INMOBILITZAT INTANGIBLE

Els saldos i variacions hagudes en les partides que componen les immobilitzacions intangibles són els següents:

	Drets de superfície	Concessió Administrativa	Adscripcions	Aplicacions informàtiques	Total
Saldo a 31/12/2011	2.325.912,42	77.886,42	900.982,99	91.079,61	3.395.861,44
Variacions de l'exercici	-	-	(359.254,25)	-	(359.254,25)
Saldo a 31/12/2012	2.325.912,42	77.886,42	541.728,74	91.079,61	3.036.607,19
Balanç de Fusió (Nota 20)	-	4.815.708,00	190.766,09	6.950,00	5.013.424,09
Variacions de l'exercici	-	-	-	14.734,00	14.734,00
Saldo a 31/12/2013	2.325.912,42	4.893.594,42	732.494,83	112.763,61	8.064.765,28

Els saldos i variacions de l'amortització acumulada són:

	Drets de superfície	Concessió Administrativa	Adscripcions	Aplicacions informàtiques	Total
Saldo a 31/12/2011	(195.541,74)	(12.396,75)	(658.808,71)	(91.079,61)	(957.826,81)
Dotació a l'amortització	(26.800,72)	(1.534,52)	(26.606,96)	-	(54.942,20)
Baixes de l'exercici	-	-	359.254,25	-	359.254,25
Saldo a 31/12/2012	(222.342,46)	(13.931,27)	(326.161,42)	(91.079,61)	(653.514,76)
Balanç de Fusió (Nota 20)	-	(630.521,45)	(115.386,99)	(6.277,84)	(752.186,28)
Dotació a l'amortització	(26.800,74)	(107.751,62)	(59.188,44)	(3.322,21)	(197.063,01)
Baixes de l'exercici	-	-	-	-	-
Saldo a 31/12/2013	(249.143,20)	(752.204,34)	(500.736,85)	(100.679,66)	(1.602.764,05)

Els valors nets comptables són:

	Drets de superfície	Concessió Administrativa	Adscripcions	Aplicacions informàtiques	Total
Saldo a 31/12/2011	2.130.370,68	65.489,67	242.174,28	-	2.438.034,63
Variacions de l'exercici	(26.800,72)	(1.534,52)	(26.606,96)	-	(54.942,20)
Saldo a 31/12/2012	2.103.569,96	63.955,15	215.567,32	-	2.383.092,43
Balanç de Fusió (Nota 20)	-	4.185.186,55	75.379,10	672,16	4.261.237,81
Variacions de l'exercici	(26.800,74)	(107.751,62)	(59.188,44)	11.411,79	(182.329,01)
Saldo a 31/12/2013	2.076.769,22	4.141.390,08	231.757,98	12.083,95	6.462.001,23

El valor brut dels elements en ús que es troben totalment amortitzats és el següent:

	Saldo al 31/12/2013	Saldo al 31/12/2012
Adscripcions	260.060,92	260.060,92
Aplicacions informàtiques	93.129,61	91.079,61
	353.190,53	351.140,53

El detall de concessions administratives i drets de superfície a 31 de desembre de 2013 és el següent:

	Concessionari	Data alta	Termini concessió	Cost	Amortització acumulada	Valor Net
Dret de superfície C/Teià	Ajuntament de Mataró	20/03/2001	75 anys	132.463,31	(21.194,16)	111.269,15
Dret de superfície C/Carlemany	Ajuntament de Mataró	20/03/2001	92 anys	448.906,03	(47.024,52)	401.881,51
Dret de superfície C/València	Ajuntament de Mataró	20/03/2001	75 anys	178.800,97	(28.608,14)	150.192,83
Dret de superfície Ap. Logística	Ajuntament de Mataró	12/07/2001	75 anys	482.672,82	(77.227,68)	405.445,14
Dret de superfície C/Colon	Ajuntament de Mataró	21/10/2002	99 anys	44.811,82	(5.054,50)	39.757,32
Dret de superfície C/Núñez de Balboa	Ajuntament de Mataró	31/05/2007	99 anys	380.165,77	(25.387,06)	354.778,71
Dret de superfície C/Herrera	Ajuntament de Mataró	31/05/2007	50 anys	61.991,65	(8.196,68)	53.794,97
Dret de superfície "El Verdet"	Ajuntament de Mataró	30/11/2007	99 anys	363.740,40	(24.473,90)	339.266,50
Dret de superfície "La Llàntia"	Ajuntament de Mataró	24/11/2008	99 anys	232.359,65	(11.976,56)	220.383,09
Concessió demanial Ap. C/Solís	Ajuntament de Mataró	19/11/2002	50 anys	41.285,52	(8.936,58)	32.348,94
Concessió demanial Ap. C/Solís II	Ajuntament de Mataró	31/01/2005	50 anys	36.600,90	(6.529,21)	30.071,69
Aparcament Rocafonda	Ajuntament de Mataró	24/01/2002	50 anys	76.726,73	(17.454,66)	59.272,07
Aparcament Parc Central	Ajuntament de Mataró	26/06/2002	50 anys	125.655,07	(26.248,38)	99.406,69
Aparcament Gatassa	Ajuntament de Mataró	31/12/2003	50 anys	30.339,89	(59.941,77)	(29.601,88)
Aparcament Geganta (Granollers)	Ajuntament de Mataró	19/10/2003	50 anys	294.795,54	(6.069,69)	288.725,85
Aparcament Cafè del Mar	Ajuntament de Mataró	31/01/2005	50 anys	74.974,75	(13.374,67)	61.600,08
Aparcament Tabalet	Ajuntament de Mataró	01/12/2006	50 anys	656.919,60	(93.063,62)	563.855,98
Aparcament R. Estrany	Ajuntament de Mataró	31/12/2007	50 anys	969.820,41	(116.432,32)	853.388,09
Aparcament Terrassa	Ajuntament de Mataró	31/12/2007	50 anys	976.504,08	(117.234,73)	859.269,35
Aparcament C. Ral - Hospital	Ajuntament de Mataró	31/12/2007	50 anys	132.443,95	(15.403,28)	117.040,67
Aparcament La Llàntia (V.G.)	Ajuntament de Mataró	01/09/2008	50 anys	196.706,00	(20.949,19)	175.756,81
Aparcament Parc de Palau	Ajuntament de Mataró	01/09/2008	50 anys	879.608,86	(98.027,53)	781.581,33
Aparcament "El Verdet"	Ajuntament de Mataró	31/12/2011	50 anys	26.640,00	-	26.640,00
Finques Ronda Barceló	Ajuntament de Mataró	27/12/2011	50 anys	125.574,00	-	125.574,00
Usdefruit c/Pascual Madoz 28-30	Ajuntament de Mataró	20/10/2004	13 anys	248.999,12	(152.538,71)	96.460,41
				7.219.506,84	(1.001.347,54)	6.218.159,30

A 31 de desembre de 2013, la Societat només ha incorporat al seu immobilitzat intangible les concessions demaniales del subsòl i adscripcions que provenen del balanç de fusió (Nota 20).

El detall de concessions administratives i drets de superfície a 31 de desembre de 2012 va ser el següent:

	Concessionari	Data alta	Termini concessió	Cost	Amortització acumulada	Valor net
Dret de superfície C/Teià	Ajuntament de Mataró	20/03/2001	75 anys	132.463,31	(19.427,98)	113.035,33
Dret de superfície C/Carlemany	Ajuntament de Mataró	20/03/2001	92 anys	448.906,03	(42.363,37)	406.542,66
Dret de superfície C/Valencia	Ajuntament de Mataró	20/03/2001	75 anys	178.800,97	(26.224,13)	152.576,84
Dret de superfície Ap. Logística	Ajuntament de Mataró	12/07/2001	75 anys	482.672,82	(70.792,04)	411.880,78
Dret de superfície C/Colon	Ajuntament de Mataró	21/10/202	99 anys	44.811,82	(4.601,85)	40.209,97
Dret de superfície C/ Nuñez de Balboa	Ajuntament de Mataró	31/05/2007	99 anys	380.165,77	(21.547,00)	358.618,77
Dret de superfície C/Herrera	Ajuntament de Mataró	31/05/2007	50 anys	61.991,65	(6.956,85)	55.034,80
Dret de superfície "El Verdet"	Ajuntament de Mataró	30/11/2007	99 anys	363.740,40	(20.799,75)	342.940,65
Dret de superfície "La Llàntia"	Ajuntament de Mataró	24/11/2008	99 anys	232.359,65	(9.629,49)	222.730,16
Concessió demanial Ap. C/Solís	Ajuntament de Mataró	19/11/2002	50 anys	41.285,52	(8.134,08)	33.151,44
Concessió demanial Ap. C/Solís II	Ajuntament de Mataró	31/01/2005	50 anys	36.600,90	(5.797,19)	30.803,71
				2.403.798,84	(236.273,73)	2.167.525,11

Les inversions realitzades en les finques objecte de cessió, s'inclouen a l'epígraf d'Inversions immobiliàries. La contrapartida de les esmentades concessions s'inclou a l'epígraf de Subvencions, donacions i llegats netes de l'efecte impositiu (nota 12).

Les adscripcions corresponen, principalment, als costos de rehabilitació de la masia "Can Trisach" incorreguts per PUMSA en els exercicis 2005-2006, per import de 281.667 euros, per tal que estigui disponible per a la seva utilització i explotació segons el que es va acordar en l'adscripció a favor de PUMSA atorgada per l'Ajuntament de Mataró. PUMSA arrenda la finca a l'Ajuntament per un període de 25 anys, que es va iniciar el 12 de setembre de 2006 i finalitza l'11 de setembre de 2031. L'amortització d'aquest immobilitzat és pel període que dura el contracte d'arrendament.

Altres adscripcions provinents del Balanç de Fusió, a 31 de desembre de 2013 són les següents:

	Concessionari	Data alta	Termini concessió	Cost	Amortització acumulada	Valor net
Adscripció C/Euskadi	Adscripció atorgada per l'Ajuntament de Mataró	31/12/2010	-	115.010,14	(98.317,70)	16.692,44
Aparcament Plaça Cuba	Ajuntament de Mataró	31/12/2010	-	75.755,95	(64.760,81)	10.995,14
				190.766,09	(163.078,51)	27.687,58

I la situació a 31 de desembre de 2012 era la següent:

Concessionari	Data alta	Termini concessió	Cost	Amortització acumulada	Valor net	
Adscripció C/Euskadi	Adscripció atorgada per l'Ajuntament de Mataró	31/12/2010	-	115.010,14	(69.565,17)	45.444,97
Aparcament Plaça Cuba	Ajuntament de Mataró	31/12/2010	-	75.755,95	(45.821,82)	29.934,13
				190.766,09	(115.386,99)	75.379,10

NOTA 6. IMMOBILITZACIONS MATERIALS

Els saldos i variacions hagudes en les partides que componen les immobilitzacions materials són els següents:

	Terrenys i construccions	Instal·lacions tècniques i altre immobilitzat material	Total
Saldo a 31/12/2011	384.746,78	2.006.333,22	2.391.080,00
Addicions	-	2.005,00	2.005,00
Saldo a 31/12/2012	384.746,78	2.008.338,22	2.393.085,00
Balanç de Fusió (Nota 20)	-	245.911,16	245.911,16
Addicions	-	10.704,20	10.704,20
Baixes	-	(140.835,70)	(140.835,70)
Saldo a 31/12/2013	384.746,78	2.124.117,88	2.508.864,66

Els saldos i variacions de l'amortització acumulada són:

	Terrenys i construccions	Instal·lacions tècniques i altre immobilitzat material	Total
Saldo a 31/12/2011	(44.325,50)	(1.439.958,38)	(1.484.283,88)
Dotació amortització	(4.729,64)	(146.168,66)	(150.898,30)
Saldo a 31/12/2012	(49.055,14)	(1.586.127,04)	(1.635.182,18)
Balanç de Fusió (Nota 20)	-	(111.986,81)	(111.986,81)
Dotació amortització	(4.729,64)	(97.032,43)	(101.762,07)
Baixes	-	38.643,07	38.643,07
Saldo a 31/12/2013	(53.784,78)	(1.756.503,21)	(1.810.287,99)

Els saldos i variacions del valor net són:

	Terrenys i construccions	Instal·lacions tècniques i altre immobilitzat material	Total
Saldo al 31/12/2011	340.421,28	566.374,84	906.796,12
Variació exercici	(4.729,64)	(144.163,66)	(148.893,30)
Saldo al 31/12/2012	335.691,64	422.211,18	757.902,82
Balanç de fusió (Nota 20)	-	133.924,35	133.924,35
Addicions	(4.729,64)	(86.328,23)	(91.057,87)
Baixes	-	(102.192,63)	(102.192,63)
Saldo al 31/12/2013	330.962,00	367.614,67	698.576,67

La Societat posseeix immobles el valor net dels quals per separat de la construcció i del terreny, al tancament de l'exercici 2013 i 2012, és el següent:

	Saldo a 31/12/2013	Saldo a 31/12/2012
Terrenys	178.907,75	178.907,75
Construccions	152.054,25	156.783,89
	330.962,00	335.691,64

El valor dels elements de l'immobilitzat material que es troben totalment amortitzats i que segueixen en ús és el següent:

	Saldo a 31/12/2013	Saldo a 31/12/2012
Instal·lacions tècniques i maquinària	544.569,15	318.217,27
Altres instal·lacions, utillatge i mobiliari	106.784,33	87.923,39
Altre immobilitzat	715.829,73	614.951,70
	1.367.193,21	1.021.092,36

La política de la Societat és formalitzar pòlisses d'assegurances per a cobrir els possibles riscos a que estan subjectes els diversos elements del seu Immobilitzat material. Al tancament dels exercicis 2013 i 2012 no existia cap dèficit de cobertura relacionat amb aquests riscos.

NOTA 7. INVERSIONS IMMOBILIÀRIES

Els saldos i variacions dels valors bruts són:

	Terrenys i béns naturals	Construccions	Immobilitzat en curs i avançaments	Total
Saldo a 31/12/2011	7.164.098,57	41.802.919,77	2.115.549,53	51.082.567,87
Addicions	-	342.837,72	-	342.837,72
Traspassos	926.079,28	548.232,92	(176.259,26)	1.298.052,94
Sortides, baixes o reduccions	139.687,95	1.093.793,42	(1.421.564,20)	(188.082,83)
Saldo a 31/12/2012	8.229.865,80	43.787.783,83	517.726,07	52.535.375,70
Balanç de Fusió (Nota 20)	-	15.927.366,81	-	15.927.366,81
Addicions	-	329.795,86	-	329.795,86
Traspassos	660.191,46	3.650.779,35	-	4.310.970,81
Sortides, baixes o reduccions	-	(551.346,21)	-	(551.346,21)
Saldo a 31/12/2013	8.890.057,26	63.144.379,64	517.726,07	72.552.162,97

Els saldos i variacions de l'amortització acumulada són:

	Terrenys i béns naturals	Construccions	Immobilitzat en curs i avançaments	Total
Saldo a 31/12/2011	-	(5.631.759,44)	-	(5.631.759,44)
Addicions	-	(1.021.535,64)	-	(1.021.535,64)
Traspassos	-	1.050,71	-	1.050,71
Reversions	-	235.533,05	-	235.533,05
Saldo a 31/12/2012	-	(6.416.711,32)	-	(6.416.711,32)
Balanç de Fusió (Nota 20)	-	(2.168.837,96)	-	(2.168.837,96)
Addicions	-	(1.498.398,29)	-	(1.498.398,29)
Traspassos	-	-	-	-
Reversions	-	280.443,48	-	280.443,48
Saldo a 31/12/2013	-	(9.803.504,09)	-	(9.803.504,09)

Els saldos i variacions del deteriorament són:

	Terrenys i béns naturals	Construccions	Immobilitzat en curs i avançaments	Total
Saldo a 31/12/2011	-	-	-	-
Addicions	-	(1.254.647,07)	-	(1.254.647,07)
Traspassos	-	-	-	-
Reversions	-	-	-	-
Saldo a 31/12/2012	-	(1.254.647,07)	-	(1.254.647,07)
Balanç de fusió (Nota 20)	-	(438.518,57)	-	(438.518,57)
Addicions	-	(2.195.780,27)	-	(2.195.780,27)
Traspassos	-	-	-	-
Sortides, baixes o reduccions	-	-	-	-
Saldo a 31/12/2013	-	(3.888.945,91)	-	(3.888.945,91)

Els saldos i variacions del valor net són:

