



# MEMORIA DE GESTIÓN | 2017

Edición  
CLAUS  
Compañía Local de Actuaciones  
Urbanísticas Sanboyanas, SA  
08830 Sant Boi de Llobregat  
Tel. 936 30 18 41  
[www.claussantboi.cat](http://www.claussantboi.cat)

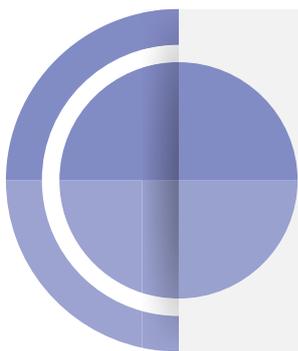
Proyecto gráfico, infografía  
y maquetación | NEWLINE  
Tel. 935 318 419  
[www.gruponewline.com](http://www.gruponewline.com)  
[info@gruponewline.com](mailto:info@gruponewline.com)  
Fotografía  
Archivo fotográfico de CLAUS



# 2017

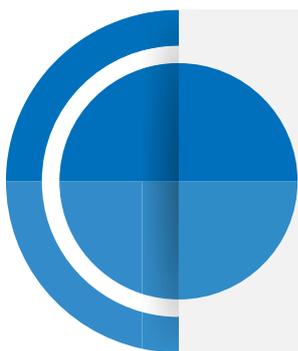
MEMORIA DE GESTIÓN





## **ORGANIZACIÓN Y ESTRUCTURA**

Información básica  
Órganos de gobierno  
Recursos humanos  
Centros de trabajo  
Distribución de las actividades



## **GESTIÓN INMOBILIARIA**

Promoción de Viviendas  
Promoción de Naves Industriales  
Gestión de Locales Comerciales  
Gestión de Viviendas propias, adscritas y cedidas



## **GESTIÓN DE APARCAMIENTOS**

Aparcamientos de Camiones  
Aparcamientos Urbanos Municipales  
Aparcamientos Urbanos Privados  
Gestión de la Zona Azul



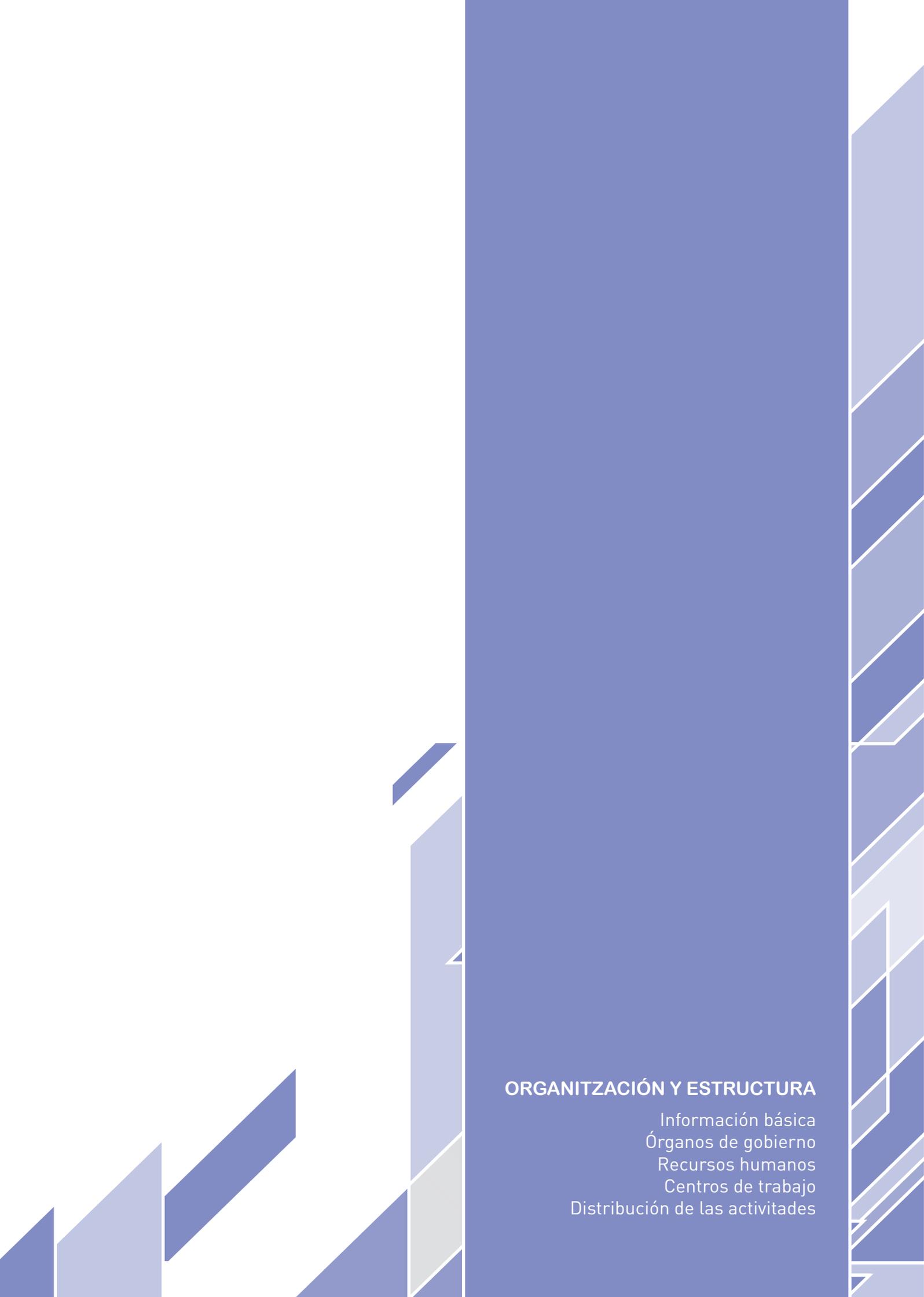
## **ÁREAS DE SERVICIOS**

Área de Servicios Can Calderon  
Área de Servicios Can Nadal



## **INFORME ECONÓMICO**

Distribución de los gastos  
Balance de situación  
Cuenta de pérdidas y ganancias  
Informe de auditoría



## ORGANITZACIÓN Y ESTRUCTURA

Información básica  
Órganos de gobierno  
Recursos humanos  
Centros de trabajo  
Distribución de las actividades

## INFORMACIÓN BÁSICA

### **CLAUS 2001-2017**

#### **Compañía Local de Actuaciones Urbanísticas Sanboyanas, SA**

Masía Torre Figueres

Pau Claris, 14 08830 Sant Boi de Llobregat

La empresa municipal CLAUS fue constituida por el Ayuntamiento de Sant Boi de Llobregat en fecha 29 de junio de 2001 como sociedad anónima de capital íntegramente público.

Está inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona en el volumen 34027, Folio 169, Hoja B240460 inscripción 1ª, siendo su objeto social la promoción, construcción y rehabilitación de viviendas y locales comerciales, industriales o aparcamientos así como la gestión de estas viviendas y de otras actuaciones urbanísticas.

En 2014 mediante un acuerdo del Consejo de Administración de CLAUS, SA de fecha 17 de marzo, se traspasó la gestión y la dirección de la sociedad de la empresa municipal CORESSA.

A partir de este momento la ubicación de Claus pasó a la Masía Torre Figueras, calle Pau Claris, 14 de Sant Boi de Llobregat.

Los temas de Servicios Generales, Administración y Recursos Humanos de CLAUS se desarrollan desde CORESSA.



