

INFORME 15/2023

CENTRALS I
INFRAESTRUCTURES
PER A LA MOBILITAT
I LES ACTIVITATS
LOGÍSTIQUES, SA
EXERCICI 2021

INFORME 15/2023

**CENTRALS I
INFRAESTRUCTURES
PER A LA MOBILITAT
I LES ACTIVITATS
LOGÍSTIQUES, SA
EXERCICI 2021**

Edició: juliol de 2023

Document electrònic etiquetat per a persones amb discapacitat visual

Pàgines en blanc inserides per facilitar la impressió a doble cara

Autor i editor:

Sindicatura de Comptes de Catalunya
Via Laietana, 60
08003 Barcelona
Tel. +34 93 270 11 61
sindicatura@sindicatura.cat
www.sindicatura.cat

Publicació subjecta a dipòsit legal d'acord amb el que preveu el Reial decret 635/2015, del 10 de juliol

ÍNDEX

ABREVIACIONS.....	7
1. INTRODUCCIÓ	9
1.1. INFORME.....	9
1.1.1. Objecte i abast.....	9
1.1.2. Metodologia	9
1.2. ENS FISCALITZAT	10
1.2.1. Antecedents	10
1.2.2. Activitats i organització	10
1.2.3. Treballs de control.....	16
2. FISCALITZACIÓ REALITZADA.....	16
2.1. APROVACIÓ I RETIMENT DE COMPTES	16
2.2. BALANÇ I COMPTE DE PÈRDUES I GUANYS	17
2.3. IMPORT NET DE LA XIFRA DE NEGOCIS	21
2.3.1. Vendes.....	22
2.3.2. Arrendaments.....	23
2.3.3. Prestació de serveis.....	24
2.4. COMERCIALIZACIÓ DE LES INFRAESTRUCTURES	27
2.4.1. Descripció del procediment de comercialització	29
2.4.2. Resultats de la fiscalització.....	30
2.5. GESTIÓ DE LES INFRAESTRUCTURES.....	34
2.5.1. Descripció del procediment	34
2.5.2. Anàlisi del procediment.....	35
2.5.3. Aplicació del procediment de gestió en el CIM la Selva	36
2.6. CONTRACTACIÓ ADMINISTRATIVA	38
2.6.1. Normativa aplicable	38
2.6.2. Mostra fiscalitzada	38
2.6.3. Resultats de la fiscalització	39
3. CONCLUSIONS	43
3.1. OBSERVACIONS.....	43
3.2. RECOMANACIONS.....	48
4. ANNEXOS.....	49
4.1. COMPTES ANUALS	49

4.2.	PROCEDIMENT DE COMERCIALIZACIÓ	50
4.3.	PROCEDIMENT D'ADMINISTRACIÓ I GESTIÓ DE CENTRES	52
5.	TRÀMIT D'AL·LEGACIONS	54
5.1.	AL·LEGACIONS REBUDES	54
5.2.	TRACTAMENT DE LES AL·LEGACIONS	58
	APROVACIÓ DE L'INFORME	58

ABREVIACIONS

CEPSA	Cepsa Comercial de Petróleo, SA
CIM	Central integrada de mercaderies
CIMALSA	Centrals i Infraestructures per a la Mobilitat i les Activitats Logístiques, SAU
EDAR	Estació depuradora d'aigües residuals
LCSP	Llei 9/2017, del 8 de novembre, de contractes del sector públic
M€	Milions d'euros
REPSOL	Repsol Comercial de Productos Petrolíferos, SA

1. INTRODUCCIÓ

1.1. INFORME

1.1.1. Objecte i abast

La Sindicatura de Comptes, com a òrgan fiscalitzador del sector públic de Catalunya, d'acord amb la normativa vigent i en compliment del seu Programa anual d'activitats, ha emès aquest informe de fiscalització limitada relatiu a Centrals i Infraestructures per a la Mobilitat i les Activitats Logístiques, SAU (CIMALSA), corresponent a l'exercici 2021.

L'objecte de l'informe ha estat la fiscalització limitada de CIMALSA, centrada en la fiscalització financera dels ingressos corresponents a l'import net de la xifra de negocis, per verificar que es presenten segons el marc normatiu d'informació financera aplicable¹ i, en particular, segons els principis i criteris comptables que aquest marc conté. També ha inclòs l'anàlisi i la comprovació dels procediments de comercialització i de gestió d'infraestructures que han generat la xifra de negocis, així com la contractació administrativa derivada del contracte de concessió de serveis de les àrees de servei de les autopistes C-32 i C-33.