	Terrenys i béns naturals	Construccions	Immobilitzat en curs i avançaments	Total
Saldo a 31/12/2011	7.164.098,57	36.171.160,33	2.115.549,53	45.450.808,43
Addicions	-	(1.933.344,99)	-	(1.933.344,99)
Traspassos	926.079,28	549.283,63	(176.259,26)	1.299.103,65
Sortides, baixes o reduccions	139.687,95	1.329.326,47	(1.421.564,20)	47.450,22
Saldo a 31/12/2012	8.229.865,80	36.116.425,44	517.726,07	44.864.017,31
Balanç de fusió (Nota 20)	-	13.320.010,28	-	13.320.010,28
Addicions	-	(3.364.382,70)	-	(3.364.382,70)
Traspassos	660.191,46	3.650.779,35	-	4.310.970,81
Sortides, baixes o reduccions	-	(270.902,73)	-	(270.902,73)
Saldo a 31/12/2013	8.890.057,26	49.451.929,64	517.726,07	58.859.712,97

Els edificis en explotació de lloguer a 31 de desembre de 2013, així com el seu valor brut i amortització acumulada, són els següents:

	Costos solars	Construccions	Total Immoble	Deteriorament	Amortització acumulada
Edifici de Vidre - Segona Planta	229.805,01	723.321,81	953.126,82	-	(290.495,65)
Habitatges Ajuntament	12.998,01	114.082,14	127.080,15	-	(73.834,05)
Local c/Dinamarca	60.292,24	176.456,94	236.749,18	-	(48.959,18)
Habitatges Cal Collut C/Herrera 82-84	291.158,57	1.622.046,07	1.913.204,64	-	(553.038,97)
Naus Centre Logística	1.832.789,80	2.965.914,52	4.798.704,32	-	(1.058.769,09)
Local C/ Blai Parera	-	209.747,59	209.747,59	-	(94.393,47)
Local C/Carrasco i Formiguera, núm. 11	-	164.142,83	164.142,83	-	(38.925,46)
Habitatges C/Via Europa 149	-	50.671,49	50.671,49	-	(17.996,55)
Habitatges C/ Teià nº 5	-	1.738.781,42	1.738.781,42	-	(465.463,16)
Habitatges C/ Colón Ptge de la Fraga 6-8	-	723.592,95	723.592,95	-	(206.165,78)
Habitatges C/ J. Comas, 16	168.414,03	1.673.250,44	1.841.664,47	-	(511.754,50)
Aparcament J. Comas	10.555,86	101.640,52	112.196,38	-	(23.839,18)
Rehabilitació Finca Sant Cristòfol	11.782,62	1.360.968,59	1.372.751,21	-	(315.670,27)
Aparcament Logística	-	1.699.626,80	1.699.626,80	-	(391.559,20)
Habitatges C/ València 92-94	-	1.429.223,04	1.429.223,04	-	(353.026,59)
Nau I Parc. 35 Hortes	60.294,00	136.993,87	197.287,87	-	(25.805,66)
Habitatges C/ La Flor	438.082,37	539.732,62	977.814,99	-	(107.598,93)
Local núm.4 Camí Ral, 254-266	981.869,23	1.241.626,35	2.223.495,58	(192.896,98)	(170.153,76)
Aparcament C/ Colón	-	222.315,25	222.315,25	-	(44.139,50)
Vallveric - Naus	350.600,12	880.087,67	1.230.687,79	-	(142.123,88)
Vallveric - Locals	475.233,03	2.323.435,31	2.798.668,34	-	(300.092,47)
Vallveric - Apartaments	135.780,86	367.987,94	503.768,80	-	(54.402,15)
Edifici de Vidre, local 10-11 1ª Planta.	-	383.663,01	383.663,01	-	(53.824,72)
Edifici Castellars de Mataró	-	1.676.148,39	1.676.148,39	(1.111.549,38)	(190.499,01)
Habitatges C/ Carlemany 6-12	-	2.786.395,89	2.786.395,89	-	(284.238,90)
Local Baixada Escaltes	178.762,42	568.254,36	747.016,78	-	(58.719,61)
Habitatges OPAH c/Piedad	94.625,00	176.924,05	271.549,05	-	(28.215,59)
Habitatges OPAH c/ Colombia	74.464,00	119.253,00	193.717,00	-	(28.855,48)
Habitatges OPAH c/ Joan Miró	77.523,00	132.723,56	210.246,56	-	(29.888,56)
Habitatges OPAH c/Jaume	133.705,00	242.403,90	376.108,90	-	(57.530,58)
Habitatges OPAH via Europa	74.899,00	137.073,40	211.972,40	-	(27.536,68)
Habitatges OPAH c/ Ferran	84.772,00	153.239,01	238.011,01	-	(32.423,94)
Habitatges OPAH c/ Mosen Sole	69.690,00	125.834,00	195.524,00	-	(25.367,23)
Habitatges OPAH c/ Nostra Sra Corredor	53.988,00	97.112,00	151.100,00	-	(19.577,11)
Habitatges OPAH Siete Partidas	46.257,05	93.204,90	139.461,95	-	(15.481,03)
Habitatges OPAH Rosiñol	68.235,12	128.791,71	197.026,83	-	(22.683,90)
Local Carlemany	-	1.029.024,76	1.029.024,76	-	(94.120,44)
Nau Minguell	678.019,64	2.643.442,99	3.321.462,63	(945.800,69)	(118.497,03)
Terreny edifici Oficines El Rengle	754.808,58	7.013.269,13	7.768.077,71	(308.846,38)	(236.256,42)
Obres Adaptació Oficines DB Apparel	-	766.371,55	766.371,55	-	(255.693,72)
Equipament Can Gassol (Local)	-	87.188,25	87.188,25	-	(6.975,06)
Equipament La Llàntia (Local)	-	814.286,90	814.286,90	-	(57.045,33)
Habitatges Vista Alegre - Almeria	148.430,25	470.979,45	619.409,70	-	(23.548,96)
Habitatges Meléndez	32.096,09	850.451,83	882.547,92	-	(46.774,86)
Aparcament Meléndez	19.586,31	539.063,12	558.649,43	-	(29.648,47)
Habitatges Nuñez Balboa	-	1.390.251,19	1.390.251,19	-	(55.687,11)
Local i 1a Planta Aparc. Nuñez Balboa	-	496.379,36	496.379,36	-	(19.882,68)
Aparcament Zona i 3era Plta Nuñez Balboa	-	1.100.458,58	1.100.458,58	-	(44.079,34)
Local Avda Maresme 259 (Café de Mar)	-	353.153,59	353.153,59	-	(15.990,02)
Habitatges Rierot-Cristina	100.452,73	1.073.706,30	1.174.159,03	(446.028,04)	(13.130,99)
Aparcament Rierot-Cristina	19.648,91	222.067,02	241.715,93	-	(1.899,73)
Centre Cívic Cabot i Barba	878.764,68	108.611,36	987.376,04	-	(4.344,46)
Hab. Camí Ral	86.498,93	251.998,65	338.497,58	-	(28.601,85)
Hab. I Aparc. Churruca	155.174,80	384.563,64	539.738,44	-	(640,94)
Adequació Oficines AEAT	-	325.408,51	325.408,51	-	(21.784,27)
Aparcament Rocafonda	-	1.936.646,31	2.082.198,14	-	(454.347,05)
Aparcament Parc Central	-	2.176.514,54	2.176.514,54	-	(471.743,78)
Aparcament Geganta (Granollers)	-	2.570.296,60	2.570.296,60	-	(517.299,82)
Aparcament Gatassa	-	1.820.055,45	1.820.055,45	(445.305,87)	(312.231,54)
Aparcament R. Estrany	-	2.168.039,25	2.168.039,25	-	(234.520,63)
Aparcament Tabalet	-	204.098,53	204.098,53	-	(32.122,55)
Aparcament Els Menuts	-	58.359,78	58.359,78	-	(9.491,09)
Aparcament Terrassa	-	1.102.720,87	1.102.720,87	(191.556,84)	(24.506,42)
Aparcament Parc de Palau	-	3.145.461,73	3.145.461,73	(246.961,73)	(69.240,93)
Habitatges c/ Pascual Madoz	-	754.843,06	754.843,06	-	(440.348,82)
	8.890.057,26	63.144.379,64	72.034.436,90	(3.888.945,91)	(9.803.504,09)

Els edificis en explotació de lloguer a 31 de desembre de 2012, així com el seu valor brut i amortització acumulada, són els següents:

	Costos solars	Construccions	Total Inmoble	Deteriorament	Amortització acumulada
Edifici de Vidre – Segona Planta	229.805,01	723.321,81	953.126,82	-	(276.304,62)
Cotxeres municipals	-	267.695,38	267.695,38	-	(267.695,36)
Habitatges Ajuntament	12.998,01	103.059,89	116.057,90	-	(70.073,68)
Local C/Dinamarca	60.292,24	176.456,94	236.749,18	-	(45.193,09)
Habitatges Cal Collut	291.158,57	1.622.046,07	1.913.204,64	-	(508.783,71)
Naus Centre Logística	1.832.789,80	2.965.914,52	4.798.704,32	-	(968.013,62)
Local C/ Blai Parera	-	209.747,59	209.747,59	-	(86.002,39)
Local C/Carrasco i Formiguera, núm. 11	-	164.142,83	164.142,83	-	(35.514,99)
Habitatges C/Via Europa, 149	-	50.671,49	50.671,49	-	(16.496,41)
Habitatges C/ Teià	-	1.738.781,42	1.738.781,42	-	(421.469,20)
Habitatges C/ Colón	-	723.592,95	723.592,95	-	(185.713,16)
Habitatges C/ J. Comas	168.414,03	1.673.250,44	1.841.664,47	-	(462.610,90)
Aparcament J. Comas	10.555,86	101.640,52	112.196,38	-	(21.549,92)
Rehabilitació Finca Sant Cristòfol	11.782,62	1.360.968,59	1.372.751,21	-	(286.565,77)
Aparcament Logística	-	1.699.626,80	1.699.626,80	-	(354.187,75)
Habitatges C/ València	-	1.429.223,04	1.429.223,04	-	(314.148,22)
Nau 1 Parc. 35 Hortes	60.294,00	136.993,87	197.287,87	-	(22.612,06)
Habitatges C/ La Flor	331.439,94	399.721,02	731.160,96	-	(75.419,73)
Local Camí Ral, 254-266 núm. 4	981.869,23	1.241.626,35	2.223.495,58	-	(144.386,89)
Aparcament C/ Colón	-	222.315,25	222.315,25	-	(38.944,80)
Vallveric – Naus	350.600,12	880.087,67	1.230.687,79	-	(122.802,27)
Vallveric – Locals	475.233,03	2.323.435,31	2.798.668,34	-	(251.842,42)
Vallveric – Apartaments	135.780,86	367.987,94	503.768,80	-	(47.007,71)
Edifici de Vidre, local 10-11 1ª Planta	-	383.663,01	383.663,01	-	(46.149,60)
Edifici Castellans de Mataró	-	1.676.148,39	1.676.148,39	-	(156.280,60)
Habitatges C/ Carlemany	-	2.786.395,89	2.786.395,89	-	(228.532,25)
Local Baixada Escaltes	178.762,42	568.254,36	747.016,78	-	(47.354,52)
Habitatges OPAH c/Piedad	94.625,00	176.924,05	271.549,05	-	(21.112,14)
Habitatges OPAH c/ Colombia	74.464,00	119.253,00	193.717,00	-	(24.067,51)
Habitatges OPAH c/ Joan Miró	77.523,00	132.723,56	210.246,56	-	(24.559,75)
Habitatges OPAH c/Jaume	133.705,00	242.403,90	376.108,90	-	(47.798,13)
Habitatges OPAH via Europa	74.899,00	137.073,40	211.972,40	-	(22.033,22)
Habitatges OPAH c/ Ferran	84.772,00	153.239,01	238.011,01	-	(26.271,44)
Habitatges OPAH c/ Mosen Sole	69.690,00	125.834,00	195.524,00	-	(20.315,03)
Habitatges OPAH c/ Nostra Sra Corredor	53.988,00	97.112,00	151.100,00	-	(15.678,09)
Habitatges OPAH Siete Partidas	46.257,05	93.204,90	139.461,95	-	(11.738,88)
Habitatges OPAH Rosiñol	68.235,12	128.791,71	197.026,83	-	(17.512,95)
Local Carlemany	-	1.029.024,76	1.029.024,76	-	(73.306,24)
Nau Minguell	678.019,64	2.913.828,05	3.591.847,69	(945.800,69)	(130.956,00)
Terreny edifici Oficines El Rengle	442.933,28	4.115.494,19	4.558.427,47	(308.846,38)	(114.581,09)
Obres Adaptació Oficines DB Aparcament	-	766.371,55	766.371,55	-	(170.541,33)
Equipament Can Gassol (Local)	-	87.188,25	87.188,25	-	(5.231,29)
Equipament La Llàntia (Local)	-	814.286,90	814.286,90	-	(40.759,59)
Habitatges Vista Alegre - Almeria	148.430,25	470.979,45	619.409,70	-	(14.129,37)
Habitatges Meléndez	32.096,09	850.451,83	882.547,92	-	(29.765,82)
Aparcament Meléndez	19.586,31	539.063,12	558.649,43	-	(18.867,21)
Habitatges Nuñez Balboa	-	1.390.251,19	1.390.251,19	-	(27.882,08)
Local i 1a Planta Aparc. Nuñez Balboa	-	496.379,36	496.379,36	-	(9.955,09)
Aparcament Zona i 3era Pta Nuñez Balboa	-	1.100.458,58	1.100.458,58	-	(22.070,17)
Local Avda. Maresme 259 (Café de mar)	-	353.153,59	353.153,59	-	(8.926,95)
Habitatges Rierot-Cristina	100.452,73	1.122.456,40	1.222.909,13	-	(12.936,93)
Aparcaments Rierot-Cristina	19.648,91	226.456,38	246.105,29	-	(1.887,14)
Centre Cívic Cabot i Barba	878.764,68	108.611,36	987.376,04	-	(2.172,23)
	8.229.865,80	43.787.783,83	52.017.649,63	(1.254.647,07)	(6.416.711,32)

Les altes i traspassos, apart de les provinents del balanç de fusió, a l'exercici 2013, corresponen, principalment, als següents conceptes: per import de 329.795 euros corresponen a l'activació del cost de les obres per l'adequació de les oficines de l'AEAT, i els traspassos, per import de 4.310.971 euros, es deuen en la seva totalitat al moviment comptable per a reflectir el traspàs d'immobles en Existències per a la seva venda a Inversions immobiliàries, a l'haver estat llogats a l'any 2013: els locals de l'Edifici del Rengle llogats a l'AEAT, un habitatge del carrer Tiana, 8-11, un habitatge del Camí Ral, 254 i a tres habitatges del carrer Churruca, 84-86. Pel mateix concepte, els traspassos de l'exercici del 2012, per import d'1.298.053 euros, corresponen al Centre Cívic Cabot i Barba, locals de l'Edifici del Rengle i un habitatge del carrer Meléndez Valdés. Les altes i traspassos en l'epígraf de "Terrenys i construccions" en l'exercici 2012 corresponen principalment als següents conceptes: Centre Cívic Cabot i Barba, oficines El Rengle, Habitatge i aparcaments Rierot-Cristina.

Durant l'exercici 2013 i 2012 no s'han produït altes d'immobilitzacions en curs.

Als exercicis 2013 i 2012, els ingressos derivats de rendes provinents de les Inversions immobiliàries han estat de 3.008.288,83 euros i de 2.390.472,81 euros, respectivament, i les despeses d'explotació, que inclou la dotació a l'amortització, relacionats amb les mateixes, van ascendir a 1.498.398,29 euros i 1.921.250,00 euros, respectivament. Les inversions immobiliàries finalitzades amb un valor net contable de 52.886 milers d'euros a 31 de desembre de 2013 (40.318 milers d'euros a 31 de desembre de 2012) estan hipotecats en garantia dels préstecs rebuts (nota 9.2). Durant l'exercici 2013 i 2012 no s'activat interessos corresponents a finançament específic.

No hi ha inversions immobiliàries no afectes a l'explotació a 31 de desembre de 2013 i 2012.

El valor dels elements de la inversió immobiliària que es troben totalment amortitzats i que seguien en ús és el següent:

	Saldo a 31/12/2013	Saldo a 31/12/2012
Construccions	503.228,43	503.228,43
	503.228,43	503.228,43

No existeixen litigis ni embargaments que afectin a la inversions immobiliàries.