## ÓRGANOS DE GOBIERNO

### Consejo de Administración



**Presidenta**  
Sra. Lluïsa Moret i Sabidó

**Consejero**, Sr. José Ángel Carcelén Luján  
**Consejera**, Sra. Laura Solís González  
**Consejero**, Sr. Juan Antonio Tamayo Fernández  
**Consejero**, Sr. Josep Puigdengolas Torres  
**Consejera**, Sra. Alba Martínez Vélez  
**Consejero** Sr. Javier López Herranz  
**Consejera**, Sra. M. Elena Amat i Serrano

**Consejero** Sr. José Manuel González Labrador  
**Consejero**, Sr. Daniel Martínez Redondo  
**Consejera**, Sra. Olga Amalia Puertas Balcell  
**Consejero**, Sr. Jaume Sans i Margenet  
**Consejero**, Sr. Jorge Romero Gil  
**Consejera**, Sra. Marina Lozano Illesca  
**Consejero**, Sr. Jordi García Mas

### Junta General

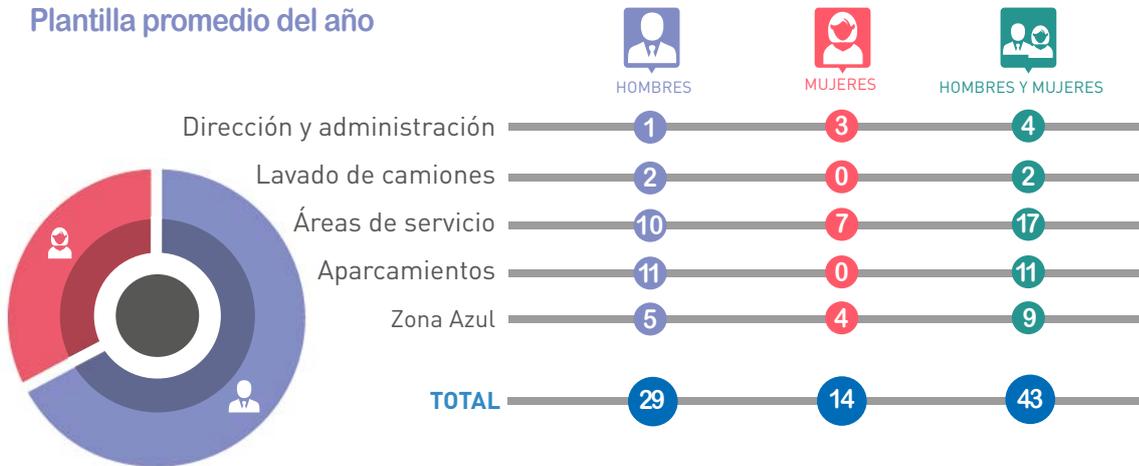
**Presidenta**, Sra. Lluïsa Moret i Sabidó

Sr. José Ángel Carcelén Luján  
Sra. Salut González Martín  
Sra. Laura Solís González  
Sr. Juan Antonio Tamayo Fernández  
Sr. Javier López Herranz  
Sra. M. Antonia Barragán Prieto  
Sr. Marc Aguilà Esteve  
Sra. M. Elena Amat i Serrano  
Sr. José Manuel González Labrador  
Sr. Josep Puigdengolas Torres  
Sra. Alba Martínez Vélez  
Sr. Daniel Martínez Redondo

Sra. Concepción Lerma Balló  
Sra. Olga Amalia Puertas Balcell  
Sr. Antonio Chanes Espigares  
Sr. Ramón Núñez Nogueira  
Sr. Miquel Salip i Serret  
Sra. Rosa M<sup>a</sup> Berrio i Hernández  
Sr. Jaume Sans i Margenet  
Sr. Joan Domènech Abella  
Sr. Jorge Romero Gil  
Sra. Marina Lozano Illescas  
Sr. Rafael Cañedo Torrubiano  
Sr. Jordi García Mas

## RECURSOS HUMANOS

### Plantilla promedio del año



### Procesos de selección de personal



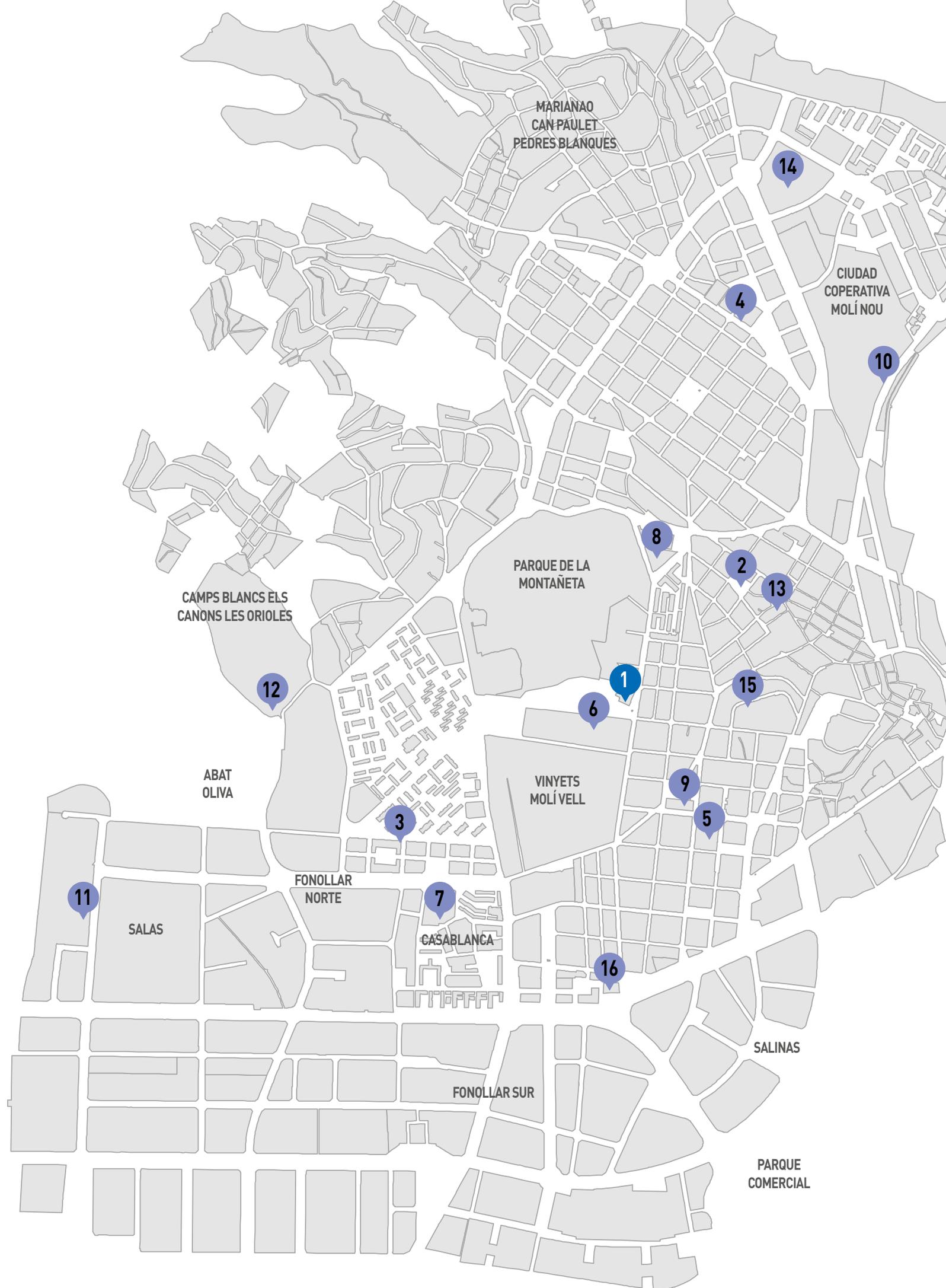
### Portal de las personas trabajadoras

Este año se ha implantado un portal online para las personas trabajadoras que mejora la comunicación a la vez que conlleva un ahorro de tiempo y dinero en la gestión, pues elimina los documentos físicos y las impresiones de los documentos internos como solicitudes, nóminas, etc.