Encara que l'àmbit temporal d'aquest informe ha estat l'exercici 2021, quan s'ha considerat necessari per completar el treball, s'ha ampliat a períodes anteriors i posteriors.

Les conclusions de l'informe inclouen les observacions més significatives, els incompliments normatius detectats i les recomanacions sobre millores en la gestió de les activitats desenvolupades per l'entitat que s'han posat de manifest durant la realització del treball.

1.1.2. Metodologia

El treball de fiscalització s'ha dut a terme d'acord amb els principis i normes internacionals de fiscalització del sector públic generalment acceptats i ha inclòs totes aquelles proves, de compliment i substantives, que s'han considerat necessàries per obtenir evidències suficients i adients per poder expressar les conclusions que s'exposen en l'informe.

La Sindicatura ha tingut accés als papers de treball dels auditors externs, ha revisat els treballs i les proves realitzades pels auditors i ha fet les proves addicionals que ha estimat

1. El Reial decret 1514/2007, del 16 de novembre, pel qual s'aprova el Pla general de comptabilitat, l'Ordre ministerial d'Economia i Hisenda, del 28 de desembre de 1994, per la qual s'aprova el Pla general de comptabilitat adaptat a empreses immobiliàries i, en cas de discrepàncies o manca de regulació específica de determinades operacions, l'Ordre VEH/137/2017, del 29 de juny, per la qual s'aprova el Pla general de comptabilitat pública de la Generalitat de Catalunya.

necessàries. Les conclusions expressades en aquest informe de fiscalització són responsabilitat de la Sindicatura.

1.2. ENS FISCALITZAT

1.2.1. Antecedents

CIMALSA és una empresa pública amb la forma jurídica de societat anònima unipersonal, que va ser constituïda per l'Institut Català del Sòl amb la denominació Centre Integral de Mercaderies i Activitats Logístiques, SA, el 8 d'octubre de 1992, amb l'autorització prèvia del Govern de la Generalitat de l'1 de setembre de 1992. El 3 de setembre de 1998 hi va haver el canvi de soci únic de l'entitat, que va passar a ser la Generalitat de Catalunya. L'11 d'octubre del 2005, la societat va canviar la seva denominació social per la de Centrals i Infraestructures per a la Mobilitat i les Activitats Logístiques, SAU.

La societat té la condició d'empresa pública, d'acord amb el Decret legislatiu 2/2002, del 24 de desembre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei 4/1985, del 29 de març, de l'Estatut de l'empresa pública catalana. Està adscrita al departament competent en matèria de transports i mobilitat, que en l'exercici fiscalitzat era el Departament de Territori i Sostenibilitat fins el maig del 2021 i, a partir d'aquesta data, el Departament de Vicepresidència, Polítiques Digitals i Territori.

La societat es regeix pels seus estatuts, per la normativa reguladora de les societats de capital, per la normativa de l'empresa pública catalana i per altres disposicions que li siguin d'aplicació.

Els estatuts vigents en l'exercici fiscalitzat van ser aprovats per l'acord del Govern de la Generalitat GOV/165/2020, del 22 de desembre. Posteriorment, l'article 2, relatiu a l'objecte social, va ser ampliat mitjançant l'acord de Govern GOV/34/2021, del 23 de març, amb la incorporació de l'explotació d'àrees de serveis, zones d'estacionament i de descans, i altres elements funcionals i instal·lacions vinculats.

1.2.2. Activitats i organització

1.2.2.1. Activitats

D'acord amb l'article 2 del estatuts de CIMALSA, el seu objecte social és el següent:

- a) La planificació, la promoció, la gestió, l'explotació i l'administració d'infraestructures i d'equipaments relacionats amb els transports, la logística, els sistemes de comunica-

cions, la mobilitat i la circulació de vehicles incloses les àrees de serveis, les zones d'estacionament i de descans i altres elements funcionals i instal·lacions vinculats.

- b) La planificació, la promoció i la gestió d'activitats preparatòries o complementàries de les anteriors, fins i tot les de caràcter urbanístic.
- c) L'adquisició, alienació, participació i explotació per qualsevol títol, d'espais, infraestructures i equipaments relacionats amb les anteriors, incloses instal·lacions d'energies renovables.

La societat, amb l'autorització prèvia del Govern, pot desenvolupar el seu objecte social per mitjà de la constitució o participació en societats d'objecte similar o anàleg. L'exercici 2021, CIMALSA participava en el capital de la societat Terminal Intermodal de l'Empordà, SL (TIE).²

El 26 de març del 2019, el Consell d'Administració de CIMALSA va aprovar el Pla estratègic 2019-2025. Aquest Pla preveu les línies generals de negoci i servei de CIMALSA.