La política de la Societat és formalitzar pòlisses d'assegurances per cobrir els possibles riscos a què estan subjectes els diversos elements del seu Inversions Immobiliàries. Al tancament dels exercicis 2013 i 2012 no hi havia cap dèficit de cobertura relacionat amb aquests riscos.

NOTA 8. ARRENDAMENTS I ALTRES OPERACIONS DE NATURALES SIMILAR

8.1. Arrendament financer - Arrendador

La conciliació entre el valor nominal dels comptes per cobrar derivats d'arrendaments financers (inclosa l'opció de compra, si n'hi ha) i el seu valor actual és la següent:

	Saldo al 31/12/2013	Saldo al 31/12/2012
Valor nominal dels comptes per cobrar	1.705.930,45	2.265.563,73
Valor nominal de les opcions de compra	4.601.152,28	4.601.152,28
Total valor nominal tancament	6.307.082,73	6.866.716,01
Ingressos financers no meritats (menys)	(1.163.632,27)	(1.367.016,00)
Valor actual (valor comptable)	5.143.450,46	5.499.700,01

Les quotes d'arrendament mínimes contractades amb els arrendataris, d'acord amb els actuals contractes en vigor, són les següents:

	Saldo a 31/12/2013		Saldo a 31/12/2012	
	Cobraments mínims acordats	Valor actual	Cobraments mínims acordats	Valor actual
Menys d'un any	323.652,00	268.539,30	323.652,00	278.754,53
Entre un i cinc anys	1.294.608,00	979.289,01	1.294.608,00	1.016.541,17
Més de 5 anys	4.688.822,73	3.895.622,15	5.248.456,01	4.204.404,31
	6.307.082,73	5.143.450,46	6.866.716,01	5.499.700,01

La conciliació entre l'import total dels contractes d'arrendament al principi i al final de cada exercici és la següent:

	2013	2012
Import a l' inici de l'exercici	6.866.716,01	7.090.453,06
Cobraments	(291.093,98)	(223.737,05)
Nous contractes	-	-
Actualitzacions de contractes	-	-
Traspàs a curt	(268.539,30)	-
Import final de l'exercici	6.307.082,73	6.866.716,01

Com a arrendador, els contractes d'arrendament financer més significatius són els següents:

Contracte d'arrendament amb opció de compra de la Nau de Manteniment signat amb l'Ajuntament de Mataró en data 30 de desembre de 2009. El contracte d'arrendament es va iniciar l'1 de gener de 2010 i la durada del mateix és de 20 anys. El valor nominal de l'opció de compra està establert, al tancament de cadascun dels exercicis 2013 i 2012, en 4.601.152 euros. Així mateix, els imports per rendes cobrats durant l'exercici 2013 i 2012 ha estat 291.093,98 euros i 223.737 euros, respectivament.

8.2. Arrendament operatiu - Arrendador

L'import de les quotes mínimes d'arrendaments operatius reconegudes com a ingressos és com segueix:

	Valor nominal 31/12/2013	Valor nominal 31/12/2012
Cobraments mínims per arrendament	3.008.288,83	2.390.472,81
Import final de l'exercici	3.008.288,83	2.390.472,81

La Societat té contractat amb els arrendataris quotes futures mínimes d'arrendament operatiu, d'acord amb els actuals contractes en vigor i que són les següents:

	Valor nominal 31/12/2013	Valor nominal 31/12/2012
Menys d'un any	3.333.244,15	2.785.342,25
Entre un i cinc anys	10.282.020,18	6.434.866,71
Més de cinc anys	18.827.313,46	10.382.194,28
	32.442.577,79	19.602.403,24

En la seva posició d'arrendador, el contracte d'arrendament del local Plaça Pepa Maca, 7 planta baixa (Can Gassol), destinat a Casal d'Avís, i el local del Carrer Carrasco i Formiguera 64, inclouen opcions de compra que l'arrendatari podrà executar en el termini de 10 anys (fins a 2019 i 2022, respectivament). La Societat té dubtes raonables que aquestes opcions de compres es vagin a executar en els terminis previstos, per la qual cosa, per prudència, es classifiquen els contractes d'arrendament com a operatius.

8.3. Arrendament operatiu - Arrendatari

L'import de les quotes mínimes d'arrendaments operatius reconegudes com a despeses és com segueix:

	Valor nominal 31/12/2013	Valor nominal 31/12/2012
Pagaments mínims per arrendament	56.314,33	51.998,91
	56.314,33	51.998,91

La Societat té contractades amb els arrendadors quotes d'arrendament operatiu mínimes, d'acord amb els actuals contractes en vigor i que són les següents:

	Valor nominal 31/12/2013	Valor nominal 31/12/2012
Menys d'un any	4.305,70	4.305,70
Entre un i cinc anys	-	-
Més de cinc anys	-	-
	4.305,70	4.305,70

NOTA 9. INSTRUMENTS FINANCERS**9.1. Actius financers****a) Categories d'actius financers**

Els actius financers, excepte l'efectiu i altres actius equivalents, es classifiquen en base a les següents categories:

	Actius financers a llarg termini		Actius financers a curt termini			
	Valors representatius de deute		Crèdits, derivats i altres		Crèdits, derivats i altres (*)	
Categories	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2012
Actius a Valor Raonable amb canvis a Pèrdues i Guanyos (3)	86.040,87	86.040,87	-	-	-	-
Inversions mantingudes fins al venciment	-	-	-	-	123.700,09	401.554,36
Préstecs i partides a cobrar	-	-	5.920.661,23	6.008.826,87	19.780.033,10	27.064.472,09
	86.040,87	86.040,87	5.920.661,23	6.008.826,87	19.903.733,19	27.466.026,45

(*) Els préstecs i partides a cobrar a curt termini no inclouen els saldos deutors amb Administracions Públiques (Nota 15).

b) Classificació per venciments

El detall per venciments dels diferents actius financers, amb venciment determinat o determinable, al tancament de l'exercici 2013 és el següent:

	2014	2015	2016	2017	2018	Reste	Total
Inversions empreses del grup i associades:	280.272,16	258.698,41	249.218,15	240.085,31	231.287,14	4.164.161,45	5.423.722,62
Crèdits a empreses (Nota 17)	280.272,16	258.698,41	249.218,15	240.085,31	231.287,14	4.164.161,45	5.423.722,62
Inversions financeres:	124.763,99	-	-	-	-	327.410,45	452.174,44
Actius a Valor Raonable amb canvis a Pèrdues i Guanyos (3)	-	-	-	-	-	86.040,87	86.040,87
Altres actius financers (1)	124.763,99	-	-	-	-	241.369,58	366.133,57
Deutes comercials no corrents	-	-	-	-	-	535.841,19	535.841,19
Avançament proveïdors	260.262,00	-	-	-	-	-	260.262,00
Deutors comercials i altres comptes a cobrar	19.225.863,52	-	-	-	-	-	19.225.863,52
Clients per vendes i prestacions de serveis	6.406.661,09	-	-	-	-	-	6.406.661,09
Clients, empreses del grup i associades (Nota 17)	2.940.863,85	-	-	-	-	-	2.940.863,85
Deutors diversos (2)	9.878.338,58	-	-	-	-	-	9.878.338,58
	19.891.161,67	258.698,41	249.218,15	240.085,31	231.287,14	5.027.413,09	25.897.863,77

El detall per venciments dels diferents actius financers, amb venciment determinat o determinable, al tancament de l'exercici 2012 va ser el següent:

	2013	2014	2015	2016	2017	Reste	Total
Inversions empreses del grup i associades:	620.335,77	268.539,30	258.698,41	249.218,15	240.085,31	4.204.404,31	5.841.281,25
Crèdits a empreses (Nota 17)	299.434,59	268.539,30	258.698,41	249.218,15	240.085,31	4.204.404,31	5.520.380,07
Altres actius financers (1)	320.901,18	-	-	-	-	-	320.901,18
Inversions financeres:	425.254,35	-	-	-	-	329.041,06	754.295,41
Actius a Valor Raonable amb canvis a Pèrdues i Guanyos (3)	-	-	-	-	-	86.040,87	86.040,87
Altres actius financers (1)	425.254,35	-	-	-	-	243.000,19	668.254,54
Deutes comercials no corrents	-	-	-	-	-	544.881,20	544.881,20
Avançament proveïdors	260.262,00	-	-	-	-	-	260.262,00
Deutors comercials i altres comptes a cobrar	26.160.174,33	-	-	-	-	-	26.160.174,33
Clients per vendes i prestacions de serveis	6.868.687,01	-	-	-	-	-	6.868.687,01
Clients, empreses del grup i associades (Nota 17)	5.439.773,50	-	-	-	-	-	5.439.773,50
Deutors diversos (2)	13.851.713,82	-	-	-	-	-	13.851.713,82
	27.466.026,45	268.539,30	258.698,41	249.218,15	240.085,31	5.078.326,57	33.560.894,19

(1) Altres actius financers

Exercici 2013	Saldo inicial	Balanc de Fusió (Nota 20)	Addicions	Baixes	Saldo final
Imposicions a curt termini	401.213,87	-	-	(301.554,26)	99.659,61
Dipòsits i fiances a curt termini	24.040,48	1.063,90	-	-	25.104,38
Dipòsits i fiances a llarg termini	243.000,30	7.356,71	35.402,30	(44.389,62)	241.369,69
	668.254,65	8.420,61	35.402,30	(345.943,88)	366.133,68

Exercici 2012	Saldo inicial	Addicions	Baixes	Saldo final
Imposicions a curt termini	2.766.659,61	17.415.300,80	(19.780.746,54)	401.213,87
Dipòsits i fiances a curt termini	25.920,17	-	(1.879,69)	24.040,48
Dipòsits i fiances a llarg termini	217.729,61	76.290,59	(51.019,90)	243.000,30
	3.010.309,39	17.491.591,39	(19.833.646,13)	668.254,65

(2) Deutors diversos

Els saldos de deutors diversos corresponen principalment a derrames facturades o pendents de facturar de projectes d'urbanització que gestiona la Societat. Es fa constar que les partides esmentades, estan suficientment garantides mitjançant les càrregues que graven amb caràcter real a cadascuna de les finques i estan inscrites al Registre de la Propietat.

(3) Actius a valor raonable

Durant el 2012 es va produir el bescanvi de les participacions preferents (100 participacions preferents de sèrie A, participacions pignorades per la Caja de Ahorros del Mediterráneo fins que el préstec amb la mateixa entitat financera quedí cancel·lat) per accions del Banc Sabadell, el detall del qual és el següent:

EXERCICI 2013**Actius a Valor Raonable**

	Nº Títols	Cost	Deteriorament	Valor Raonable	Dividends	%	Cotització
Accions Banco de Sabadell ES0113860A34	43.565	86.040,87	-	86.040,87	-	1,47%	1,896
	43.565	86.040,87	-	86.040,87	-	1,47%	1,896

EXERCICI 2012**Actius a Valor Raonable**

	Nº Títols	Cost	Deteriorament	Valor Raonable	Dividends	%	Cotització
Accions Banco de Sabadell ES0113860A34	43.565	86.040,87	-	86.040,87	-	1,47%	1,975
	43.565	86.040,87	-	86.040,87	-	1,47%	1,975

c) Correccions per deteriorament del valor originades pel risc de crèdit

Les variacions derivades de les pèrdues per deteriorament originades per risc de crèdit per classe d'actius financers han estat les següents:

	Saldo a 31/12/2013	Saldo a 31/12/2012
Baixes definitives de crèdits	(49.152,76)	(51.489,14)
Correcció valorativa per deteriorament exercici	(1.206,44)	-
Correcció valorativa per deteriorament exercici grup (Nota 17)	(9.056,94)	(4.575,14)
Pèrdua per deteriorament final	(59.416,14)	(56.064,28)

9.2. Passius financers**a) Categories de passius financers**

Els passius financers es classifiquen en base a les següents categories:

Passius financers a llarg termini				
Categories:	Deutes amb entitats de crèdit (**)		Dèbits i altres partides a pagar	
	31/12/13	31/12/12	31/12/13	31/12/12
Dèbits i partides a pagar	40.007.546,67	40.891.999,94	21.500.771,01	2.429.107,76
	40.007.546,67	40.891.999,94	21.500.771,01	2.429.107,76
Passius financers a curt termini				
Categories:	Deutes amb entitats de crèdit (**)		Dèbits i altres partides a pagar (*)	
	31/12/13	31/12/12	31/12/13	31/12/12
Dèbits i partides a pagar	12.228.604,64	10.031.293,52	40.739.709,24	65.752.758,45
	12.228.604,64	10.031.293,52	40.739.709,24	65.752.758,45

(*) Els dèbits i partides a pagar a curt termini no inclouen els saldos creditors amb Administracions Públiques (Nota 15).

(**) Es presenten a curt termini deutes amb entitats de crèdit a efectes de presentació al finançar actius en existències independentment del seu venciment real, per import de:

Deutes amb entitats de crèdit presentats a curt termini que financen actius en existències		
	31/12/13	31/12/12
Entitats financeres préstecs hipotecaris	6.822.673,39	7.058.352,89
	6.822.673,39	7.058.352,89

b) Classificació per venciments

El detall per venciments dels diferents passius financers, amb venciment determinat o determinable, al tancament de l'exercici 2013 és el següent:

	2014	2015	2016	2017	2018	Reste	TOTAL
Deutes:	5.619.338,48	7.083.023,86	12.321.118,66	11.021.206,29	10.123.725,54	27.841.916,72	74.010.329,55
Deutes amb entitats de crèdit	5.345.931,25	2.514.616,73	7.345.027,47	6.040.147,17	5.137.560,27	25.852.868,42	52.236.151,31
Deutes amb empreses del grup (Nota 17)	244.396,01	176.646,70	178.479,28	183.446,36	188.551,67	1.073.111,92	2.041.631,94
Préstecs Participatius Ajuntament de Mataró (2)	-	4.394.760,43	4.797.611,91	4.797.612,76	4.797.613,60	402.851,30	19.190.450,00
Altres passius financers (1)	29.011,22	-	-	-	-	513.085,08	542.096,30
Creditors comercials i altres comptes a pagar	40.466.302,01	-	-	-	-	-	40.466.302,01
Proveïdors (3)	25.823.326,28	-	-	-	-	-	25.823.326,28
Proveïdors, empreses del grup i associades (Nota 17)	1.635.571,99	-	-	-	-	-	1.635.571,99
Creditors diversos	8.197.108,68	-	-	-	-	-	8.197.108,68
Personal	59.076,88	-	-	-	-	-	59.076,88
Avançaments de clients (4)	4.751.218,18	-	-	-	-	-	4.751.218,18
	46.085.640,49	8.216.997,27	13.047.409,02	11.742.529,72	9.018.101,56	26.365.953,49	114.476.631,55

El detall per venciments dels diferents passius financers, amb venciment determinat o determinable, al tancament de l'exercici 2012 va ser el següent:

	2013	2014	2015	2016	2017	Reste	TOTAL
Deutes:	24.516.894,98	3.950.315,78	2.954.495,67	2.820.017,89	2.512.620,45	38.142.010,80	74.896.355,57
Deutes amb entitats de crèdit	2.972.940,63	3.776.669,08	2.776.016,39	2.636.571,53	2.324.068,78	36.437.027,05	50.923.293,46
Deutes amb empreses del grup (Nota 17)	1.710.402,74	173.646,70	178.479,28	183.446,36	188.551,67	1.246.762,19	3.681.288,94
Altres passius financers (1)	19.833.551,61	-	-	-	-	458.221,56	20.291.773,17
Creditors comercials no corrents	-	-	-	-	-	-	-
Creditors comercials i altres comptes a pagar	44.208.804,10	-	-	-	-	-	44.208.804,10
Proveïdors (3)	27.101.267,57	-	-	-	-	-	27.101.267,57
Proveïdors, empreses del grup i associades (Nota 17)	4.302.217,68	-	-	-	-	-	4.302.217,68
Creditors diversos	7.885.724,09	-	-	-	-	-	7.885.724,09
Personal	75.612,31	-	-	-	-	-	75.612,31
Avançaments de clients (4)	4.843.982,45	-	-	-	-	-	4.843.982,45
	68.725.699,08	3.950.315,78	2.954.495,67	2.820.017,89	2.512.620,45	38.142.010,80	119.105.159,67

(1) Altres passius financers: El detall d'aquest compte es el següent:

	Saldo a 31/12/13	Saldo a 31/12/12
Fiances rebudes a llarg termini (*)	513.085,07	458.221,55
Altres passius financers a curt termini (**)	-	19.815.060,21
Partides pendents d'aplicació	29.011,26	18.491,41
	542.096,33	20.291.773,17

(*) Els moviments de les fiances a llarg termini, expressats en euros, són els següents:

Saldo al 31/12/11	442.543,41
Altes	95.128,17
Sortides, baixes o reduccions	(79.450,03)
Saldo al 31/12/12	458.221,55
Balanç de fusió (Nota 20)	99.840,24
Altes	75.139,68
Sortides, baixes o reduccions	(120.116,40)
Saldo al 31/12/12	513.085,07

(**) A 31 de desembre de 2012, el saldo del compte "Altres passius financers a curt termini", (Nota 17), per import de 19.815.060,21 euros, correspon als següents:

- Arran del procés de refinançament del deute bancari a curt termini dut a terme durant el 2012, l'Ajuntament de Mataró ha assumit part d'aquest deute financer, per import, de 16.650.000 euros, mitjançant la signatura de préstecs per part de l'Ajuntament que s'han aplicat a cancel·lar el referit deute.
- Amb el Reial Decret Llei 4/2012, de 24 de febrer, pel qual es determinen obligacions d'informació i procediments necessaris per a establir un mecanisme de finançament pel pagament als proveïdors de les entitats locals, l'Ajuntament ha assumit pagaments a proveïdors per compte del Grup per import de 1.900.278 euros.
- D'altra banda, aquets compte també recull aportacions dineràries rebudes de l'Ajuntament, a compte d'ampliació de capital, per un import total de 1.264.782 euros.