### Formación continua

Durante el año 2017 se han realizado **181 horas** de formación distribuidas en **9 acciones** con **37 personas** participantes; **6** de estas acciones han sido en temas de prevención de riesgos laborales con **33 participantes** y **133 horas lectivas**.





MARIANAO  
CAN PAULET  
PEDRES BLANQUES

14

CIUDAD  
COPERATIVA  
MOLÍ NOU

4

10

CAMPS BLANCS ELS  
CANONS LES ORIOLES

12

PARQUE DE LA  
MONTAÑETA

8

2

13

ABAT  
OLIVA

1

15

6

VINYETS  
MOLÍ VELL

9

5

3

FONOLLAR  
NORTE

7

11

SALAS

CASABLANCA

16

FONOLLAR SUR

SALINAS

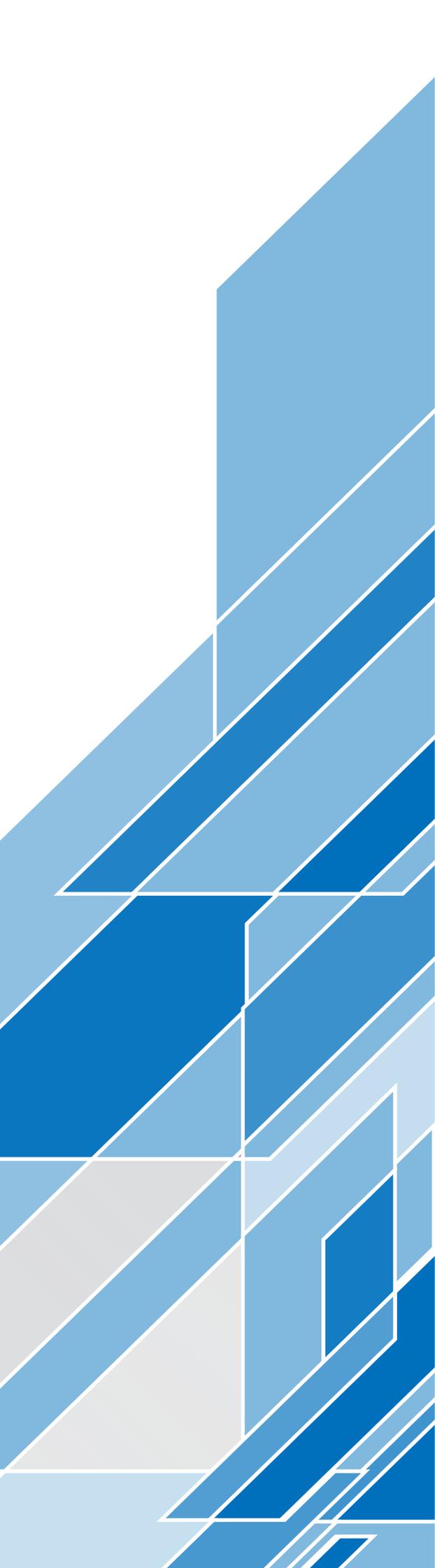
PARQUE  
COMERCIAL



## CENTROS DE TRABAJO

- 1** Masía Torre Figueras  
Sede Central de CLAUS  
C. Pau Clarís, 14  
Teléfono: 93 652 98 30
  - 2** Aparcamiento Mercado Viejo  
Plaza del Mercado Viejo, s/n
  - 3** Aparcamiento Mercado Torrelavila  
Plaza Ramón Mas i Capderrós, s/n
  - 4** Aparcamiento Montserrat Roig  
Plaza Montserrat Roig, s/n
  - 5** Aparcamiento Mercado de Sant Jordi  
C. Industria, 16
  - 6** Aparcamiento Baldiri Aleu  
C. Baldiri Aleu, 1-7
  - 7** Aparcamiento La Gralla  
Plaza de los Gigantes, 1
  - 8** Aparcamiento Mercado de la Montañeta  
C. Montañeta esquina Riera Basté
  - 9** Aparcamiento Plaza Catalunya  
Plaza Catalunya, s/n
  - 10** Aparcamiento Parque Sanitario San Juan de Dios  
Camino Viejo de la colonia, 25
  - 11** Aparcamiento Virgen de Núria  
C. Virgen de Núria, 12-14
  - 12** Aparcamiento Avenida del Estadio  
Avenida del Estadio, s/n
  - 13** Promoción Gaietà Mestres  
Plaza Gaietà Mestres, 2
  - 14** Promoción Camino del Llor  
C. Frederic Mompou, 63
  - 15** Promoción Can Castellet  
C. Jaume I, 28
  - 16** Área de Servicios Can Calderón  
C. Murcia esquina Riera Fonollar
- Área de Servicios Can Nadal Lliçà de Vall  
C. Can Nadal





## **GESTIÓN INMOBILIARIA**

Promoción de Viviendas  
Promoción de Naves Industriales  
Gestión de Locales Comerciales  
Gestión de Viviendas propias, adscritas y cedidas

## PROMOCIÓN DE VIVIENDAS

### Promoción Molí Nou

Es una construcción ubicada en el camino Viejo de la Colonia, barrio Cooperativa-Molí Nou de Sant Boi de Llobregat.

Tiene **84 viviendas de protección oficial y renta libre**; actualmente están todas vendidas.



### Promoción Can Castellet

Está ubicada en la calle Jaume I de Sant Boi, tiene **16 viviendas de renta libre**, los vestíbulos de los cines de Can Castellet construidos bajo la plaza y unos locales para el Ayuntamiento.

Las viviendas se comercializan en venta o alquiler.

Este año se ha formalizado la compraventa de la vivienda que quedaba pendiente.



## Promoción Gaietà Mestres

Se trata de un conjunto de viviendas de protección oficial, aparcamientos y locales comerciales, ubicados en la plaza Gaietà Mestres número 2 con acceso por la calle Jaume I de Sant Boi de Llobregat.

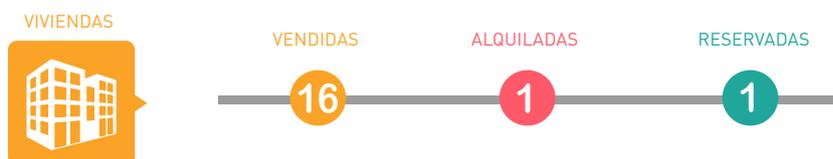


Se construyeron entre los años 2009 y 2010

### Viviendas

Este año se ha formalizado un contrato de alquiler vinculado al programa municipal de emancipación juvenil "Alquiler Joven" y se ha adscrito una vivienda quedando libre para próximas convocatorias.

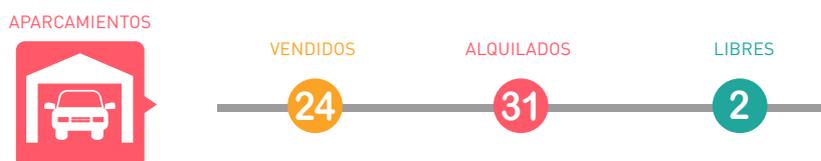
Resultado a final de año es el siguiente:



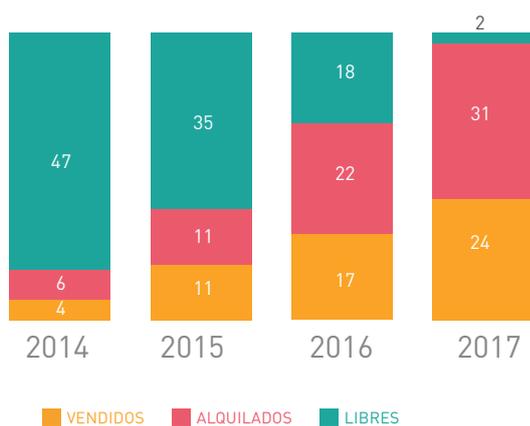
### Aparcamientos

En cuanto a las plazas de aparcamiento, además de la venta está la opción del alquiler mensual y el alquiler a largo plazo de 5 ó 10 años.