En el marc del Pla estratègic 2019-2025, per encàrrec del Departament de Territori i Sostenibilitat³ i en col·laboració amb el Departament d'Empresa i Coneixement,⁴ CIMALSA va elaborar el document anomenat Estratègia logística per a la internacionalització de l'economia catalana 2020-2040, que va ser aprovat pel Govern de la Generalitat el 9 de febrer del 2021. Aquest document estableix 5 línies estratègiques a desenvolupar mitjançant l'execució de 60 mesures agrupades en 19 projectes. CIMALSA n'és el responsable de la seva implementació i coordinació.

Des de la seva creació, l'activitat principal de CIMALSA ha estat la promoció d'infraestructures logístiques, tant per a la seva venda com per a ser comercialitzades mitjançant altres fórmules admeses en dret, com ara els arrendaments, els drets de superfície i l'usdefruit. Durant els darrers exercicis, l'activitat de CIMALSA s'ha anat diversificant amb la incorporació de la gestió d'altres infraestructures per al transport i la mobilitat, com són els aparcaments de vehicles pesants, les estacions d'autobusos i les àrees de serveis de les autopistes.

2. La Terminal Intermodal de l'Empordà, SL és una societat limitada participada per CIMALSA en un 52,68% i per l'Autoritat Portuària de Barcelona en un 47,32%. Es va constituir el 19 de febrer del 2010 i té per objecte desenvolupar i promoure l'activitat de la terminal ferroviària de Vilamalla i la futura terminal intermodal del Far d'Empordà.

3. A partir del maig del 2021, Departament de la Vicepresidència i de Polítiques Digitals i Territori.

4. A partir del maig del 2021, Departament d'Empresa i Treball.

En l'àmbit de la promoció d'infraestructures, CIMALSA realitza el planejament i els projectes urbanístics, la construcció i posterior comercialització.

A la pràctica, CIMALSA promociona, principalment, dos tipus d'infraestructures, que són les següents:

- Centrals integrades de mercaderies (CIM): són polígons especialment dissenyats per als usos logístics d'alta rotació directament vinculats al transport i l'emmagatzematge de mercaderies. Aquestes centrals estan situades al voltant de grans nuclis de població, són recintes tancats amb vigilància i accessos controlats que, a més, ofereixen altres serveis a les empreses, als treballadors i als vehicles, com ara benzineres i punts de recàrrega elèctrica, rentat de vehicles, restauració, zones de descans, etc.
- Plataformes logístiques (en endavant, Logis): són infraestructures logístiques per a la instal·lació de magatzems, que disposen d'activitats complementàries i unes característiques i disseny més flexibles que les CIM. Incorporen àmplies zones multimodals que permeten operar amb línies de transport intermodal carretera-ferrocarril.

En l'àmbit de la gestió, CIMALSA administra les CIM i els Logis, i gestiona altres instal·lacions de transport o vinculades amb la mobilitat, com són els aparcaments de vehicles pesants o *truck centers*,⁵ estacions d'autobusos i àrees de serveis de les autopistes. Aquestes instal·lacions poden ser de construcció pròpia de CIMALSA o bé adscrites per la Generalitat. Així mateix, la gestió pot ser directa, amb personal propi, o indirecta, mitjançant l'adjudicació a tercers.

D'altra banda, en l'exercici 2021, hi havia diversos projectes urbanístics en fase d'estudi com ara, la CIM Metropolitana, a Abrera; el Logis Penedès, en terrenys de Banyeres del Penedès, l'Arboç i Sant Jaume dels Domenys i, el Logis Ebre, a l'Aldea. També estava en fase d'estudi la implantació del *truck center* a la Zona d'activitats logístiques (ZAL) del Port de Barcelona i al municipi de Sant Esteve Sesrovires, i es van iniciar els tràmits per obtenir l'adscripció i la gestió provisional de l'estació d'autobusos de Palafrugell.