Del balanç de fusió (Nota 20) s'incorporen "Altres passius financers a curt termini", procedents de GINTRA (societat absorbida) per import d'11.404.868 euros, corresponent als següents conceptes:

- Arran del procés de refinançament bancari a curt termini dut a terme al 2012, l'Ajuntament de Mataró ha assumit el deute financer a curt termini de GINTRA (societat absorbida), per import de 5.900.000 euros, mitjançant la signatura de préstecs per l'Ajuntament que s'han aplicat a cancel·lar aquest deute.
- Amb el Reial Decret Llei 4/2012, de 24 de febrer, pel qual es determinen obligacions d'informació i procediments necessaris per a establir un mecanisme de finançament per al pagament als proveïdors de les entitats locals, l'Ajuntament ha assumit pagaments a proveïdors per compte de GINTRA (societat absorbida) per import de 3.579.504 euros.

- Aquest compte també recull les aportacions rebudes a l'exercici 2012 i anteriors per a la compensació de pèrdues de GINTRA (societat absorbida), per un import total acumulat d'1.925.364 euros, provinents de l'excedent de la zona blava.
- (2) L'Ajuntament, arran de la fusió, i amb les quantitats que es van aportar durant l'exercici 2012, més 911.990 euros que aporta el 25 de juliol de 2013 per a finançar la compra del 18% de les accions de GINTRA, juntament amb d'altres passius financers, instrumenta les següents operacions:
- Una aportació per a compensació de pèrdues per import d'11.118.659 €, aprovada per la Junta General d'Accionistes del 26 de juny de 2013.
 - Amb la resta ha procedit a atorgar a la societat tres préstecs participatius per un import total de 22.809.525 euros (Nota 17), amb un venciment màxim dos d'ells el 7 de juny de 2023 i l'altra, el 9 de gener de 2024. Els contractes estableixen que es podrà acordar en qualsevol moment l'amortització anticipada dels préstecs, total o parcial, sempre que aquesta amortització es compensi amb un augment dels fons propis. A la data de tancament la Societat ha procedit a cancel·lar anticipadament 3.619.075 euros, quedant, per tant, un saldo pendent d'amortitzar de 19.190.450 euros. Constituirà la base del càlcul de la retribució dels préstecs l'import dels beneficis que excedeixi, abans d'impostos, del 10% dels seus fons propis exclòs el saldo viu dels préstecs i els beneficis de l'exercici, d'aquesta quantia es destinarà aquell import que correspongui a la proporció que representa l'import dels préstecs sobre el total de fons propis, inclòs el propi préstec i excloent el benefici de l'exercici.
- (3) Proveïdors: El detall d'aquest compte es el següent:

	Saldo a 31/12/13	Saldo a 31/12/12
Creditors per compres i prestacions de serveis	23.261.117,15	22.365.855,01
Creditors factures pendents de rebre	2.286.487,14	2.460.705,19
Efectes comercials a pagar	275.721,99	2.274.707,37
	25.823.326,28	27.101.267,57

Dins el saldo de "Creditors per compres" s'inclou, tant al 2013 com al 2012, la part pendent de les factures de FCC Construcción, SA, de data 31 de gener de 2012, per les obres de construcció de l'Edifici del Rengle, per import de 23.241.162 euros.

- (4) Els avançaments de clients corresponen a bestretes rebudes per vendes de terrenys i solars i d'obres en curs de diferents promocions.

El detall de pagaments realitzats a proveïdors i creditors diversos, d'acord amb la Llei 15/2010 de 5 de juliol, és el següent:

	31/12/13		31/12/12	
	Import	Percentatge	Import	Percentatge
Dintre del termini màxim legal	2.095.367,01	43%	2.647.047,03	29%
Pagaments que sobrepassen el límit establert	2.743.739,25	57%	6.513.366,23	71%
Total pagaments de l'exercici	4.839.106,26	100%	9.160.413,26	100%
Termini mig de pagaments excidits	24,76		214,00	
Aplacaments que a la data del tancament sobrepassen el termini màxim legal	24.834.577,99	61%	29.454.980,84	88%

c) Deutes amb entitats de crèdit

El detall dels deutes amb entitats de crèdit, és el següent:

Exercici 2013			
	Límit	Import disposat al 31/12/13	Import disponible
Entitats financeres préstecs no hipotecaris	2.413.013,03	2.413.013,03	-
Entitats financeres préstecs hipotecaris	44.170.892,00	44.170.892,00	-
Entitats financeres préstecs hipotecaris subsidiats	5.525.794,26	5.525.794,26	-
Deutes per interessos	126.452,02	126.452,02	-
	52.236.151,31	52.236.151,31	-

Exercici 2012			
	Límit	Import disposat al 31/12/12	Import disponible
Entitats financeres préstecs no hipotecaris	4.082.757,19	4.082.757,19	-
Entitats financeres préstecs hipotecaris	40.953.633,96	40.953.633,96	-
Entitats financeres préstecs hipotecaris subsidiats	5.705.532,02	5.705.532,02	-
Deutes per interessos	-	181.370,29	-
	50.741.923,17	50.923.293,46	-

Els crèdits hipotecaris subsidiats, d'acord amb el Pla d'Habitatge 1998/01, (Reial Decret 1186/1998 de 12 de juny), i les seves posteriors actualitzacions, financen la construcció dels edificis d'habitatges de lloguer en règim de protecció oficial. L'import inclòs com a deutes amb entitats de crèdit, correspon a la part que haurà de retornar la Societat, i la part de capital subsidiat s'inclou a l'epígraf de Subvencions, donacions i llegats rebuts (veure nota 12).

El detall dels préstecs a 31 de desembre de 2013 és el següent:

Préstecs no hipotecaris

Entitat	Data formalització	Nombre quotes	Periodicitat quota	Període de carència	Venciment	Tipus d'interès	Import concedit	Deute pendent a 31/12/13
Banc Sabadell	14/07/2010	60	Mensual	10 anys	2015	Fix 5,86%	1.500.000,00	667.638,35
Banc Sabadell	17/06/2010	60	Mensual	1 anys	2015	Fix 7,557	3.600.000,00	1.745.374,68
							13.100.000,00	2.413.013,03

Préstecs hipotecaris

Entitat	Data formalització	Descripció	Nombre Quotes	Periodicitat Quota	Tipus interès	Venciment	Import total (en milers d'euros)	Deute pendent a 31/12/13
La Caixa	25/07/2001	Naus Logística	52	Trimestral	FIX 5,75%	2016	5.259	1.126.897,74
La Caixa	07/07/2005	Local Camí Ral	60	Trimestral	Euribor +0.60%	2022	982	628.621,09
La Caixa	25/02/2008	Habitatges OPAH Edifici oficines	360	Mensual	Euibor +0.75%	2038	1.416	1.201.011,32
La Caixa	27/02/2009	Baixada Espenyas	180	Mensual	Euibor +0.85%	2026	1.300	885.902,30
La Caixa	04/11/2010	Local Churruca	208	Mensual	Eur 1Any + 1,25%	2027	220	203.329,08
BBVA	31/07/2033	Camí Ral	360	Mensual	Euribor + 0,25%	2036	1.861	141.282,69
BBVA	26/02/2003	Parc Central Venda	180	Mensual	Euibor +0.90	2009	172	7.715,63
BSCH	22/02/2006	Edifici Vallveric Edifici Oficines"El Rengle"	60	Trimestral	Euibor trim +0.19%	2023	4.746	1.902.020,89
BSCH	30/06/2008		120	Mensual	Euibor trim +0.45%	2018	21.000	10.406.249,57
BSCH	17/09/2007	Nau Colla Castellera	15	Anual	Euibor trim +0.35%	2024	1.248	925.704,51
Banc Sabadell	14/11/2008	Aparcament i local Meléndez Valdes	240	Mensual	Euibor +0.90	2028	748	639.595,76
Bankia	05/12/2008	Local carrer Nuñez de Balboa	198	Mensual	Euibor +0.50	2025	614	498.598,59
Bankia	12/01/2009	Aparcament Nuñez de Balboa	198	Mensual	Euibor +0.50	2025	633	506.428,39

(Continua)

(Continuació)

[illegible]

Préstecs hipotecaris subsidiats (habitatges de protecció oficial de lloguer)

[illegible]

Préstecs no hipotecaris

Entitat	Data formalització	Nombre quotes	Periodicitat quota	Període de carència	Venciment	Tipus d'interès	Import concedit	Deute Pendent a 31/12/12
Santander	30/04/2003	32	Trimestral	2 anys	2013	Euro Trim+0,15%	3.000.000,00	187.500,00
La Caixa	08/05/2003	32	Trimestral	2 anys	2013	Fix 3,995	5.000.000,00	312.500,00
Banc Sabadell	14/07/2010	60	Mensual	10 anys	2015	Fix 5,86%	1.500.000,00	1.007.975,80
Banc Sabadell	17/06/2010	60	Mensual	1 anys	2015	Fix 7,557	3.600.000,00	2.574.781,39
							13.100.000,00	4.082.757,19

Préstecs hipotecaris

[illegible]

[illegible]

9.3. Informació relacionada amb el compte de pèrdues i guanys i el patrimoni net

Les pèrdues o guanys nets procedents de les diferents categories d'instruments financers, amb indicació separada dels ingressos i despeses financers calculats per l'aplicació del mètode del tipus d'interès efectiu, han estat les següents:

Actius financers:

	Ingressos per aplicació TIE	
	Exercici 2013	Exercici 2012
Inversions mantingudes fins al venciment	115.632,12	363.622,28
Préstecs i partides a cobrar	382.056,04	224.313,54
	497.688,16	587.935,82

En els exercicis 2013 i 2012 la Societat ha registrat interessos de demora d'un 5%, respectivament corresponents a derrames.

Passius financers:

	Pèrdues o guanys nets		Despeses financeres per aplicació TIE	
	31/12/13	31/12/12	31/12/13	31/12/12
Dèbits i partides a pagar	-	-	1.871.417,06	3.524.547,22
	-	-	1.871.417,06	3.524.547,22

9.4. Informació sobre la naturalesa i el nivell de risc procedent d'instruments financers

9.4.1 Informació qualitativa

La gestió dels riscos financers de la Societat està centralitzada en la Direcció i la Direcció Económicofinancera, la qual té establerts els mecanismes necessaris per a controlar l'exposició a les variacions en els tipus d'interès, així com als riscos de crèdit i liquiditat. A continuació s'indiquen els principals riscos financers que impacten a la Societat:

a) Risc de liquiditat:

Amb la finalitat d'assegurar la liquiditat i poder atendre tots els compromisos de pagament que es deriven de la seva activitat, la Societat disposa de la tresoreria que mostra el seu balanç, així com de les línies creditícies i de finançament que es detallen en la Nota 9.2 de passius financers.

b) Risc de mercat:

El risc de tipus d'interès de la Societat sorgeix dels recursos aliens a llarg termini. La Societat té contractat la majoria del seu deute a tipus d'interès variable i per tant indexada a l'evolució dels tipus d'interès de mercat. La política de gestió del risc té per objectiu limitar i controlar les variacions del tipus d'interès sobre el resultat i el cash flow, mantenint un adequat cost global del deute.

Al 31 de desembre de 2013 i 2012 la Societat no ha contractat cap instrument de cobertura.

9.4.2 Informació quantitativa

a) Risc del tipus d'interès:

La política de la Societat consisteix en mantenir aproximadament el 15% dels seus recursos aliens en instruments amb tipus d'interès fix.

9.5 Empreses Grup, Multigrup i Associades

La informació més significativa relacionada amb les empreses del grup, multigrup i associades és la següent:

Exercici 2012							
							Resultat
Denominació/Domicili/Activitat	Valor de participació	% Participació directa	Capital social	Reserves	Subvencions	Explotació	Net
Gestió Integral de Trànsit de Mataró, S.L. (GINTRA) Pablo Iglesias, 63 la planta despatx 4 (Mataró-Barcelona) Gestió del servei públic relatiu a la mobilitat urbana, així com l'explotació de les zones d'estacionament regulades i el servei de grua.	1.916.548,17	82%	2.512.600,00	423.892,26	4.058.330,63	(1.637.551,12)	(1.928.212,77)
Societat Municipal Prohabitatge Mataró, S.A. (PROHABITATGE) Pablo Iglesias, 63 la planta 4 despatx 4 (Mataró-Barcelona) Realització de totes les actuacions vinculades amb l'habitatge i també la regeneració i rehabilitació d'espais públics urbans.	44.431,63	100%	120.000,00	(75.568,37)	117.140,32	31.738,45	28.149,60
Porta Laietana, S.A. Pablo Iglesias, 63 la planta despatx 4 (Mataró-Barcelona) El desenvolupament urbanístic i immobiliari del sector IVECO-RENFE_FARINERA/VEÏNAT DE VALLDEIX	-	50,00%	12.000.000,00	(22.828.304,99)	-	(3.545.788,17)	(4.298.951,64)
	1.960.979,80						

Exercici 2013							
							Resultat
Denominació/Domicili/Activitat	Valor Net participació	% Participació directa	Capital social	Reserves	Subvencions	Explotació	Net
Porta Laietana, S.A (*) Pablo Iglesias, 63 la planta despatx 4 (Mataró-Barcelona) El desenvolupament urbanístic i immobiliari del sector IVECO-RENFE_FARINERA/VEÏNAT DE VALLDEIX i la prestació i explotació de serveis vinculats a la urbanització d'aquest territori	-	50%	12.000.000,00	(23.130.808,68)	-	(1.581.598,05)	103.734,20

(*) Les dades comptables de la Societat Porta Laietana, S.A. són provisionals a 31/12/13.

L'import de les correccions valoratives per deteriorament i els seus moviments han estat les següents:

Exercici 2013			
	Pèrdua per deteriorament Saldo inicial	Variació deteriorament a pèrdues i guanys	Pèrdua per deteriorament Saldo Final
Empreses del grup			
Porta Laietana, S.A.	(6.000.000,00)	-	(6.000.000,00)
	(6.655.865,42)	-	(6.655.865,42)

Exercici 2012			
	Pèrdua per deteriorament Saldo inicial	Variació deteriorament a pèrdues i guanys	Pèrdua per deteriorament Saldo Final
Empreses del grup			
Gestió Integral de Trànsit Mataró, S.L.	(145.551,83)	-	(145.551,83)
Societat Municipal Prohabitatge Mataró, S.A.	(510.313,59)	-	(510.313,59)
Porta Laietana, S.A.	(6.000.000,00)	-	(6.000.000,00)
	(6.655.865,42)	-	(6.655.865,42)

9.6. Fons propis

a) Capital social

Al tancament de l'exercici 2013 el capital social de la Societat és de 14.445.876,36 euros, representat en 24.036 accions de 601,01 euros de valor nominal cadascuna, totes elles de la mateixa classe, totalment subscrites i desemborsades. El seu únic accionista és l'Ajuntament de Mataró.

b) Reserva legal

D'acord amb el Text Refós de la Llei de Societats de Capit, ha de destinar-se una xifra igual al 10% del benefici de l'exercici a la reserva legal fins que aquesta arribi, almenys, al 20% del capital social. La reserva legal podrà utilitzar-se per a augmentar el capital en la part que excedeixi del 10% del capital ja augmentat. Menys per a la finalitat esmentada anteriorment, i mentre no superi el 20% del capital social, aquesta reserva només podrà destinar-se a la compensació de pèrdues i sempre que no existeixin altres reserves disponibles suficients per a aquest propòsit.

c) Reserves resultants d'una combinació de negocis

Aquesta reserva s'ha originat amb data 1 de gener de 2013 fruit de la fusió de la Societat amb Gintra i Prohabitatge (Veure Nota 20).