A finales de año se habían vendido 7 plazas de aparcamiento y, aunque finalizaron 5 contratos de alquiler, se han firmado 14 nuevos contratos.



### Evolución de la ocupación de los aparcamientos



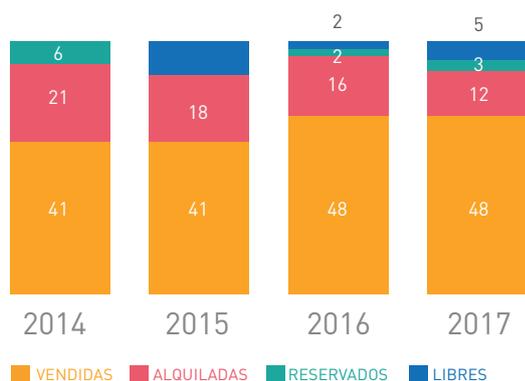
## Promoción Camí del Llor

Es una promoción del año 2011, está ubicada en el Camí del Llor número 11 de Sant Boi de Llobregat. Dispone de 57 viviendas de protección oficial y 11 de renta libre, además de 16 aparcamientos y 1 local comercial.

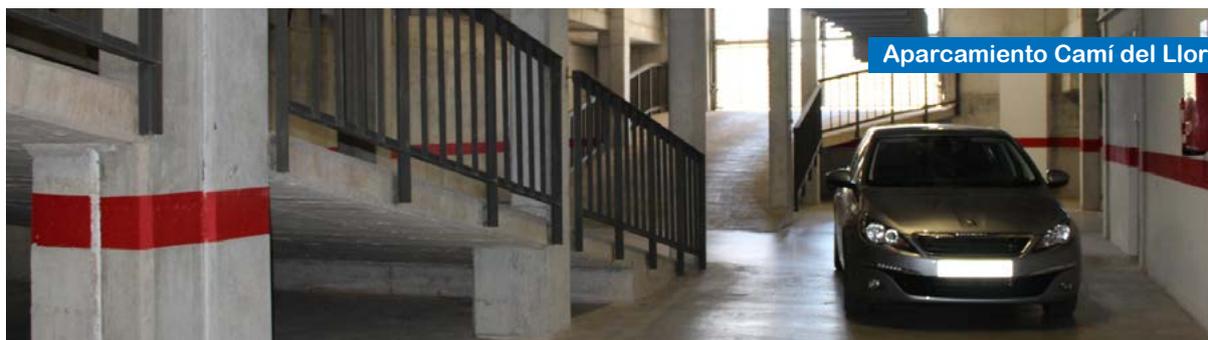
Los aparcamientos se comercializan tanto en régimen de compra con financiación directa de CLAUS como de alquiler mensual.



### Viviendas



### Aparcamientos



## PROMOCIÓN DE NAVES INDUSTRIALES

### Alquiler de Naves en Sant Boi de Llobregat

NAVE INDUSTRIAL  
SECTOR PROLOGIS



**Parcel·la B.6.3**  
(reservada por el Ayuntamiento de Sant Boi)

1

**Parcel·la B.7.a**

8

Claus gestiona 9 naves industriales en el municipio ubicadas en dos parcelas diferentes. Actualmente están todas ocupadas.



## GESTIÓN DE LOCALES COMERCIALES

LOCAL COMERCIAL



**Local**  
C.Mayor, 6

1

**Local**  
C. Francesc  
Macià, 51

1

**Local**  
C. Mayor,13

1

Por otra parte, desde la Empresa Municipal se gestiona el alquiler de 3 locales comerciales que también están actualmente ocupados.



## ALQUILER DE VIVIENDAS PROPIAS, ADSCRITAS Y CEDIDAS

### Francesc Macià

Vivienda propiedad Claus alquilada desde 2014 en régimen de alquiler social.

### Gestión viviendas la Montañeta

10 viviendas distribuidas en dos edificios de propiedad municipal adscritos a Claus.

Este año se ha formalizado el contrato de alquiler de la única vivienda pendiente de adjudicación.

### Alquiler de viviendas particulares

Claus dispone mediante la Oficina Local de Vivienda de varias viviendas de propiedad particular cedidas para destinarlas al Programa de Alquiler Social Municipal.

A finales de año se habían formalizado 11 contratos de arrendamiento con beneficiarios del programa.





## **GESTIÓN DE APARCAMIENTOS**

Aparcamientos de camiones  
Aparcamientos urbanos municipales  
Aparcamientos urbanos privados  
Gestión de la Zona Azul

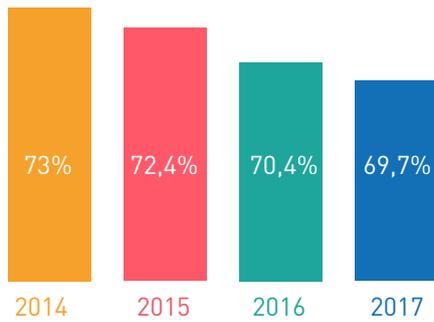
# APARCAMIENTOS DE CAMIONES

CLAUS gestiona, además de los aparcamientos de camiones ubicados en las dos Áreas de Servicios: Can Calderon y Can Nadal, dos aparcamientos más ubicados en Sant Boi y que suman un total de 128 plazas.

## Mare de Déu de Núria



Evolución de la ocupación media

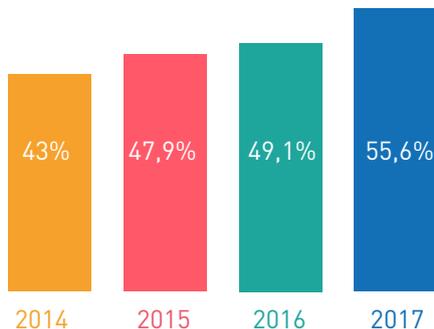


Ubicación	Plazas	Ocupación media
Polígono Sales	58	69,7%

## Avenida del Estadio



Evolución de la ocupación media



Ubicación	Plazas	Ocupación media
Camps Blancs	70	55,6%

## APARCAMIENTOS URBANOS MUNICIPALES

CLAUS se encarga de gestionar y explotar diferentes aparcamientos que el Ayuntamiento de Sant Boi ha puesto en marcha con el objetivo de paliar el déficit de aparcamientos en el municipio.

Estos disponen de plazas en diferentes modalidades de ocupación: concesión administrativa, rotación horaria mediante tickets o en régimen de abonos.

A finales de 2016 entró en funcionamiento el aparcamiento subterráneo del Mercado de La Montañeta, que dispone de 20 plazas para comerciantes y 60 de rotación horaria para los clientes del equipamiento.

### Datos de 2017 de los aparcamientos Urbanos

#### Aparcamiento Municipal de la Plaza del Mercado Viejo

- 4 nuevas plazas de concesión vendidas -5.139 tickets de rotación
- 560 vales de aparcamiento gratuito.