Instal·lacions subjectes a l'activitat de CIMALSA

Per desenvolupar la seva activitat, la societat gestiona diverses instal·lacions situades en diferents municipis. Les principals infraestructures que gestionava la societat en l'exercici 2021 eren les següents:

5. Els *truck centers* són espais condicionats i segurs per a l'estacionament de vehicles pesants.

Quadre 1. Infraestructures gestionades per CIMALSA

Nom, ubicació, any d'inici	Titularitat	Situació 2021
CIM- Administració i gestió per compte de la supracomunitat* de propietaris		
CIM Vallès- Santa Perpètua de Mogoda 1997	Tercers, propietaris de les parcel·les CIMALSA, propietària d'un mòdul de la nau modular 7	Finalitzada, venuda al 100%
CIM Lleida- Lleida 2003	Tercers, propietaris de les parcel·les CIMALSA, propietària d'un local de l'edifici d'oficines	Finalitzada, venuda al 100%
CIM la Selva- Vilobí d'Onyar i Riudellots de la Selva 2007	Tercers, propietaris de les parcel·les i de la nau modular CIMALSA, propietària d'una parcel·la destinada a control i serveis, del centre de serveis al transport i innovació tecnològica, i de les parcel·les del Parc aeroportuari i logístic	Finalitzada, venuda al 100%. Parcel·les i centre de serveis de CIMALSA: lloguer o drets de superfície.
CIM el Camp- Reus i La Canonja 2007	Tercers, propietaris de les parcel·les. CIMALSA, propietària del 63,7% de la nau modular i d'una parcel·la destinada a control i serveis. També propietària del sòl del sector Est, segona fase, pendent d'urbanitzar.	Comercialització el sector Oest (1a fase). A final del 2021 hi havia 3 parcel·les disponibles. Les parcel·les i naus de CIMALSA es lloguen. Usdefruit de la coberta de la nau modular.
Logis		
Logis Bages- Sallent 2007	CIMALSA	Finalitzada, en lloguer al 100%
Logis Empordà- El Far d'Empordà 2010	CIMALSA, propietària de les parcel·les pendents de vendre Tercers, propietaris de les parcel·les venudes	Comercialització mitjançant venda. Durant el 2021 es van vendre 4 parcel·les i restaven 5 parcel·les disponibles per a la venda.
Logis Montblanc- Montblanc Pendent d'iniciar	CIMALSA. Pendent d'urbanitzar	Comercialització prèvia a la urbanització. El 2021, formalitzada promesa de compra-venda de 2 parcel·les.
Truck centers		
Truck Castellar- Polígon industrial Pla de la Bruguera de Castellar del Vallès 2010	Adscrit a CIMALSA per la Generalitat	Lloguer de places d'aparcament
Truck Riuclar- Polígon Industrial Riu Clar Tarragona 2018	Adscrit a CIMALSA per la Generalitat	Gestió indirecta mitjançant contracte de gestió de serveis
Truck Port- Zona Franca de Barcelona 2016	Consorci de la Zona Franca. CIMALSA paga un lloguer al Consorci de la Zona Franca	Lloguer de les instal·lacions
Altres		
Estació d'autobusos- Girona 2018	Generalitat, pendent d'adscripció a CIMALSA	Lloguer d'espais
Àrees de serveis de les autopistes C-32 (El Maresme i La Tordera) i C-33 (Montcada i Reixach) Setembre 2021	Adscrit a CIMALSA per la Generalitat	Gestió indirecta mitjançant concessió de serveis

Font: Elaboració pròpia a partir de la informació proporcionada per CIMALSA.

* En cadascuna de les CIM hi ha una supracomunitat que té per objecte l'ordenació i el desenvolupament de les normes que regulen la propietat i el funcionament de la central. Es regeixen per uns estatuts que estableixen com a òrgans de govern l'Assemblea General, la Presidència, la Secretaria i el Consell Rector, i com a òrgans unipersonals l'administrador, el tresorer i el comptador.

1.2.2.2. Organització

D'acord amb el que estableixen els seus estatuts, CIMALSA es regeix pels òrgans següents:

- La Junta General d'Accionistes
- El Consell d'Administració

Les funcions executives les exerceix, per delegació del Consell d'Administració, el conseller delegat.

Junta General d'Accionistes

La Junta General d'Accionistes és el principal òrgan de govern de la societat. Les seves atribucions s'estableixen en l'article 17 dels estatuts, i consisteixen, principalment, a nomenar i cessar els consellers i el president del Consell d'Administració; aprovar els comptes anuals; acordar la modificació dels propis estatuts, i deliberar i adoptar els acords sobre les qüestions que siguin de la seva competència segons la normativa reguladora de les societats de capital i sobre aquelles que li plantegi el Consell d'Administració.

Consell d'Administració

L'administració de la societat correspon al Consell d'Administració, que està integrat pel nombre de consellers que fixi la Junta General, que no pot ser inferior a 5 ni superior a 12. Durant l'exercici 2021 el nombre de membres del Consell va ser de 9 fins el 12 de juliol, data en què va passar a 12.