NOTA 10. EXISTÈNCIES

El detall d'aquest epígraf és el següent:

	Saldo a 31/12/13	Saldo a 31/12/12
Terrenys i solars	30.798.673,99	30.537.431,82
Urbanitzacions en curs	41.219.999,40	40.875.673,81
Edificis d'habitatges en curs	5.066.865,24	4.911.001,55
Edificis construïts d'habitatges	4.898.097,85	6.741.251,76
Altres edificis construïts	21.267.032,77	20.083.212,98
Avançaments a proveïdors	260.262,00	260.262,00
Deterioraments	(11.572.466,29)	(9.783.409,60)
	91.938.464,96	93.625.424,32

Els principals projectes a 31 de desembre de 2013 i 2012 per partides són els següents:

	Saldo al 31/12/13	Saldo al 31/12/12
PMU Ronda Barceló/Illa Fàbregas i Caralt "Polígon 1"	3.046.974,77	3.011.101,33
PMU Ronda Barceló/Illa Fàbregas i Caralt "Polígon 2"	3.749.952,86	3.749.952,86
PMU Lepanto-Churruca	10.915.936,84	10.561.060,73
P.P. Can Serra	2.892.763,60	2.892.763,60
UA 53 El Verdet	1.399.044,87	1.398.272,87
Els Turons	1.215.625,86	1.215.625,86
Avinguda Maresme, 46 (Sector Iveco-Renfe)	1.189.021,82	1.190.355,96
C/ Gibraltar	951.188,45	950.368,45
PMU Can Cruzate	1.011.912,92	1.011.912,92
PMU Cirera Nord	922.894,10	922.894,10
Eix Herrera Polígon 2 (10% Aprof mig)	1.659.482,50	1.659.482,50
Altres	1.843.875,40	1.973.640,64
Terrenys i solars	30.798.673,99	30.537.431,82
Can Quirze	7.874.255,85	7.874.255,85
El Rengle P.P	7.537.881,89	7.537.465,15
Urbanització Sector C-1	4.293.987,37	4.293.987,37
Urbanització Vallveric	3.243.585,27	3.243.082,11
Iveco-Renfe	1.798.067,32	1.740.069,12
UA El Verdet	1.313.237,81	1.313.237,81
Ronda Barceló	2.461.687,96	2.477.187,10
Els Turons	1.098.231,37	1.098.231,37
El Rengle PMU	5.832.688,94	5.832.664,90
PMU Can Cruzate	917.284,73	911.000,48
El Sorrall	790.136,35	790.136,35
Eix Herrera	791.234,19	643.571,76
Altres	3.267.720,35	3.120.784,44
Urbanitzacions en curs	41.219.999,40	40.875.673,81

(Continua)

(Continuació)

	Saldo al 31/12/13	Saldo al 31/12/12
"Finques Can Sisternes"	620.335,28	620.267,93
Habitatges Bloc 2 C/ Alella, 1-3	1.612.702,66	1.612.702,66
Habitatges Bloc 4 C/ Alella, 2	1.529.110,73	1.529.110,73
Habitatges EL Rengle II	767.480,41	767.480,41
Altres	537.236,16	381.439,82
Edificis d' Habitatges en curs	5.066.865,24	4.911.001,55
Edifici Baixada Espenyes	2.219.363,14	2.219.363,14
Habitatges C/ Churruca	772.894,78	1.312.633,22
Habitatges i Locals C/Camí Ral	84.743,02	761.738,18
Can Gassol	393.016,04	393.016,04
Fincas-Rda. Prim 74-76	910.032,04	906.811,41
Hab. i Local S. Simó	317.972,41	690.757,67
Habitatges C/ Tiana-La Flor	-	246.654,03
Habitatges C/.Melendez	176.259,26	176.259,26
Altres	23.817,16	34.018,81
Edificis construïts i habitatges	4.898.097,85	6.741.251,76
Edifici Oficines El Rengle	14.052.001,64	17.540.954,72
Aparcament C/ Carlemany	1.275.053,08	1.275.053,08
Aparcament i equipament La Llàntia	856.337,07	856.337,07
Aparcament Solís - 2a. Fase	171.924,76	171.924,76
Aparcament Cal Collut	68.439,93	68.439,93
Aparcament Solís - 1a. Fase	60.756,31	60.756,31
Aparcament Parcel·la XXXV Les Hortes	78.000,00	78.000,00
Aparcament Parc Central	31.747,11	31.747,11
Aparcament soterrani Ronda Rafael Estrany	2.788.313,95	-
Aparcament Ronda Barceló illes 2 i 3	5.513,35	-
Aparcament Cafè del Mar	285.516,19	-
Aparcament Camí Ral- Hospital	232.337,10	-
Aparcament La Llàntia	1.359.852,32	-
Altres	1.239,96	-
Altres edificis construïts	21.267.032,77	20.083.212,98
Avançaments proveïdors	260.262,00	260.262,00
TOTAL	103.510.931,25	103.408.833,92

Els saldos de les correccions per deterioraments de les Existències, han estat els següents:

	Saldo al 31/12/13	Saldo al 31/12/12
Terrenys i solars:		
PMU Lepanto - Churruca	(2.742.876,25)	(2.742.876,25)
P.P Can Serra	(1.093.463,60)	(1.060.263,60)
Rda Barceló Polígon 2	(302.438,86)	(302.438,86)
Carreró, 26 i 28 + Palau 31, 35 i 37	(547.681,92)	-

(Continua)

(Continuació)

	Saldo al 31/12/13	Saldo al 31/12/12
Edificis d'habitatges en curs		
Hab. Bloc 2 C/Alella-Masnou	(1.044.025,20)	(1.044.025,20)
Hab. Bloc 4 C/Alella-Llevant	(988.487,83)	(988.487,83)
Edificis Comercials i d'Oficines		
Baixada Espenyas	(1.254.363,14)	(1.254.363,14)
Edif. Ofic. El Rengle	(2.340.130,14)	(2.390.954,72)
Aparcaments		
Aparcament soterrani Ronda Rafael Estrany	(644.447,03)	-
Aparcament La Llàntia	(614.552,32)	-
	(11.572.466,29)	(9.783.409,60)

Les variacions per correcció de valor per deterioraments de les Existències han estat:

Saldo al 31/12/2011	(8.460.070,07)
Dotacions	(3.397.217,77)
Reversions	2.073.878,24
Saldo a 31/12/2012	(9.783.409,60)
Balanç de Fusió (Nota 20)	(1.121.199,35)
Dotacions	(667.857,34)
Reversions	-
Saldo a 31/12/2013	(11.572.466,29)

Les raons principals que han motivat les reduccions de valor han estat degudes a correccions derivades de les valoracions de mercat de Terrenys i solars, Edificis Comercials i d'Oficines, Edificis d'habitatges en curs i Aparcaments.

Tal com es descriu en la nota 4.h), la Societat capitalitza les despeses financeres incorregudes durant l'exercici i que estan relacionades amb aquelles existències que tenen un cicle de producció superior a un any.

L'import capitalitzat per aquest concepte en l'exercici ha estat el següent:

	2013	2012
Despeses financeres capitalitzades	-	-
	-	-

Altres informacions

a) Compromisos de venda/permuta més significatius en ferm a 31 de desembre de 2013:

1. L'Associació Recreativa Social Touring Club Maresme és propietària d'un terrenys de 1.921 m² situat al Pla Especial dels Turons de Mataró, i PUMSA és propietària d'una finca de 2.162 m² al sector Touring Club. El 25 de desembre de 2004 les parts varen acordar permutar les propietats, en compliment del planejament. No s'ha pogut perfeccionar l'escriptura de permuta donat que la finca propietat de l'Associació estava pendent d'immatriculació. Actualment aquest impediment s'ha resolt, i durant el 2014 es preveu es pugui perfeccionar l'escriptura de permuta.
2. El 8 de febrer de 2008, un propietari del sector del Rengle i PUMSA van formalitzar escriptura pública de permuta en virtut del qual aquest cedia a PUMSA la seva part indivisa de la finca III. 1-3, i PUMSA, en contraprestació, li entregaria un total de 2.204,80 m², 457 m² de magatzems i 31 places d'aparcament de l'Edifici del Rengle, valorat en 3.650.000 euros. Resta pendent de perfeccionar la permuta per haver sobrevingut la mort del cedent i estar pendent de formalitzar l'acceptació d'herència. Actualment no es pot fer entrega de les entitats acordades per manca d'acord entre els hereus en relació a l'herència. PUMSA està estudiant la viabilitat d'accions judicials.
3. Segons escriptura pública de permuta de 21 d'abril de 2009, PUMSA adquireix un local a la Ronda Alfons XII, valorat en 768.000€ i, en contraprestació, PUMSA ha de lliurar a la propietat, com a màxim el 29 de desembre de 2017, un local de similars característiques a la zona d'Entorns Biada o Ronda Barceló. A l'actualitat no podem fer entrega d'un local de les característiques acordades. Cas d'arribar a l'anterior termini màxim sense haver fet l'entrega material del local, la cedent tindrà dret a una indemnització, pactada en 1.500.000 euros.
4. Contracte privat de permuta del 26 de maig de 2011, entre PUMSA i HABITATGE ENTORN, SCCL per a la transmissió de les finques IIa, IIb, IIIa i IIIb del Polígon 1 del PMU 01-d Ronda Barceló/Illa Fàbregas i de Caralt. Resta pendent de formalitzar per desavinences en el compliment de les condicions pactades en el contracte. Actualment se segueix el recurs contenciós administratiu 116/2012 davant la Sala Contenciosa Administrativa –secció tercera- del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya. L'adquirent va fer entrega de 247.898 euros més IVA, corresponents al 10% de l'import d'adjudicació del concurs públic per a la transmissió de les esmentades finques.
5. En relació a places d'aparcament, existeixen sis contractes, signats entre el 2007 i el 2010, pendents d'escriptura pública, que afecten a un total de tretze places. La majoria d'aquestes places havien d'haver estat adquirides per part de promotors, que no poden fer front a les despeses amb motiu de la crisi econòmica.
6. Arran del concurs públic per a la seva venda, una de les empreses adjudicatàries d'un local, traster i cinc places d'aparcament a l'Edifici del Rengle, ha abonat imports a compte del preu de venda, per import de 304.885 euros, més IVA. Resta pendent de formalitzar l'escriptura pública de compravenda.

A 31 de desembre de 2013, PUMSA té contractada una pòlissa d'assegurances que cobreix els riscos derivats de la responsabilitat civil de la societat PUMSA i PORTA LAIETANA amb un límit de 3 milions d'euros per sinistre i any, cobrint tant la RC directa com subsidiària en la seva qualitat de promotora, gestora i / o titular d'immobles. Pel que fa a les cobertures concretes, destacar la inclusió de les següents cobertures:

Cobertura Risc	Límit Genèric per sinistre	Sublímit
Immobilària	3.000.000 MM €	600.000 €/sinistre
Explotació	3.000.000 MM €	
Subsidiària contractistes	3.000.000 MM €	
Creuada	3.000.000 MM €	
Conducc. aèries i subt.	3.000.000 MM €	
Colindants	3.000.000 MM €	300.000 €/víctima
Patronal	3.000.000 MM €	
Post-treballs	3.000.000 MM €	
Contaminació	3.000.000 MM €	400.000 €/sinistre i any
Vehicles confiats	3.000.000 MM €	120.000 €/sinistre i any

NOTA 11. TRESORERIA

El detall de la tresoreria és el següent:

	2013	2012
Caixa	17.942,29	3.814,18
Bancs	1.564.549,56	1.246.457,78
	1.582.491,85	1.250.271,96

NOTA 12. SUBVENCIONS, DONACIONS I LLEGATS REBUTS**12.1. Subvencions de capital i altres de balanç**

Els saldos i variacions que hi ha hagut durant l'exercici 2013 en les partides que componen les subvencions, donacions i llegats rebuts són els següents:

	Entitat Atorgant	Origen	Saldo 31/12/12	Balanc de Púsio (Nota 20)	Addicions	Imputació a resultats	Traspassos	Saldo 31/12/13
Subsidiació préstecs habitatges de protecció oficial	Ministeri d'Habitatge	Adm. Estatal	2.232.337,45	-	-	(59.217,17)	48.860,93	2.221.981,21
Altres subvencions habitatges de protecció oficial	Generalitat de Catalunya	Adm. autonòmica	2.398.084,03	-	-	(47.406,59)	(14.005,10)	2.336.672,34
Altres subvencions	Institut Català d'Energia	Adm. autonòmica	0,04	-	-	(10.103,71)	-	(10.103,67)
Subvenció Interès préstec Nau Minguell	Ajuntament de Mataró	Adm. Local	691.378,00	-	318,70	(120.711,03)	-	570.985,67
Drets de superfície	Ajuntament de Mataró	Adm. Local	1.988.891,96	-	-	(24.840,45)	1.560,13	1.965.611,64
Concessions Demanials del Subsòl	Ajuntament de Mataró	Adm. Local	-	4.175.470,95	-	(108.986,15)	-	4.066.484,80
Cessió gratuïta 10% aprofitament mig	Ajuntament de Mataró	Adm. Local	8.636.605,25	-	-	-	-	8.636.605,25
			15.947.296,73	4.175.470,95	318,70	(371.265,10)	36.415,96	19.788.237,24

El detall de les característiques essencials de les subvencions rebudes durant l'exercici 2013 és el següent:

Entitat Atorgant	Import Concedit 2013	Finalitat
Ajuntament de Mataró	318,70	Ajust baixa subvenció Nau Minguell
	318,70	

Els saldos i variacions que hi ha hagut durant l'exercici 2012 en les partides que componen les subvencions, donacions i llegats rebuts són els següents:

	Entitat Atorgant	Origen	Saldo 31/12/2011	Addicions	Imputació a resultats	Traspassos	Saldo 31/12/2012
Subsidiació préstecs habitatges de protecció oficial	Ministeri d'Habitatge	Adm. Estatal	2.483.341,25	-	(52.262,20)	(198.741,60)	2.232.337,45
Altres subvencions habitatges de protecció oficial	Generalitat de Catalunya	Adm. autonòmica	2.491.885,26	(41.296,74)	(52.504,49)	-	2.398.084,03
Altres subvencions	Institut Català d'Energia	Adm. autonòmica	10.103,75	-	(10.103,71)	-	0,04
Subvenció Interès préstec Nau Minguell	Ajuntament de Mataró	Adm. Local	705.857,13	-	(14.479,13)	-	691.378,00
Drets de superfície	Ajuntament de Mataró	Adm. Local	2.013.732,41	-	(24.840,45)	-	1.988.891,96
Cessió gratuïta 10% aprofitament mig	Ajuntament de Mataró	Adm. Local	13.158.012,55	660.721,35	(5.182.128,65)	-	8.636.605,25
			20.862.932,35	619.424,61	(5.336.318,63)	(198.741,60)	15.947.296,73

El detall de les característiques essencials de les subvencions rebudes durant l'exercici 2012 és el següent:

Entitat Atorgant	Import Concedit 2012	Finalitat
Generalitat de Catalunya	5.982,00	Subvenció habitatges de protecció oficial del carrer Nuñez Balboa
Generalitat de Catalunya	(47.278,74)	Revocació Subvenció C/Almeria
Ajuntament de Mataró	660.721,35	Aprofitament 10 % UA83 Lepant-Churruca/El Rengle
	619.424,61	

Les subvencions d'explotació concedides en l'exercici 2012 procedeixen principalment de l'Ajuntament de Mataró per import de 660.721,35 euros en concepte del 10 % de l'aprofitament urbanístic de la finca Lepant-Churruca i durant l'exercici 2013 no hi ha hagut.

Al tancament dels exercicis 2013 i 2012 la Societat ha complert amb tots els requisits necessaris per a la percepció i gaudi de les subvencions detallades anteriorment.