#### Aparcamiento Municipal del Mercado Torrelavila

- 7 nuevos alquileres

#### Aparcamiento Municipal de la Plaza Montserrat Roig

- 5 nuevas plazas de concesión vendidas

#### Aparcamiento del Mercado de Sant Jordi

- 9 nuevas plazas alquiladas
- 11.271 tickets de rotación horaria
- 2.669 vales de aparcamiento gratuito

#### Aparcamiento Municipal Baldiri Aleu

- 4 nuevas plazas vendidas de cesión de uso
- 1.400 tickets de rotación horaria

#### Aparcamiento Municipal La Gralla

- 1 nueva plaza vendida de concesión
- 17 nuevas plazas alquiladas

#### Aparcamiento del Mercado de La Muntanyeta

- 10.248 tickets de rotación
- 10.630 vales de aparcamiento gratuito



Aparcamiento	Inicio de la actividad	Plazas	Ocupación concesiones	Ocupación abonos	Tickets rotación
Plaza del Mercado Viejo	Mayo 2004	123	69	44	5.139
Mercado de Torrelavila	Noviembre 2004	30	-	22	-
Pl. Montserrat Roig	Septiembre 2005	244	214	29	-
Mercado Sant Jordi	Diciembre 2006	128	68	30	11.721
Baldiri Aleu	Noviembre 2011	64	25	17	1.400
La Gralla	Enero 2012	100	43	49	-
Mercado La Montañeta	Noviembre 2016	60	-	-	10.248

## APARCAMIENTOS URBANOS PRIVADOS

### Aparcamiento Plaza Cataluña

A finales de año había concesionadas 234 plazas, el 91,8 % del total, 10 alquiladas y 11 disponibles.

### Parque Sanitario San Juan de Dios

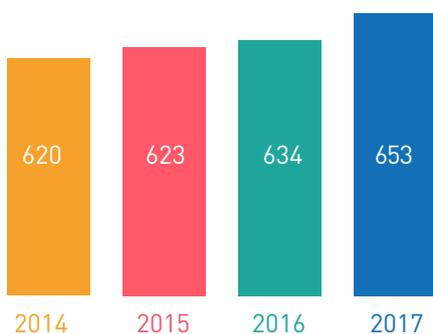
131 abonos mensuales, 8.688 abonos diarios y 69.928 tiques de rotación.

Aparcamientos	Inicio de la actividad	Plazas totales	Ocupación concesiones	Ocupación abonos	Tickets rotación
Plaza Cataluña	Marzo 1995	255	234	10	-
San Juan de Dios	Junio 2010	541	-	131	69.928

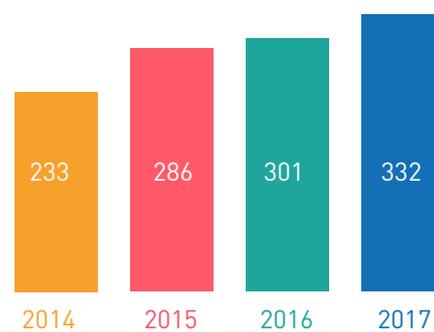


## Evolución de la ocupación de los aparcamientos urbanos

Evolución de la ocupación de concesiones



Evolución de la ocupación de abonos



# GESTIÓN DE LA ZONA AZUL

Este servicio incluye diferentes actividades entre las que destacan el control de vehículos estacionados, el mantenimiento y reparación de parquímetros, las denuncias de los estacionamientos indebidos y la señalización horizontal y vertical de estas zonas.

## Implantación del pago por móvil

A principios de año se puso en marcha una aplicación para pagar la zona azul desde el teléfono móvil facilitando así su uso.

Es una aplicación gratuita que se puede usar con 'smarphones' iOS/Apple o Android en todas las áreas de zona azul del municipio y permite ajustar el pago al tiempo real de estacionamiento.

La primera semana de funcionamiento, 86 personas de Sant Boi ya se habían dado de alta.



## Datos del servicio

Número de vehículos estacionados

562.973

Porcentaje de ocupación

46,6%

Media mensual de plazas gestionadas

574



Pago por móvil

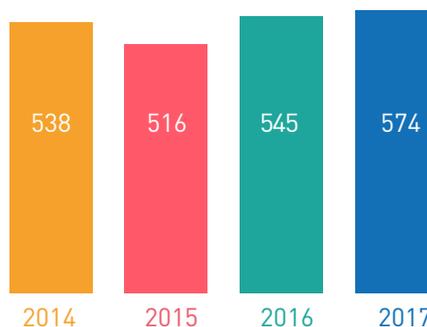


Señalización zona Azul

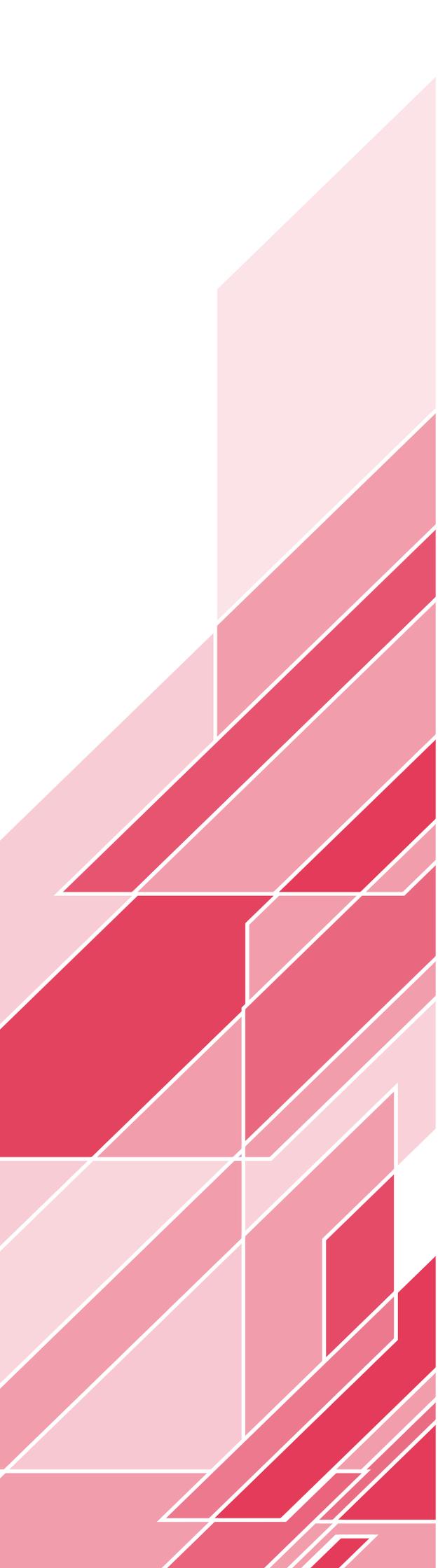
## Evolución del porcentaje de ocupación



## Evolución media mensual de las plazas







## **GESTIÓN ÁREAS DE SERVICIOS**

Área de Servicios Can Calderon  
Área de Servicios Can Nadal

# ÁREA DE SERVICIOS CAN CALDERON

El Área de Servicios de Can Calderon está ubicada en Sant Boi, en la calle Murcia entre Dr. Josep Castells y Riera Fonollar.

Tiene una superficie total de 16.200 m<sup>2</sup> en la que hay ubicados diferentes servicios.



## Aparcamiento de Camiones



159

Dispone de plazas de aparcamientos de diferentes longitudes, desde los 6 hasta los 18 metros para trenes de carretera.

Este año la ocupación de plazas de tránsito ha crecido un 56,5% (540 plazas contratadas) así como la facturación en un 25,5%.



Otros carburantes



Cafetería y tienda

## Gasolinera

La Gasolinera está abanderada por Repsol y la complementan una tienda y una cafetería anexa. Dispone de productos especializados como Repsol Blue + (adblue) y GLP (AutoGas).

Durante el año se han vendido 7,4 millones de litros de carburantes convencionales (6% incremento), 86.000 litros de GLP (134% de incremento) y 44.000 litros de Adblue (25% de incremento).



Gasolinera



Lavado de Vehículos

## Lavado de Vehículos

Ofrece un servicio de lavado de camiones y autocares así como también de lavado de turismos.