12.2. Subvencions d'explotació

Durant l'exercici 2013 l'Ajuntament ha atorgat una ajuda a l'explotació per import de 3.619.075 euros, en el marc dels acords presos, la resta per import de 252.905 euros, corresponen a altres subvencions rebudes a l'explotació de diferents entitats.

NOTA 13. PROVISIONS I CONTINGÈNCIES

13.1. Provisions

El detall de les provisions, així com els principals moviments registrats durant l'exercici 2013 és el següent:

No corrents	Saldo 31/12/12	Dotació	Aplicacions	Baixes	Saldo 31/12/13
Provisió renda vitalícia	196.700,34	(4.394,47)	-	-	192.305,87
Provisió aportació Fundació					
Unió de Cooperadors (a)	289.129,10	118.397,19	-	-	407.526,29
Provisió pèrdues en contractes	10.889,00	-	-	-	10.889,00
	496.718,44	114.002,72	-	-	610.721,16

El detall de les provisions, així com els principals moviments registrats durant l'exercici 2012 és el següent:

	Saldo al 31.12.2011	Dotació	Aplicacions	Baixes	Saldo al 31.12.2012
Provisió renda vitalícia	199.763,15	(3.062,37)	-	(0,44)	196.700,34
Provisió aportació Fundació Unió de Cooperadors (a)	490.153,13	-	(201.024,52)	0,49	289.129,10
Provisió pèrdues en contractes	10.889,00	-	-	-	10.889,00
	700.805,28	(3.062,37)	(201.024,52)	0,05	496.718,44

a) Provisió per aportació Fundació Unió de Cooperadors

La provisió aportació Fundació Unió de Cooperadors (FUC) va ser inicialment constituïda a l'exercici 2003 per cobrir les pèrdues derivades de l'aportació a realitzar a la FUC, segons acord de l'1 d'abril de 2003 del Consell d'Administració de PUMSA. El saldo a 31 de desembre de 2013 correspon al cost del tres locals pendents d'aportar a la FUC: local comercial 2 del Camí Ral (Can Xammar), local al carrer Rierot i local al carrer Meléndez Valdés. A l'exercici 2005 PUMSA ja va aportar una finca entre el carrer Palmerola i el carrer Deu de Gener, i altres tres locals al Camí Ral, un l'any 2010 i els altres dos, l'any 2012.

13.2. Contingències

Actualment resten diversos recursos contenciosos-administratius on PUMSA intervé en la seva condició d'empresa encarregada de la promoció i gestió urbanística dels respectius àmbits de plantejament afectats. Aquests recursos afecten diferents àmbits urbanístics (Ronda Barceló, Vallveric, El Sorrall,...) en els quals PUMSA, és l'administració actuant. Quan PUMSA té parcel·les en propietat en els sectors afectats, s'han provisionat els costos estimats dels diferents recursos i no es preveuen pèrdues addicionals. En el cas que PUMSA actuï únicament com a intermediari en les gestions urbanístiques, els possibles costos addicionals derivats dels litigis en curs, s'hauran de repercutir als propietaris i per tant, no tindran cap efecte significatiu en el resultat de la Societat.

13.3. Compromisos, garanties i avals

La Societat té a 31 de desembre de 2013 i 2012 avals bancaris concedits per diferents empreses per import de 675 milers d'euros i 875 milers d'euros, respectivament.

NOTA 14. AJUSTAMENTS PER PERIODIFICACIÓ**Actiu:**

	Saldo a 31/12/2013	Saldo a 31/12/2012
Despeses anticipades	103.467,63	95.275,34
	103.467,63	95.275,34

Passiu:

	Saldo a 31/12/2013	Saldo a 31/12/2012
Ingressos anticipats urbanitzacions	40.780.572,24	40.012.181,69
Ingressos anticipats lloguer aparcaments	418.610,65	284.966,24
Altres repercussions	46.187,89	360.966,25
	41.245.370,78	40.658.114,18

Els "ingressos anticipats urbanitzacions" corresponen a les factures emeses per obres d'urbanització pendents de finalitzar i no representen exigibilitat financera.

NOTA 15. SITUACIÓ FISCAL

El detall de les Administracions Públiques és el següent:

Exercici 2013				
	Deutor		Creditor	
	No corrent	Corrent	No Corrent	Corrent
H.P. Deutora per IVA suportat	-	275,50	-	80.399,12
H.P. deutora per IVA suportat no meritat	-	1,30	-	-
Subvencions per cobrar	-	273.555,84	-	-
Actiu per impost corrent 2012	-	-	-	-
Actiu per impost corrent 2013	-	6.602,38	-	-
H.P. Creditora per IRPF	-	-	-	44.242,13
H.P. Creditora per impostos locals	-	-	-	1.372,94
Seguretat social creditora	-	-	-	31.997,24
Actiu per impost diferit	15.346,28	-	-	-
Passiu per impost diferit	-	-	94.851,12	-
	15.346,28	280.435,02	94.851,12	158.011,43

Exercici 2012				
	Deutor		Creditor	
	No corrent	Corrent	No Corrent	Corrent
H.P. Deutora per IVA suportat	-	178.395,47	-	-
H.P. deutora per IVA suportat no meritat	-	34.922,87	-	-
Subvencions per cobrar	-	268.409,26	-	-
Actiu per impost corrent 2011	-	14.436,12	-	-
Actiu per impost corrent 2012	-	55.798,29	-	-
H.P. Creditora per IRPF	-	-	-	20.161,02
H.P. Creditora per impostos locals	-	-	-	32.007,17
Seguretat social creditora	-	-	-	21.165,10
Actiu per impost diferit	-	-	-	-
Passiu per impost diferit	-	-	83.446,47	-
	-	551.962,01	83.446,47	73.333,29

La conciliació del resultat comptable abans d'impostos corresponent a l'exercici 2013 i 2012 amb la base imposable de l'Impost sobre Societats, és la següent:

31.12.2013				
	Compte de pèrdues i guanys		Ingressos i despeses directament imputades a patrimoni net	
	Activitats pròpies	Activitats no pròpies	Activitats pròpies	Activitats no pròpies
Resultat abans d'impostos	(757.317,89)	(1.675.460,73)	-	-
Impost sobre Societats	(15.346,28)	-	-	-
Diferències permanents	3.681,13	-	-	-
<u>Diferències temporàries</u>	-	-	-	-
Amb origen en l'exercici	1.212.863,52	-	-	-
Amb origen en exercicis anteriors	-	-	-	-
Base imposable (resultat fiscal)	443.880,48	(1.675.460,73)	-	-
Quota íntegra (30% sobre la base imposable)	-	-	-	-
Bonificacions 99% s/quota íntegra	-	-	-	-
Quota íntegra ajustada	-	-	-	-
Deduccions per aportacions Pla de Pensions	-	-	-	-
Deduccions per Formació	-	-	-	-
Quota líquida	-	-	-	-
Retencions i pagament a compte	-	-	-	6.602,45
Liquid a tornar	-	-	-	6.602,45

31.12.2012					
Compte de pèrdues i guanys			Ingressos i despeses directament imputades a patrimoni net		
	Activitats pròpies	Activitats no pròpies	Activitats pròpies	Activitats no pròpies	Total
Resultat abans d'impostos	(5.703.887,43)	1.241.266,05	-	-	(4.462.621,38)
Impost Sobre Beneficis	973.103,19	-	-	-	973.103,19
Diferències permanents	71,77	201.024,85	-	-	201.096,62
<u>Diferències temporàries</u>					
Amb origen en l'exercici	(201.024,65)	-	-	-	(201.024,65)
Amb origen en exercicis anteriors	(796.205,89)	-	-	-	(796.205,89)
Base imposable (resultat fiscal)	(5.727.943,01)	1.442.290,90	-	-	(4.285.652,11)
Quota íntegra (30% sobre las base imposable)	(1.718.382,90)	432.687,27	-	-	(1.285.695,63)
Bonificacions 99% s/quota íntegra	(1.701.199,07)	428.360,40	-	-	(1.272.838,67)
Quota íntegra ajustada					(12.856,96)
Deduccions per aportacions Pla de Pensions					(70.358,70)
Deduccions per Formació					-
Quota líquida					(83.215,66)
Retencions i pagament a compte					55.798,36
Líquid a tornar					(139.014,02)

Desglossament de la despesa per Impost sobre Societats

El desglossament de la despesa per Impost sobre Societats és el següent:

	2013	2012
Impost Corrent		
Per operacions continuades	-	(83.215,56)
Impost diferit:		
Cancel·lació de passiu per impost diferit	-	(902,28)
Activació d'actiu per impost diferit	(15.346,28)	1.056.617,96
Aplicació de deduccions generades en anys anteriors	-	603,07
	(15.346,28)	973.103,19

Bases imposables Negatives i incentius pendents d'aplicar

El detall de les bases imposables negatives i incentius pendents d'aplicar al tancament de l'exercici 2013, expressat en euros, és el següent:

	Bases Negatives	31/12/2013 Incentius	Venciment
Bases imposables negatives			
Any 2002	333,32		2.020
Any 2003	330.739,16		2.021
Any 2004	559.363,86		2.022
Any 2005	-	-	-
Any 2006	-	-	-
Any 2007	1.221.957,57		2.025
Any 2008	-	-	-
Any 2009	1.519.250,52	-	2.027
Any 2010	5.923.596,21	-	2.028
Any 2011	18.332.102,26	-	2.029
Any 2012	4.040.107,97	-	2.030
Any 2013	1.231.580,25	-	2.031
Deduccions pendents i altres			
Deduccions no aplicades 2007	-	4.249,50	2.017/2.018
Deduccions no aplicades 2008	-	3.129,77	2.018/2.019
Deduccions no aplicades 2009	-	2.554,76	2.019/2.020
Deduccions no aplicades 2010	-	1.364,57	2.020/2.021
Deduccions no aplicades 2012	-	70.358,70	2.022/2.023
Deduccions no aplicades 2013	-	-	-
	33.159.031,12	81.657,30	

Passius per impost diferit registrats

El detall del saldo d'aquest compte és el següent:

	31.12.2013	31.12.2012
<u>Diferències temporàries (passiu per impost diferit)</u>		
Per subvencions, donacions i llegats rebuts	59.920,45	47.613,52
Per amortització accelerada RDL 3/1993	34.930,67	35.832,95
	94.851,12	83.446,47

Actius per impost diferit registrats

El detall del saldo d'aquest compte és el següent:

	31.12.2013	31.12.2012
<u>Diferències temporàries (actiu per impost diferit)</u>		
Per límit amortització Llei 16/2012	1.617,50	-
Per Provisions	2.642,82	-
Per permutes	4.107,81	-
Per límit despesa financera Llei 12/2012 (30 %B.O.)	6.978,15	-
	15.346,28	-

Exercicis pendents de comprovació i actuacions inspectores

Segons estableix la legislació vigent, els impostos no es poden considerar definitivament liquidats fins que les declaracions presentades hagin estat inspeccionades per les autoritats fiscals o hagi transcorregut el termini de prescripció de quatre anys. Al tancament de l'exercici 2013 la Societat té oberts a inspecció els exercicis no prescrits. Els administradors de la Societat consideren que s'han practicat adequadament les liquidacions dels esmentats impostos, per la qual cosa, en cas que sorgissin discrepàncies en la interpretació normativa vigent pel tractament fiscal atorgat a les operacions, els eventuais passius resultants, en cas de materialitzar, no afectarien de manera significativa als comptes anuals adjunts.

NOTA 16. INGRESSOS I DESPESES**a) Xifra de negocis**

La distribució de l'import net de la xifra de negocis distribuïda per categories d'activitats i per mercats geogràfics és la següent:

	Saldo a 31/12/2013	Saldo a 31/12/2012
Vendes edificis (**)	430.317,92	5.307.371,15
Vendes d'aparcaments (**)	15.000,00	1.587.825,93
Indemnitzacions (*)	-	4.589.326,48
Vendes de Terrenys i Solars (*)	-	24.000.000,00
Vendes	445.317,92	35.484.523,56
Ingressos per repercussions de costos d'obres	123.799,23	112.891,44
Ingressos pel servei d'coordinació de la seguretat i salut	(2.088,00)	522.357,74
Ingressos per urbanitzacions	-	1.983.509,80
Altres ingressos	11.041,57	385.201,48
Prestacions de Serveis	132.752,80	3.003.960,46
Ingressos per lloguers	3.518.104,55	2.975.194,76
Lloguers	3.518.104,55	2.975.194,76
Gestió de la Grua	857.065,90	-
Gestió de la Zona Blava	712.169,20	-
Altres prestacions de serveis	45.494,54	-
Lloguers	1.614.729,64	-
	5.710.904,91	41.463.678,78

(*) Durant l'exercici 2012 la Societat ven a El Corte Inglés una finca a la Ronda Barceló per import de 24.000.000 euros, imputant 4.589.326,48 euros d'ingressos per indemnitzacions.

(**) Durant l'exercici 2012 la Societat ven a Mercadona locals i aparcaments a l'Edifici El Rengle per import de 6.500.000 euros.

A l'exercici 2013 no s'han produït vendes significatives.

El detall dels ingressos per lloguers és el següent:

	31.12.2013	31.12.2012
Ingressos per arrendaments d'immobles immobilitzats (nota 8.1)	3.008.288,83	2.390.472,81
Ingressos per repercussió de despeses	509.815,72	584.721,95
	3.518.104,55	2.975.194,76

b) Consum de terrenys i solars

El seu desglossament és el següent:

	Saldo a 31.12.2013	Saldo a 31.12.2012
Compres de terrenys i solars	(35.535,00)	(133.304,46)
Variació d'existències de terrenys i solars	261.239,16	(28.029.929,57)
Deteriorament de terrenys i solars	50.824,58	(560.621,69)
Indemnitzacions i diferències d'adjudicació	-	(95.177,32)
	276.528,74	(28.819.033,04)

La totalitat de les compres i de vendes es fan a Catalunya.

c) Càrregues socials

El seu desglossament és el següent:

	Saldo a 31.12.2013	Saldo a 31.12.2012
Seguretat Social a càrrec de l'Empresa	319.980,11	209.750,02
Altres despeses de personal	13.523,72	8.601,98
	333.053,83	218.352,00

d) Altres despeses d'explotació

El seu desglossament és el següent:

	Saldo a 31.12.2013	Saldo a 31.12.2012
Correccions valoratives per deteriorament de crèdits comercials	49.588,51	51.489,14
Correccions valoratives per deteriorament de crèdits comercials entitats vinculades	9.556,94	4.575,14
Altres despeses d'explotació	3.725.989,65	2.482.683,68
	3.785.135,10	2.538.747,96

NOTA 17. OPERACIONS AMB PARTS VINCULADES

El detall de les parts vinculades amb les quals la Societat realitza operacions, són les següents:

Soci únic: Ajuntament de Mataró

Altres empreses del grup: Porta Laietana, S.A.

Altres parts vinculades: EPEL Parc TecnoCampusMataró, Institució Municipal d'Acció Cultural, Mataró Energia Sostenible, Mataró Audiovisual i Aigües de Mataró, S.A.