Durante el año se han realizado 1.740 lavados de vehículos industriales con un incremento de facturación del 8,2% (por actualización de tarifas) y 8.532 lavados de turismos.

## Datos del servicio

Ocupación media anual de las plazas de alquiler

93,1%

Contrataciones de plazas de tránsito

540

Carburante vendido

7,4 millones de litros

Lavados de camiones

1.740

Lavados de turismos

8.532

# ÁREA DE SERVICIOS CAN NADAL

El Área de Servicios de Can Nadal está ubicada en Lliçà de Vall, en la calle Can Nadal número 4 esquina calle de las Garrigas.

Consta de diferentes servicios como aparcamiento de vehículos industriales, gasolinera REPSOL, lavados de vehículos y otros.



## Aparcamiento de Camiones



136

Este año la ocupación de plazas de alquiler ha crecido un 23,4% situándose en el 73,4% y las de tránsito un 12,7% llegando a las 737 contrataciones así como la facturación que ha crecido un 10,8%.

## Gasolinera

La Gasolinera está abanderada por Repsol y se complementa con una tienda y una cafetería anexa. Dispone de productos especializados como el Repsol Blue + (adblue).

Se han vendido 2,8 millones de litros de carburantes convencionales (9,3% de incremento) y 22.000 litros de Adblue (40,8% de incremento).



Gasolinera



Tienda

## Lavado de Vehículos

Ofrece un servicio de lavado de vehículos industriales y dos boxes de lavado para turismos, uno de ellos automático.



Lavado de Vehículos

## Datos del servicio

Ocupación media anual de plazas de alquiler

73,4%

Plazas de tránsito contratadas

737

Carburantes convencionales vendidos

2,8 millones de litros

Adblue vendido

22.000 litros





## **INFORME ECONÓMICO**

Distribución de los gastos  
Balance de situación normal  
Cuenta de pérdidas y ganancias  
Informe de auditoría

## DISTRIBUCIÓN DE LOS GASTOS

Cash Flow	Ingresos	Inversiones en euros
556.034 €	13.106.060 €	179.793 €

Distribución de gastos	12.945.635 €	%
Compras	8.885.561 €	68,64%
Servicios Exteriores y otros	1.699.043 €	13,12%
Personal	1.260.925 €	9,74%
Dotación para la amortización	488.101 €	3,77%
Gastos Financieros	214.197 €	1,65%
Variación de existencias de productos acabados	191.394 €	1,48%
Tributos	171.532 €	1,33%
Dotación a las provisiones	34.881 €	0,27%

## BALANCE DE SITUACIÓN NORMAL

ACTIVO		EJERCICIO 2017	EJERCICIO 2016
<b>A)</b>	<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>16.608.082,63</b>	<b>17.189.106,69</b>
I.	INMOVILIZADO INTANGIBLE	918.328,94	959.472,94
2.	CONCESIONES	672.626,06	706.257,36
5.	APLICACIONES INFORMÁTICAS	5.858,37	4.487,94
6	OTRO INMOVILIZADO INTANGIBLE	239.844,51	248.727,64
II.	INMOVILIZADO MATERIAL	6.272.509,64	6.400.032,60
1.	TERRENOS Y BIENES NATURALES	3.262.398,65	3.387.750,96
2.	INSTALACIONES TÉCNICAS	822.893,26	825.063,91
3.	INMOVILIZADO EN CURSO Y ANTICIPOS	2.187.217,73	2.187.217,73
III.	INVERSIONES INMOBILIARIAS	9.186.125,74	9.585.389,52
1.	TERRENOS	3.183.393,65	3.193.170,90
2.	CONSTRUCCIONES	6.002.732,09	6.392.218,62
V.	INVERSIONES FINANCIERAS A LARGO PLAZO	231.118,31	244.211,63
2.	CRÉDITOS A TERCEROS	180.856,65	193.428,36
5.	OTROS ACTIVOS FINANCIEROS	50.261,66	50.783,27
<b>B)</b>	<b>ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>3.293.655,59</b>	<b>2.957.751,55</b>
II.	EXISTENCIAS	836.440,61	832.254,41
1.	COMERCIALES	251.815,48	223.126,00
2.	MATERIAS PRIMAS Y OTROS APROVISIONAMIENTOS	3.661,25	5.293,93
3.	PRODUCTOS EN CURSO	365.308,00	365.308,00
4.	PRODUCTOS ACABADOS	215.655,88	238.526,48
III.	DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS A COBRAR	900.048,12	480.323,62
1.	CLIENTES POR VENTAS Y PRESTACIONES DE SERVICIOS	359.471,20	213.189,99
3.	DEUDORES VARIOS	343.549,50	152.427,00
5.	ACTIVOS POR IMPUESTO CORRIENTE	77.179,24	0,00
6.	OTROS CRÉDITOS CON ADMINISTRACIONES PÚBLICAS	119.848,18	114.706,63
V.	INVERSIONES FINANCIERAS A CORTO PLAZO	80,00	80,00
5.	OTROS ACTIVOS FINANCIEROS	80,00	80,00
VI.	PERIODIFICACIONES A CORTO PLAZO	28.900,50	24.652,71
VII.	EFFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES	1.528.186,36	1.620.440,81
1.	TESORERÍA	1.528.186,36	1.620.440,81
	<b>TOTAL ACTIVO (A + B)</b>	<b>19.901.738,22</b>	<b>20.146.858,24</b>

## BALANCE DE SITUACIÓN NORMAL

PATRIMONIO NETO Y PASIVO		EJERCICIO 2017	EJERCICIO 2016
A)	PATRIMONIO NETO	10.792.222,94	10.700.798,39
A-1)	Fondos propios	7.102.697,69	6.942.272,77
I.	Capital	4.611.203,44	4.611.203,44
1.	Capital escriturado	4.611.203,44	4.611.203,44
III.	Reservas	2.331.069,33	2.022.480,55
1.	Legal y estatutarias	243.772,50	212.913,62
2.	Otras reservas	2.087.296,83	1.809.566,93
VII.	Resultado del ejercicio	160.424,92	308.588,78
A-3)	Subvenciones, donaciones y legados recibidos	3.689.525,25	3.758.525,62
B)	PASIVO NO CORRIENTE	6.122.739,52	6.580.793,34
II.	Deudas a largo plazo	4.893.052,07	5.328.106,11
2.	Deudas con entidades de crédito	4.140.968,51	4.644.582,91
5.	Otros pasivos financieros	752.083,56	683.523,20
IV.	Pasivos por impuesto diferido	1.229.687,45	1.252.687,23
C)	PASIVO CORRIENTE	2.986.775,76	2.865.266,51
III.	Deuda a corto plazo	875.175,22	982.000,73
2.	Deuda con entidades de crédito	740.715,30	833.699,95
3.	Acreedores por arrendamiento financiero	0,00	1.307,88
5.	Otros pasivos financieros	134.459,92	146.992,90
IV.	Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	590.256,81	590.256,81
V.	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	1.487.339,36	1.249.055,12
1.	Proveedores	353.849,10	292.073,20
3.	Acreedores varios	970.377,87	776.610,74
4.	Personal (remuneraciones pendientes de pago)	93.784,92	121.227,32
5.	Pasivos por impuesto corriente	0,00	82,07
6.	Otras deudas con administraciones públicas	60.577,47	51.334,52
7.	Anticipos de clientes	8.750,00	7.727,27
VI.	Periodificaciones a corto plazo	34.004,37	43.953,85
	<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A + B + C)</b>	<b>19.901.738,22</b>	<b>20.146.858,24</b>

## CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS

		2017	2016
<b>A)</b>	<b>OPERACIONES CONTINUADAS</b>		
1	Importe neto de la cifra de negocios	10.956.306,61	10.476.902,22
a)	Ventas	10.455.594,04	9.974.734,10
b)	Prestaciones de servicios	500.712,57	502.168,12
2.	Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	(191.394,21)	(1.023.750,92)
4.	Aprovisionamientos	(8.885.561,44)	(7.696.811,50)
a)	Consumo de mercancías	27.056,80	24.405,27
b)	Consumo de materias primas y otras materias consumibles	(8.912.618,24)	(7.721.216,77)
5.	Otros ingresos de explotación	2.237.297,04	1.852.508,14
a)	Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	2.030.620,76	1.721.212,11
b)	Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio	206.676,28	131.296,03
6.	Gastos de personal	(1.260.925,46)	(1.198.175,39)
a)	Sueldos, salarios y asimilados	(971.823,87)	(935.973,38)
b)	Cargas sociales	(289.101,59)	(262.202,01)
7	Otros gastos de explotación	(1.968.268,31)	(1.435.461,89)
a)	Servicios exteriores	(1.404.389,78)	(1.336.740,44)
b)	Tributos	(118.057,43)	(140.767,44)
c)	Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	(37.544,33)	70.350,58
d)	Otros gastos de gestión corriente	(408.276,77)	(28.304,59)
8.	Amortización del inmovilizado	(488.100,69)	(525.991,94)
9.	Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras	92.491,82	137.860,11
11.	Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	(71.101,21)	(8.883,13)
a)	Deterioro y pérdidas	(8.884,50)	(8.883,13)
b)	Resultado por enajenaciones y otras	(62.216,71)	0,00
A.1)	<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>420.744,15</b>	<b>578.195,70</b>
12.	Ingresos financieros	7.352,64	5.116,51
b)	De valores negociables y otros instrumentos financieros	7.352,64	5.116,51
b 1)	De empresas del grupo y asociadas	0,00	557,62
b 2)	De terceros	7.352,64	4.558,89
13.	Gastos financieros	(206.715,40)	(206.855,32)
b)	Por deudas con terceros	(206.715,40)	(206.855,32)
16.	Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	(7.481,49)	0,00
b)	Resultado por enajenaciones y otras	(7.481,49)	0,00
A.2)	<b>RESULTADO FINANCIERO</b>	<b>(206.844,25)</b>	<b>(201.738,81)</b>
A.3)	<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>213.899,90</b>	<b>376.456,89</b>
17.	Impuestos sobre beneficios	(53.474,98)	(67.868,11)
A.4)	<b>RESULT. DEL EJERC. PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS</b>	<b>160.424,92</b>	<b>308.588,78</b>
B)	<b>OPERACIONES INTERRUMPIDAS</b>		
18.	Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas neto de impuestos		
<b>A.5)</b>	<b>RESULTADO DEL EJERCICIO (A.4+18)</b>	<b>160.424,92</b>	<b>308.588,78</b>



## INFORME D'AUDITORIA DE COMPTES ANUALS EMÈS PER UN AUDITOR INDEPENDENT

A l'accionista únic de

**Companyia Local d'Actuacions Urbanístiques Santboianes, S.A.**

### **Opinió**

Hem auditat els comptes anuals de **Companyia Local d'Actuacions Urbanístiques Santboianes, S.A.** (la Societat), que comprenen el balanç a 31 de desembre de 2017, 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 finalitzat en aquesta data.

Segons la nostra opinió, els comptes anuals adjunts expressen, en tots els aspectes significatius, la imatge fidel del patrimoni i de la situació financera de la Societat a 31 de desembre de 2017, així com dels seus resultats i fluxos d'efectiu corresponents a l'exercici finalitzat en aquesta data, de conformitat amb el marc normatiu d'informació financera que resulta d'aplicació (que s'identifica a la nota 2 de la memòria) i, en particular, amb els principis i criteris comptables que hi estiguin continguts.

### **Fonament de l'opinió**

Hem dut a terme la nostra auditoria de conformitat amb la normativa reguladora de l'activitat d'auditoria de comptes vigent a Espanya. Les nostres responsabilitats d'acord amb aquestes normes es descriuen més endavant en la secció *Responsabilitats de l'auditor en relació amb l'auditoria dels comptes anuals* del nostre informe.

Som independents de la Societat de conformitat amb els requeriments d'ètica, inclosos els d'independència, que són aplicables a la nostra auditoria dels comptes anuals a Espanya segons allò que exigeix la normativa reguladora de l'activitat d'auditoria de comptes. En aquest sentit, no hem prestat serveis diferents als de l'auditoria de comptes ni hi han concorregut situacions o circumstàncies que, d'acord amb allò que estableix l'esmentada normativa reguladora, hagin afectat la necessària independència de manera que s'hagi vist compromesa.

Considerem que l'evidència d'auditoria que hem obtingut proporciona una base suficient i adequada per a la nostra opinió.

### **Aspectes més rellevants de l'auditoria**

Els aspectes més rellevants de l'auditoria són aquells que, segons el nostre judici professional, han estat considerats com els riscos d'incorrecció material més significatius en la nostra auditoria dels comptes anuals del període actual. Aquests riscos han estat tractats en el context de la nostra auditoria dels comptes anuals en el seu conjunt, i en la formació de la nostra opinió sobre aquests, i no expressem una opinió per separat sobre aquests riscos.





## Aspecte rellevant

## Procediments aplicats

### Deteriorament de les inversions immobiliàries i existències (notes 7 i 11.3 de la memòria)

En l'actiu del balanç de situació a 31 de desembre de 2017 figuren inversions immobiliàries amb un cost d'adquisició de 10,6 milions d'euros, i existències per import de 789 mil euros, sobre les que es manté una provisió per deteriorament per import de 401 mil euros i 208 mil euros, respectivament.

Atenent a que la recuperabilitat d'aquests actius depèn de l'evolució del mercat immobiliari, la valoració dels actius ha estat considerat un aspecte rellevant en l'auditoria.

Hem analitzat el test de deteriorament efectuat per la Societat, consistent en taxacions efectuades per tercers en exercicis anteriors, així com el càlcul de la recuperació prevista dels actius d'acord a l'estimació dels fluxos d'efectiu futurs esperats, i hem contrastat amb la Direcció que les valoracions incloses en les taxacions obtingudes no han sofert variacions significatives al tancament de l'exercici 2017.

### Provisions i passius contingents (nota 15 de la memòria)

La Societat i la comunitat de propietaris de Camí vell 6 i 15 mantenen un litigi contra la constructora PAI S.A, motivat per diversos desperfectes en la construcció dels referits immobles.

Tal i com s'indica a la nota 15 de la memòria, al mes de gener de 2018 s'ha comunicat la sentència de l'Audiència Provincial de Barcelona, que revoca en part la sentència de primera instància amb estimació substancial de la demanda interposada per CLAUS, SA i les Comunitats de Propietaris, condemnant a Construcciones PAI, SA a satisfer una import de 1,1 milions euros. No obstant la constructora ha interposat recurs de cassació contra l'esmentada sentència, la qual es troba pendent d'admissió a tràmit.

Com a conseqüència, la Societat ha formalitzat un acord amb les Comunitats de Propietaris pel que ha satisfet als veïns un import total de 403 mil euros i ha acreditat un dret de cobrament per import de 153 mil euros, pel que es considera un aspecte rellevant en l'auditoria de l'exercici 2017.

Els nostres procediments d'auditoria han inclòs, entre d'altres, la revisió de les demandes presentades, les resolucions dels tribunals al respecte, així com el contrast amb la Direcció de la Societat del procediments i les decisions que al respecte pugui haver pres el Consell d'Administració, i l'obtenció de la confirmació actualitzada de la situació dels procediments per part dels assessors i advocats de la Societat.

Del resultat d'aquests procediments entenem que tant la informació que es detalla a la memòria a l'apartat de provisions i contingències, com els ingressos i despeses registrats a 31 de desembre de 2017 són els que es desprenen tant dels acords amb els veïns com de la situació actual de les sentències judicials.