El detall de les operacions realitzades amb parts vinculades durant l'exercici 2013, és el següent:

	Ajuntament de Mataró	Aigües de Mataró	Porta Laietana, SA	Altres parts vinculades	Total
Vendes	-	-	-	72.055,05	72.055,05
Serveis prestats (per gestió)	40.355,24	-	-	-	40.355,24
Serveis prestats (per lloguers)	593.049,01	-	-	-	593.049,01
Serveis prestats (grua)	712.173,89	-	-	-	712.173,89
Serveis prestats (zona blava)	861.443,50	-	-	-	861.443,50
Serveis prestats (varis)	130.934,85	19.807,55	-	-	150.742,40
Interessos cobrats	209.528,00	-	10.263,38	-	219.791,38
Serveis rebuts (per consum d' aigua)	-	(35.562,66)	-	-	(35.562,66)
Serveis rebuts (per obres)	-	(192,72)	-	-	(192,72)
Serveis rebuts (varis)	(134.869,13)	(757,49)	-	-	(135.626,62)
Altres serveis rebuts de gestions	-	-	-	-	-
Interessos pagats	(140.130,00)	-	-	-	(140.130,00)
Garanties i avals atorgats	-	-	-	-	-
Garanties i avals rebuts	674.660,00	-	-	-	674.660,00

El detall de les operacions realitzades amb parts vinculades durant l'exercici 2012, va ser el següent:

	Ajuntament de Mataró	Societat Municipal Probabitatge Mataró, SAU	Gestió Integral Trànsit de Mataró, SL	Aigües de Mataró	Porta Laietana, SA	Altres parts vinculades	Total
Vendes	-	-	-	-	-	(115.776,18)	(115.776,18)
Serveis prestats (per lloguers)	617.404,08	-	-	-	-	74.124,28	691.528,36
Serveis prestats (per repercussions d'obres)	-	-	-	-	-	-	-
Serveis prestats (varis)	12.270,00	13.866,35	62.019,72	3.352,88	-	5.016,72	96.525,67
Interessos cobrats	208.148,00	-	-	-	8.853,75	-	217.001,75
Serveis rebuts (per consum d' aigua)	-	-	-	(27.656,78)	-	-	(27.656,78)
Serveis rebuts (per obres)	-	-	(196.040,85)	(28.295,87)	-	-	(224.336,72)
Serveis rebuts (varis)	-	(72.481,29)	-	-	-	-	(72.481,29)
Altres serveis rebuts de gestions	-	-	-	-	-	-	-
Interessos pagats	(130.625,13)	-	-	-	-	(195.644,54)	(326.269,67)
Garanties i avals atorgats	-	270.768,08	5.059.781,00	-	-	2.072.400,00	7.402.949,08
Garanties i avals rebuts	875.000,00	-	-	-	-	-	875.000,00

El detall dels saldos de balanç amb parts vinculades durant l'exercici 2013, és el següent:

	Ajuntament de Mataró	Porta Laietana, SA (*)	Aigües de Mataró	Altres parts vinculades	Total
A llarg termini					
Instruments de patrimoni	-	-	-	-	-
Crèdits a empreses (1)	5.143.450,46	-	-	-	5.143.450,46
Préstecs Participatius (Nota 9.2)	(19.190.450,00)	-	-	-	(19.190.450,00)
Deutes a llarg termini (2)	(1.797.235,93)	-	-	-	(1.797.235,93)
A curt termini:					
Clients empreses de grup i associades	2.600.946,14	-	3.062,81	336.854,90	2.940.863,85
Crèdits a empreses (1)	280.272,16	-	-	-	280.272,16
Altres passius financers a curt	-	-	-	-	-
Deutes a curt termini	(244.396,01)	-	-	-	(244.396,01)
Proveïdors empreses del grup i associades	(1.372.236,45)	-	430,34	(263.765,88)	(1.635.571,99)
	(14.579.649,63)	-	3.4913,15	73.089,02	(14.503.067,46)

El detall dels saldos de balanç amb parts vinculades durant l'exercici 2012, va ser el següent:

	Ajuntament de Mataró	Societat Municipal Prohabitatge de Mataró, SAU	Gestió Integral Trànsit de Mataró, SL	Porta Laietana, SA (*)	Aigües de Mataró	Altres parts vinculades	Total
A llarg termini							
Instruments de patrimoni	-	44.431,63	1.916.548,17	-	-	-	1.960.979,80
Crèdits a empreses (1)	5.220.945,48	-	-	-	-	-	5.220.945,48
Deutes a llarg termini (2)	(1.970.886,20)	-	-	-	-	-	(1.970.886,20)
A curt termini:							
Clients empreses de grup i associades	4.932.008,89	13.866,35	33.907,62	2.145,93	4.056,98	453.787,73	5.439.773,50
Crèdits a empreses (1)	278.754,53	341.081,24	-	500,00	-	-	620.335,77
Altres passius financers a curt	(19.815.060,21)	-	-	-	-	-	(19.815.060,21)
Deutes a curt termini	(404.929,97)	(3.017,51)	(1.302.538,00)	-	-	-	(1.710.485,48)
Deutes a curt termini (per impostos sobre societat)	-	84,50	(1,76)	-	-	-	82,74
Proveïdors empreses del grup i associades	(4.024.775,00)	(72.481,29)	-	-	(9.316,85)	(195.644,54)	(4.302.217,68)
	(15.783.942,48)	323.964,92	647.916,03	2.645,93	(5.259,87)	258.143,19	(14.556.532,28)

1) En data 30 de desembre de 2009 la Societat va signar un contracte d'arrendament amb opció de compra amb l'Ajuntament de Mataró de la nau destinada a Servei de Manteniment. El saldo pendent a 31 desembre 2013 i 2012 és de 5.423.722 euros i 5.499.700 euros, respectivament (veure nota 8.1).

2) El 22 de gener de 2009 la Societat va rebre un préstec de 2.741.957,16 euros de l'Ajuntament de Mataró amb l'objectiu de finançar les obres de rehabilitació i condicionament de la Nau Minguell. El préstec és a tipus d'interès zero, té 3 anys de carència i la data de venciment és el 30 novembre de 2023. El saldo pendent a 31 desembre 2013 i de 2012 és de 2.041.631,94 euros i de 2.139.830,00 euros, respectivament

(*) En data 15 de març de 2010 la Societat va concedir a Porta Laietana, SA un crèdit de 450.000 euros el qual té com a data de venciment el 31 d'octubre de 2012, meritant un interès de mercat del 2,165%. El saldo pendent a 31 desembre 2013 i 2012 és de 450.000,00 euros i durant l'exercici 2011 la Societat va procedir a dotar-lo íntegrament, traspasant-lo de llarg a curt termini. A 31/12/13, la Societat presenta els següents saldos amb Porta Laietana, totalment deteriorats, participació financera de 6.000.000 euros i préstec a curt termini per import de 450.000 euros.

Les transaccions amb parts vinculades es realitzen a preus acordats entre les parts i en general es corresponen amb preus de mercat o a serveis repercutits i documentats a nivell de grup.

Retribucions i altres prestacions al Consell d'Administració i Alta Direcció:**Consell d'Administració**

Cap membre del Consell d'Administració de la Societat ha rebut del mateix cap tipus de retribució, ni aquesta està prevista en els Estatuts Socials.

Tampoc han existit bestretes ni crèdits concedits als membres del Consell d'Administració de la societat, així com obligacions concretes en matèria de pensions ni assegurances de vida.

Així mateix, la Societat manté, durant els exercicis 2013 i 2012, una assegurança de responsabilitat civil a favor dels seus administradors amb un límit d'indemnització de tres milions d'euros.

Alta Direcció

Les retribucions percebudes durant l'exercici 2013 classificades per conceptes, expressades en euros, han estat les següents:

	Sous	Plans de pensions	Primes d'assegurances
Alta direcció	83.097,28	-	1.607,28

Les retribucions percebudes durant l'exercici 2012 classificades per conceptes, expressades en euros, han estat les següents:

	Sous	Plans de pensions	Primes d'assegurances
Alta direcció	82.994,00	-	1.042,72

No hi ha bestretes ni crèdits concedits al personal d'Alta Direcció de la Societat.

Informació relativa a les articles 229 i 231 de la Llei de Societats de Capital

En relació amb el que estableix les articles 229 i 231 de la Llei de Societats de Capital, a continuació es detalla la informació comunicada pels administradors de la Societat dominant en relació a les participacions que ostenten, càrrecs i funcions que exerceixen, societats amb el mateix, anàleg o complementari tipus d'activitat a la que constitueix l'objecte social de PROMOCIONS URBANISTIQUES DE MATARÓ, S.A., així com la seva realització per compte propi o aliè:

Accionista/soci	Societat	% Participació directe	% Participació Indirecte	Càrrec/Funció
Montserrat Rodríguez Sánchez	-	-	-	-
Núria Calpe Marquet	-	-	-	-
Francesc Melero Collado	-	-	-	-
Núria Aguilar Camprubí	-	-	-	-
Joan Didac Sabater Virués	Camí Ral Servicio y Control, S.L.U.	100,00%	-	Administrador únic
Esteve Martínez Ruiz	-	-	-	-
Mónica Lora Cisquer	-	-	-	-
Agàpit Borràs Plana	-	-	-	-

Tots els membres del Consell d'Administració manifesten, que d'acord als articles 229 i 231 de la Llei de Societats de Capital (Reial Decret Legislatiu 1/2010), i referit a l'exercici 2013, que no tenen cap situació de conflicte d'interès, per no ser membre, ni tenir capital, ni càrrec en cap empresa d'interessos similars a la Societat, ni tampoc cap persona vinculada, a excepció dels anomenats anteriorment.

Afectació al Patrimoni Municipal de Sòl i d'Habitatge

Mitjançant ampliacions de capital dutes a terme en exercicis anteriors, l'Ajuntament de Mataró va aportar a PUMSA terrenys obtinguts per aquest mitjançant el 10% d'aprofitament urbanístic de cessió obligatòria i gratuïta. D'altra banda, a partir de l'any 2004, i al configurar-se PUMSA com una entitat urbanística especial, té la condició d'administració actuant, quan així ho acordi l'Ajuntament de Mataró i, per tant, rep directament l'esmentat percentatge d'aprofitament. En aplicació de la Llei d'Urbanisme aquests terrenys constitueixen el Patrimoni Públic de Sòl i d'Habitatge (PMSH) i, en conseqüència, el seu destí ha de ser l'establert en dita Llei. El patrimoni municipal del sòl al 31 de desembre de 2013 i 2012 és de 30,2 milions d'euros, respectivament.

NOTA 18. ALTRA INFORMACIÓ**a) Plantilla**

El número mig de personal empleat durant l'exercici 2013 i 2012 és el següent:

	Nº treballadors 2013	Nº treballadors 2012
Gerents i Directors	7	4
Titulats superiors	6	6
Tècnics i titulats mitjos	8,5	6
Personal administratiu	15,5	5
	37	21

El número de persones empleades a 31 de desembre de 2013 i 2012, distribuït per categories professionals, és el següent:

	31/12/2013			31/12/2012		
	Homes	Dones	Total	Homes	Dones	Total
Gerents i Directors	5	2	7	3	1	4
Titulats superiors	2	4	6	2	4	6
Tècnics i titulats mitjos	1	8	9	2	4	6
Personal administratiu	4	13	17	0	5	5
	12	27	39	7	14	21

b) Honoraris d'auditoria

Els honoraris per a l'auditoria de comptes anuals individuals de la societat als exercicis 2013 i 2012 són de 34 i 24 milers d'euros, respectivament.

NOTA 19. ESDEVENIMENTS POSTERIORIS AL TANCAMENT

No s'han produït esdeveniments significatius des del 31 de desembre de 2013 fins a la data de formulació d'aquests comptes anuals que, afectant als mateixos, no s'hagués inclòs en ells, o el coneixement del qual pogués resultar útil a un usuari dels mateixos, tret de l'acord al que ha arribat l'Ajuntament amb FCC per al pagament del deute de 21.660.209 euros arran de la construcció de l'Edifici del Rengle, acord aquest que ha estat signat el passat 11 de març. A grans trets, aquest acord preveu tres escenaris: el pagament total del deute durant l'any 2014, en 4 anys o en 8 anys.

NOTA 20. COMBINACIÓ DE NEGOCIS

Amb data 28 de febrer de 2014 es va inscriure en el Registre Mercantil la fusió de la Societat PUMSA (entitat absorbent) i GINTRA i PROHABITATGE MATARÓ (entitats absorbides), que va implicar la seva dissolució. Per a la transmissió en bloc del patrimoni social de GINTRA i PROHABITATGE MATARÓ realitzada amb efectes a 1 de gener de 2013, es van prendre com a referència els seus balanços a 31 de desembre de 2012, aprovats en data 26 de juny de 2013.

El detall dels actius i passius aportats a 31 de desembre de 2012 a la Societat absorbent, van ser els següents:

	Import
ACTIU	24.070.808,17
ACTIU NO CORRENT	17.837.514,98
I. Immobilitzat Intangible	4.261.237,81
II. Immobilitzat Material	133.924,35
III. Inversions Immobiliàries	13.434.996,11
IV. Inversions financeres a llarg termini	7.356,71
ACTIU CORRENT	6.233.293,19
II. Existències	3.559.845,12
III. Deutors comercials i altres comptes a cobrar	1.384.157,51
IV. Inversions en empreses del grup i associades a curt termini	1.155.557,28
V. Inversions financeres a curt termini	1.063,90
VI. Periodificacions a curt termini	3.276,91
VII. Efectiu i altres actius líquids equivalents	129.392,47
PASSIU	22.989.947,45
PASSIU NO CORRENT	9.525.314,32
I. Subvencions, donacions i llegats	4.175.470,95
II. Deutes a llarg termini	5.337.279,38
IV. Passius per impost diferit	12.563,99
PASSIU CORRENT	13.464.633,13
III. Deutes a curt termini	12.258.123,88
IV. Deutes amb empreses del grup i associades a curt termini	191.165,84
V. Creditors comercials i altres comptes a pagar	1.014.214,95
VI. Periodificacions a curt termini	1.128,46
VALOR NET DELS ACTIUS I PASSIUS FUSIONATS AL 01.01.2013	1.080.860,72
VALOR DELS ACTIUS ENTREGATS	3.528.835,04
Cost de les participacions	3.528.835,04
RESERVA DE LA COMBINACIÓ DE NEGOCIS	(2.447.974,32)

PROMOCIONS URBANÍSTIQUES DE MATARÓ, S.A.
INFORME DE GESTIÓ CORRESPONENT A L'EXERCICI 2013

PROMOCIONS URBANÍSTIQUES DE MATARÓ, S.A.

INFORME DE GESTIÓ CORRESPONENT A L'EXERCICI 2013

SITUACIÓ DE LA SOCIETAT I EVOLUCIÓ DE L'ACTIVITAT

- En Junta General Extraordinària d'Accionistes de Promocions Urbanístiques de Mataró, SA (PUMSA) del 5 de desembre de 2013 es va aprovar el projecte de fusió per absorció de societats íntegrament participades. Mitjançant aquesta fusió, les societats absorbides, Gestió Integral de Trànsit Mataró, SL (GINTRA), i Societat Municipal Prohabitatge Mataró, SA (PROHABITATGE MATARÓ) transmeteixen en bloc la totalitat del seu patrimoni social a la societat absorbent, PUMSA, adquirint aquesta última per successió universal la totalitat dels seus drets i obligacions. Les societats absorbides queden extingides arran d'aquesta fusió.

Com a tràmit previ a la fusió, i per a facilitar els tràmits d'aquesta, el 25 de juliol de 2013, PUMSA va adquirir a l'Ajuntament de Mataró el 18% de les participacions que tenia de GINTRA, passant així PUMSA a tenir la titularitat del 100% de les participacions de GINTRA. El valor d'adquisició de les participacions va ser de 911.990 €.

L'escriptura pública de fusió es va presentar en el Registre Mercantil el dia 31 de desembre de 2013.

A partir de l'1 de gener de 2013, les operacions de les societats absorbides, PROHABITATGE MATARÓ i GINTRA, es consideren realitzades a efectes comptables per compte de PUMSA, societat absorbent. A efectes d'una anàlisi comparativa, mencionar que el balanç a 31 de desembre de 2013 inclou els actius i passius de les tres empreses, igual que el compte de pèrdues i guanys de 2013, mentre que els saldos a 31 de desembre de 2012 i el compte de resultats de 2012, inclouen només PUMSA.

- A l'exercici 2013, PUMSA ha obtingut un resultat negatiu de 2.432.778 euros (al 2012, una pèrdua, en termes comparatius, de 5.395.299 euros). El Patrimoni mercantil al tancament de l'exercici 2013 és de 48.182.962 euros, (28.992.512 euros de patrimoni comptable, més 19.190.450 euros de préstecs participatius). Mencionar que la societat no està immersa en causa de dissolució segons l'article 363.1.d) del Reial Decret Legislatiu 1/2010, de 2 de juliol, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de societats de capital, donat que el seu patrimoni net és superior als 7.222.938 euros (cinquanta per cent del capital social). Addicionalment, cal considerar que en base al RDL 3/2013, de 22 de febrer, pel qual s'estén per als exercicis que es tanquin l'any 2013, el règim excepcional de no còmput de les pèrdues reconegudes als comptes anuals per deteriorament derivades de l'Immobilitzat material, les Inversions Immobiliàries i les Existències en els supòsits de reducció de capital obligatòria i dissolució, ni pel que fa al compliment del pressupost objectiu del concurs contemplat a l'article 2 de la Llei concursal.