## Import net de la xifra de negoci (nota 21 de la memòria)

Els ingressos d'explotació de la Societat provenen de diferents activitats que formen part del seu objecte social, entre els que destaquen ingressos procedents de la gestió de benzineres i de la zona blava, i la venda d'immobles.

Atenent la diversa naturalesa i significació en el conjunt dels comptes anuals dels ingressos indicats, han estat considerats com un aspecte rellevant en l'auditoria.

Pel que fa a la verificació dels ingressos, els nostres procediments d'auditoria han inclòs, entre d'altres, l'avaluació del control intern, incloent la revisió dels sistemes de gestió i del traspàs de la informació als registres comptables, així com proves de detall per verificar la correcta aplicació dels ingressos dins el període que correspon.

## **Paràgraf d'èmfasi**

Cridem l'atenció respecte al que es descriu en la nota 5 de la memòria, on s'indica que la Societat ha dut a terme la construcció de l'aparcament soterrani "Baldiri Aleu", de la qual actualment explota la primera planta, mentre que les plantes segona i tercera es troben en construcció. Actualment està en estudi quina ha de ser la fórmula jurídico-tècnica per dur a terme la cessió del subsòl per part de l'Ajuntament de Sant Boi.

Aquestes qüestions no modifiquen la nostra opinió.

## **Altra informació: Informe de gestió**

L'altra informació comprèn l'informe de gestió de l'exercici 2017 la formulació de la qual és responsabilitat dels administradors de la Societat, i no forma part integrant dels comptes anuals.

La nostra opinió d'auditoria sobre els comptes anuals no cobreix l'altra informació. La nostra responsabilitat sobre l'altra informació, de conformitat amb allò que exigeix la normativa reguladora de l'activitat de d'auditoria de comptes, consisteix a avaluar i informar sobre la concordança de l'altra informació amb els comptes anuals, a partir del coneixement de l'entitat obtingut en la realització de l'auditoria dels esmentats comptes i sense incloure informació diferent de l'obtinguda com a evidència durant la mateixa. Així mateix, la nostra responsabilitat pel que fa a l'informe de gestió consisteix a avaluar i informar de si el seu contingut i presentació són conformes a la normativa que resulta d'aplicació. Si, basant-nos en el treball que hem realitzat, concloem que existeixen incorreccions materials, estem obligats a informar d'això.

Sobre la base del treball realitzat, segons allò descrit en el paràgraf anterior, la informació que conté l'informe de gestió concorda amb la dels comptes anuals de l'exercici 2017 i el seu contingut i presentació són conformes amb la normativa que resulta d'aplicació.





## **Responsabilitat dels administradors en relació amb els comptes anuals**

Els administradors són responsables de formular els comptes anuals adjunts, de forma que expressin la imatge fidel del patrimoni, de la situació financera i dels resultats de la Societat, de conformitat amb el marc normatiu d'informació financera aplicable a l'entitat a Espanya, i del control intern que considerin necessari per permetre la preparació de comptes anuals lliures d'incorrecció material, a causa de frau o error.

En la preparació dels comptes anuals, els administradors són responsables de la valoració de la capacitat de la Societat per continuar com a empresa en funcionament, revelant, segons correspongui, les qüestions relacionades amb l'empresa en funcionament i utilitzant el principi comptable d'empresa en funcionament excepte si el administradors tenen la intenció de liquidar la Societat o de cessar les seves operacions, o si no existeix cap altra alternativa realista.

## **Responsabilitats de l'auditor en relació amb l'auditoria dels comptes anuals**

Els nostres objectius són obtenir una seguretat raonable que els comptes anuals en el seu conjunt estan lliures d'incorrecció material, a causa de frau o error, i emetre un informe d'auditoria que conté la nostra opinió.

Seguretat raonable és un alt grau de seguretat, però no garanteix que una auditoria realitzada de conformitat amb la normativa reguladora de l'activitat d'auditoria vigent a Espanya sempre detecti una incorrecció material quan existeixi. Les incorreccions poden tenir lloc per frau o error i es consideren materials si, individualment o de forma agregada, es pot preveure raonablement que influeixen en les decisions econòmiques que els usuaris prenen basant-se en els comptes anuals.

Com a part d'una auditoria, de conformitat amb la normativa reguladora de l'activitat d'auditoria de comptes a Espanya, apliquem el nostre judici professional i mantenim una actitud d'escepticisme professional durant tota l'auditoria. També:

- Identifiquem i valorem els riscos d'incorrecció material en els comptes anuals, a causa de frau o error, dissenyem i apliquem procediments d'auditoria per respondre a aquests riscos i obtenim evidència d'auditoria suficient i adequada per a proporcionar una base per a la nostra opinió. El risc de no detectar una incorrecció material a causa de frau és més elevat que en el cas d'una incorrecció material a causa d'error, ja que el frau pot implicar col·lusió, falsificació, omissions deliberades, manifestacions intencionadament errònies, o l'elusió del control intern.
- Obtenim coneixement del control intern rellevant per a l'auditoria amb la finalitat de dissenyar procediments d'auditoria que siguin adequats en funció de les circumstàncies, i no amb la finalitat d'expressar una opinió sobre l'eficàcia del control intern de l'entitat.
- Avaluem si les polítiques comptables que s'apliquen són adequades i la raonabilitat de les estimacions comptables i la corresponent informació revelada pels administradors.





- Concloem sobre si és adequada la utilització, per part dels administradors, del principi comptable d'empresa en funcionament i, basant-nos en l'evidència d'auditoria obtinguda, concloem sobre si existeix o no una incertesa material relacionada amb fets o amb condicions que poden generar dubtes significatius sobre la capacitat de la Societat per continuar com a empresa en funcionament. Si concloem que existeix una incertesa material, es requereix que cridem l'atenció en el nostre informe d'auditoria sobre la corresponent informació revelada en els comptes anuals o, si aquestes revelacions no són adequades, que expressem una opinió modificada. Les nostres conclusions es basen en l'evidència d'auditoria obtinguda fins a la data del nostre informe d'auditoria. No obstant això, fets o condicions futurs poden ser la causa que l'entitat deixi de ser una empresa en funcionament.
- Avaluem la presentació global, l'estructura i el contingut dels comptes anuals, inclosa la informació revelada, i si els comptes anuals representen les transaccions i els fets subjacents de manera que aconsegueixen expressar la imatge fidel.

Ens comuniquem amb els administradors de l'entitat en relació amb, entre altres qüestions, l'abast i el moment de realització de l'auditoria planificats i les troballes significatives de l'auditoria, així com qualsevol deficiència significativa del control intern que identifiquem en el transcurs de l'auditoria.

Entre les qüestions que han estat objecte de comunicació als administradors de l'entitat, determinem les que han estat de la major significativitat en l'auditoria dels comptes anuals del període actual i que són, en conseqüència, els riscos considerats més significatius.

Descriuim aquests riscos en el nostre informe d'auditoria llevat que les disposicions legals o reglamentàries prohibeixin revelar públicament la qüestió.

Barcelona, 14 de març de 2018

Faura-Casas, Auditors Consultors, S.L.  
Nº ROAC 50206

  
Jordi Casals Company  
Nº ROAC 15471

Col·legi  
de Censors Jurats  
de Comptes  
de Catalunya

FAURA-CASAS,  
Auditors  
Consultors, S.L.  
Any 2018 Núm. 2018/02222  
IMPORT COL·LEGIAL: 96,00 EUR  
.....  
Informe d'auditoria de comptes subscrit  
a la normativa d'auditoria de comptes  
estipulada a l'Internacional  
.....



An independent member of

**BKR**  
INTERNATIONAL