- Arran de la taxació a valors de mercat duta a terme de part de la cartera d'actius immobiliaris, ha estat necessari dotar provisions per deteriorament per import de 2.994.428 euros, les quals han estat registrades en diferents epígrafs del compte de resultats, en funció del tipus d'actiu deteriorat (el principal deteriorament de valor ha estat el de l'Edifici de la Colla Castellera Capgrossos, per import d'1.111.549 euros). En sentit contrari, s'han registrat com ingrés aplicacions de provisions per 50.825 euros, dotades en exercicis anteriors, al haver-se dut a terme al 2013 la venda dels locals.
- La xifra de negocis del 2013 ha estat de 5.710.905 euros, enfront els 44.101.093 d'euros de 2012, sumades les tres empreses. Mencionar que l'any 2012 es va vendre la finca de la Ronda Barceló al Corte Inglés (24.000.000€), així com 2.000 m2 de locals i 175 places d'aparcament a l'Edifici del Rengle a Mercadona (6.500.000 euros) i registrades indemnitzacions a favor de PUMSA com a propietària de la parcel·la de la Ronda Barceló (4.209.241 euros). La distribució de la xifra de negocis de 2013 és la següent:
 - a) Vendes, per 445.318 euros. Les vendes d'actius l'any 2013 han estat la venda d'un local i parking a l'Edifici del Rengle i la venda de tres habitatges.
 - b) Ingressos per lloguers, per 3.518.105 euros (al 2012, 3.878.722 €, en termes comparatius), provenen dels 226 habitatges propietat de PUMSA (177 de protecció oficial) més els 23 habitatges del carrer Pasqual Madoz, rebuts en usdefruit de l'Ajuntament, de l'Edifici del Rengle del Centre de Serveis Logístics de Mataró, i de naus i locals, principalment. També s'inclouen en aquest epígraf els lloguers d'aparcaments.

Destacar que des del mes d'octubre de 2013 tenim llogats a l'Edifici del Rengle 1.540 m2 a l'Agència Tributària, mitjançant un contracte de cinc anys prorrogables 5 anys més. Les noves dependències de l'Agència han estat prèviament condicionades per PUMSA.
 - c) Ingressos per la prestació de serveis cedits, per import d'1.1614.725 euros, facturats a l'Ajuntament de Mataró en concepte de refacturació dels costos suportats per la prestació del Servei de grua i el de la Zona blava.
 - d) Prestacions de Serveis, per 132.753 euros.
- Al tancament de 2013 l'endeutament bancari, tant a curt com a llarg termini, net dels saldos en bancs i d'imposicions a curt termini, se situa en 50.467.959 euros, en front els 55.112.684 euros a 31 de desembre de 2012. Destacar que a mitjans de l'any 2012, arran del procés de refinançament de l'endeutament bancari a curt termini, l'Ajuntament va assumir deute per import de 22.550.000 euros i es van cancel·lar en efectiu 4.285.000 euros..

L'efecte d'aquesta reducció en l'endeutament de la companyia té el seu reflex en el compte de pèrdues i guanys via menor despesa d'interessos. S'ha passat dels 3.434.586 euros de despesa financera del 2012 als 1.671.736 euros al 2013.

Evolució de l'Activitat.- riscos i incerteses

- Continuem en un entorn econòmic caracteritzat per una incertesa sobre les perspectives econòmiques a curt i mig termini, especialment pel que fa al sector immobiliari, la qual cosa condiciona l'activitat de PUMSA i el futur desenvolupament de determinades actuacions mentre persisteixi l'actual situació. Al llarg del 2013 i del que portem del 2014, ens trobem en determinats tipus d'actius en desocupacions i en baixades de rendes per renegociacions de contractes, amb el consegüent impacte en el compte d'explotació i en el valor d'aquest actius.

Davant la dificultat d'obtenció de finançament -tant per part de PUMSA com per part d'eventuals compradors- la liquiditat és un dels factors més crítics de gestionar. La incertesa sobre l'assegurament futur d'un grau de liquiditat tal que permeti complir amb les obligacions que té contraïdes la Societat, passa pel el concurs de diversos factors:

- (i) la generació de caixa
 - (ii) la capacitat de negociació amb les entitats financeres, i,
 - (iii) el suport de l'Ajuntament.
- Davant aquesta situació, el consell d'administració del 7 de maig de 2013 va aprovar el document "Projeccions financeres pel període 2013-2017", i pel Ple de l'Ajuntament en sessió del 25 de setembre de 2013, en el qual es quantifiquen els objectius estratègics establerts al llarg del període per a viabilitzar l'empresa: - Reestructuració del deute financer, - Renegociació del deute amb FCC, - Pla de vendes d'actius, i - Aportacions de l'Ajuntament.
 - Durant l'any 2013 i primers de 2014 -i ja abans al 2012-, s'han concretat operacions que han canviat l'exposició al risc de la societat, reduint-se els elements d'incertesa. Aquesta situació ha estat conseqüència dels següents factors:
 - Refinançament de l'endeutament financer.-

Seguint un dels objectius estratègics fixats, al mes de maig de 2013 PUMSA va iniciar negociacions amb el Banc Santander, el Banc de Sabadell i Caixabanc per a obtenir una carència en l'amortització de determinats préstecs a llarg termini - amb un deute viu de 23,7 milions d'euros- els quals que no van ser objecte de refinançament al 2012 (l'exercici anterior només es va refinançar el deute a curt termini). Aquest refinançament està ja signat tant amb La Caixa com amb el Banc de Sabadell (en negociació continua el Banc Santander), amb unes carències d'amortització d'entre 2 i 3 anys, tot mantenint els mateixos tipus d'interès.

o Aportacions de l'Ajuntament.-

L'aportació total de l'Ajuntament a PUMSA ha estat de 20.726.793 euros, conseqüència del següent:

1. Per diversos conceptes, hi havia pendent d'escripturar ampliacions de capital a favor de l'Ajuntament per import de 298.702 € i 965.823 €.
2. Durant l'exercici 2012 l'Ajuntament va assumir pagaments a proveïdors per compte de PUMSA per 1.900.278€, acollint-se al pla de pagament a proveïdors.
3. Arran del procés de refinançament de l'endeutament bancari a curt termini dut a terme al 2012, l'Ajuntament va assumir deute financer per import de 16.650.000€.
4. D'altra banda, el 25 de juliol de 2013, l'Ajuntament destinà 911.990€ a aportació dinerària a PUMSA, per a finançar la compra a l'Ajuntament del 18% de les accions de GINTRA.

Totes aquestes aportacions s'han instrumentat de la següent manera:

- a) El 19 de juny de 2013 es va formalitzar un préstec participatiu per import de 9.608.134 €.
- b) Una aportació per a compensació de pèrdues per import d'11.118.659 €, aprovada per la junta d'accionistes del 26 de juny de 2013. Import aquest corresponent als Resultats negatius acumulats, abans de deterioraments.

Adicionalment, el passat 23 de desembre de 2013, PUMSA va signar amb l'Ajuntament un altre préstec participatiu d'1.915.297€, tal i com estava previst en el document "Projeccions financeres 2013-2017" esmentat anteriorment.

Pel que fa a GINTRA, el 19 de juny de 2013 es va formalitzar un préstec participatiu amb l'Ajuntament per import d'11.286.091,50€. Aquest préstec és conseqüència del següent:

1. Al 2012, l'Ajuntament va assumir pagaments a proveïdors per import de 3.579.504,70€, acollint-se al Pla de pagament a proveïdors,
2. Arran del procés de refinançament dut a terme al 2012, l'Ajuntament va assumir deute, per import de 5.900.000,00€.
3. Per últim, les aportacions fetes per l'Ajuntament destinades a compensar pèrdues, i pendents encara d'aplicar, feien un total d'1.806.587,50€.

En resum, l'import total de Préstecs participatius signats és de 22.809.522 euros. Es tracta de préstecs a 10 anys prorrogables, amb un mínim de 4 anys. La retribució pactada està en funció dels beneficis de la societat.

Al 2013 l'amortització dels préstecs participatiu ha estat de 3.619.075€, subvencionada per l'Ajuntament en el marc dels acords presos. Els préstecs participatius es consideren patrimoni net en la legislació mercantil.

- Reducció estructura operativa.-
(les dades de 2012, a efectes comparatius, són la suma agregada de les tres empreses)
- “Altres despeses d’exploració”, s’han reduït en 425.366 euros, un 10%, en relació a les del 2012 (i ja el 2012 es van reduir un 8% respecte les de 2011).
- L’epígraf de Sous i salaris al 2013 és d’1.564.720 euros, un 6% inferior al de 2012, el que suposa un 5% menys, al que cal afegir una reducció addicional del 16% del 2012 respecte el 2011, fruit de la reestructuració de la plantilla que es va acordar.
- Millora de l’equilibri de les masses patrimonials: el fons de maniobra ha passat de ser negatiu en 1.018.142 euros al 2012, ha ser positiu al 2013 en 19.164.063 euros.
- El marge d’exploració, tot i ser negatiu en 1.064.839 euros, millora substancialment respecte al de l’exercici anterior, en què va ser negatiu en 2.144.426 euros.

FETS IMPORTANTS QUE HAGIN TINGUT LLOC DESPRÉS DEL TANCAMENT DE L’EXERCICI

- Com ja s’ha explicat anteriorment, el 2014 és el primer any operatiu de PUMSA després de la fusió de les empreses municipals (PUMSA, GINTRA I PROHABITATGE MATARÓ), el que suposarà dur a terme una sèrie de canvis organitzatius i de gestió per tal de permetre una major eficiència en la gestió d’actius, assolint una estructura més òptima i eficient, reduint costos administratius i de gestió al centralitzar en una sola societat les activitats complementàries que desenvolupen.
- Fruit de l’esmentada fusió de les empreses del grup més les diferents reorganitzacions que s’han produït des del primer pla de viabilitat, el passat mes de gener es va dur a terme el cessament del gerent de la Societat i s’acordà la integració de la direcció de l’empresa en el marc dels serveis municipals, completant així el procés. Així doncs, es nomena un nou Director i un Director economicofinancer. Així mateix, el mes de febrer es va aprovar una nova reorganització de l’empresa en tres grans àrees de gestió: l’econòmic i administrativa, la patrimonial i comercial i la jurídica i de sòl, simplificant d’aquesta manera l’anterior estructura i potenciant d’una manera més marcada la vessant comercial de l’empresa. Així mateix, altres dos àrees de serveis que presta l’empresa a l’Ajuntament són: l’Oficina Local d’Habitatge i la Gestió dels dipòsits municipals i la zona blava.
- La societat està en ple procés de comercialització dels seus actius per a reduir la càrrega financera i treballant en documents urbanístics, de planejament i gestió, per tal de millorar o adequar els actius a les demandes actuals del mercat.

PUMSA disposa d’un important patrimoni immobiliari que cal continuar potenciant i optimitzant per tal de maximitzar la seva rendibilitat. En aquesta línia, cal promoure i incentivar la implantació d’empreses en immobles de PUMSA, posant a disposició dels potencials clients el parc d’aparcaments del qual disposem per a facilitar-los la mobilitat. Dins el Programa d’Actuacions per al 2014, s’inclouen les següents fites:

- a) Gestió i comercialització dels actius.
 - Centrar, potenciar i prioritzar la gestió i comercialització dels actius immobiliaris.
 - Elaboració d'un pla de negoci per a presentar a potencials inversors, incloent-hi l'elaboració d'una estratègia comercial específica.
 - Elaboració de projectes comercials per a àmbits específics.
- b) Potenciar la finalització de projectes urbanístics relacionats amb els actius immobiliaris de PUMSA i l'Ajuntament, amb l'elaboració de plans de negocis per àmbits, i la recerca de col·laboració pública privada, prioritzant l'activitat econòmica.
- Un altre fet posterior al tancament de l'exercici és l'acord al que ha arribat l'Ajuntament amb FCC per al pagament del deute de 21.660.209 euros arran de la construcció de l'Edifici del Rengle, acord aquest que ha estat signat el passat 11 de març. A grans trets aquest acord preveu tres escenaris: el pagament total del deute durant l'any 2014, o bé, en 4 anys, o, com a darrera opció, en 8 anys. Si s'aconsegueix finançament per a fer front al deute d'un sol cop aquest any 2014, les condicions de l'acord són especialment favorables, ja que FCC aplicaria una quitança de gairebé 2 milions d'euros. En el cas de pagar-se en quatre anys, la xifra total es quedaria en els 21,7 milions previstos, amb un interès molt baix. I en 8 anys, els interessos serien més elevats. En qualsevol cas, els interessos meritats fins a la data de la signatura de l'acord queden condonats com a contrapartida a que l'Ajuntament garanteix el pagament del deute.
- No ha tingut lloc amb posterioritat al tancament de l'exercici 2013 cap altre fet significatiu que no hagués estat ja revelat i/o considerat en la formulació dels comptes anuals adjunts.

ACTIVITATS EN R+D

Donades les característiques de l'activitat de l'empresa, no es duen a terme inversions en matèria de Recerca i Desenvolupament.

ACCIONS PRÒPIES

La societat no ha adquirit accions pròpies.

Mataró, 25 de març de 2014

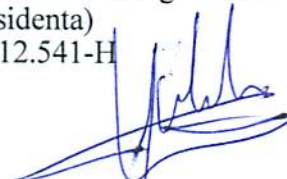
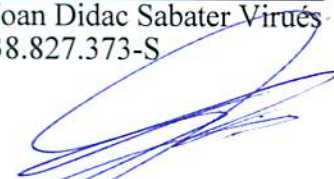
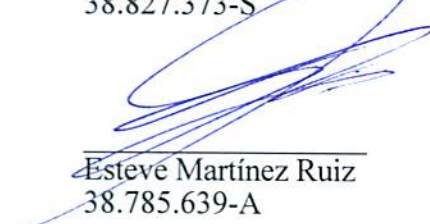
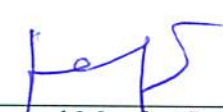
FORMULACIÓ PER L'ÒRGAN D'ADMINISTRACIÓ

Els Administradors de PROMOCIONS URBANÍSTIQUES DE MATARÓ, S.A. han formulat els comptes anuals (balanç de situació, compte de pèrdues i guanys, estat de canvis en el patrimoni net, estat de fluxos d'efectiu i memòria) i l'informe de gestió corresponents a l'exercici anual tancat el 31 de desembre de 2013.

Així mateix declaren signats de pròpia mà els esmentats documents, mitjançant la subscripció del present full annex a la Memòria, que s'estén en les següents pàgines:

Balanços de situació: pàgina núm. 1 i 2
Comptes de Pèrdues i Guanys: pàgina núm. 3
Estat d'Ingressos i Despeses reconeguts: pàgina núm. 4
Estats de Canvis en el Patrimoni Net: pàgina núm. 5
Estats de Fluxos d'Efectiu: pàgina núm. 6
Memòria: pàgines núm. 7 a 67
Informe de gestió: pàgines núm. 68 a 74

Mataró, 25 de març de 2014


Montserrat Rodríguez Sánchez
(Presidenta)
38.812.541-H
Francesc Melero Collado
38.782.031-Y
Joan Didac Sabater Virués
38.827.373-S
Esteve Martínez Ruiz
38.785.639-A
Manuel Monfort Pastor
(Secretari)
37.670.513-D
Núria Calpe Marquet
(Vicepresidenta)
38.798.964-B
Núria Aguilar Camprubí
36.560.917-W
Mònica Lora Cisquer
38.881.219-H
Agàpit Borràs Plana
38.742.148-M

¹ El Conseller Joan Dídac Sabater Virués fa constar que no signarà els comptes perquè no està d'acord amb la direcció econòmica de l'empresa.

A Mataró a 25 de març de 2014, en qualitat de membres del Consell d'Administració de **PROMOCIONS URBANÍSTIQUES DE MATARÓ, S.A.:**

DECLAREN

Que coneixen el contingut dels documents adjunts i signen:

NOM

DNI

MONTSERRAT RODRÍGUEZ SÁNCHEZ

38.812.541-H

NÚRIA CALPE MARQUET

38.798.964-B

FRANCESC MELERO COLLADO

38.782.031-Y

NÚRIA AGUILAR CAMPRUBÍ

36.560.917-W

¹ JOAN DIDAC SABATER VIRUÉS

38.827.373-S

MÓNICA LORA CISQUER

38.881.219-H

ESTEVE MARTÍNEZ RUIZ

38.785.639-A

AGÀPIT BORRÀS PLANA

38.742.148-M

MANUEL MONFORT PASTOR

37.670.513-D

¹ El Conseller Joan Dídac Sabater Virués fa constar que no signarà els comptes perquè no està d'acord amb la direcció econòmica de l'empresa.



BDO Auditores S.L., una sociedad limitada española, es miembro de BDO International Limited, una compañía limitada por garantía del Reino Unido y forma parte de la red internacional BDO de empresas independientes asociadas.

BDO es la marca comercial utilizada por toda la red BDO y para todas sus firmas miembro.