Els consellers són nomenats per la Junta General d'Accionistes i exerceixen el seu càrrec durant un termini de 5 anys. Poden ésser reelegits una o més vegades per períodes d'igual durada. La Junta nomena, d'entre els consellers, el president del Consell. El Consell d'Administració ha d'elegir un secretari i pot escollir, d'entre els seus membres, un vicepresident i un conseller delegat o més. En l'exercici fiscalitzat, el president era també el conseller delegat de CIMALSA.

Durant l'exercici 2021, els membres del Consell d'Administració van ser els següents:

Quadre 2. Composició del Consell d'Administració

Càrrec	Nom i cognoms	Origen
President i conseller delegat	Enric Ticó i Buixados	Departament de la Vicepresidència i de Polítiques Digitals i Territori
Vicepresident	Isidre Gavin i Valls	Secretari de Territori i Mobilitat del Departament de la Vicepresidència i de Polítiques Digitals i Territori
Conseller/a	David Saldoni i de Tena (fins el 12 de juliol del 2021) Mercè Rius i Serra (des del 12 de juliol del 2021)	Director/a general de Transports i Mobilitat del Departament de la Vicepresidència i de Polítiques Digitals i Territori
Conseller	Albert Civit i Fons	Director/gerent* de l'Institut Català del Sòl

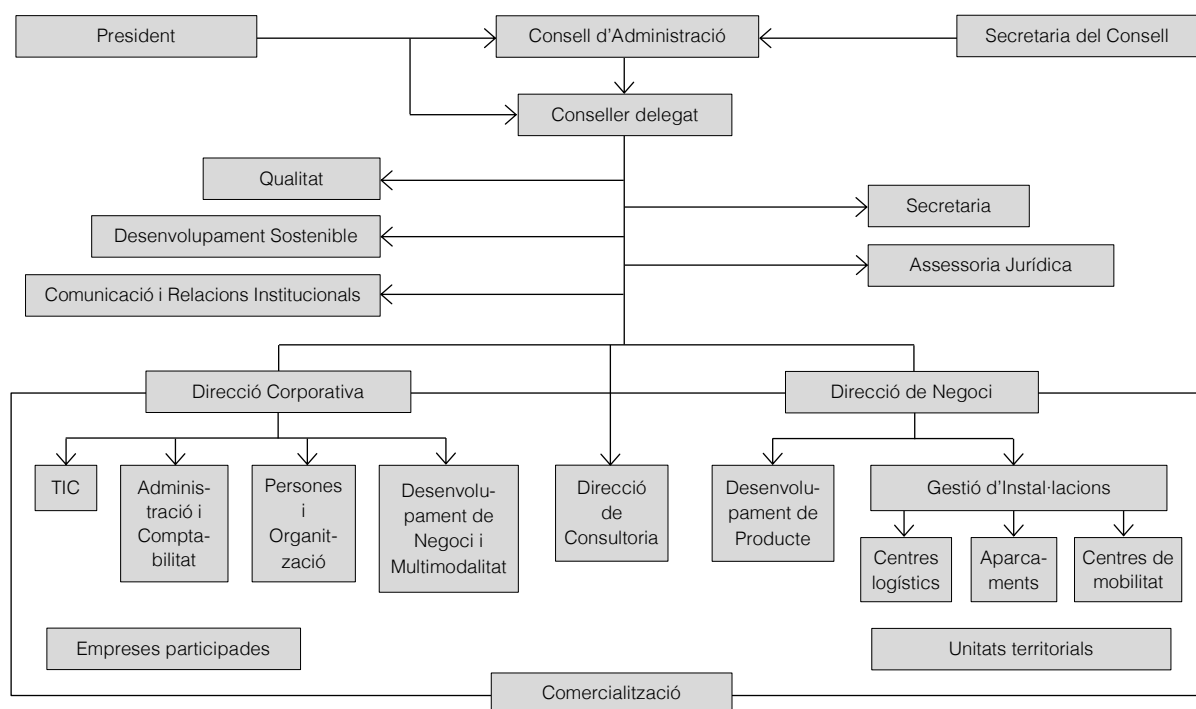
Càrrec	Nom i cognoms	Origen
Consellera	Marta Subirà i Roca (des del 12 de juliol del 2021)	Presidenta de Ferrocarrils de la Generalitat de Catalunya
Conseller	Francesc Sutrias i Grau (fins el 12 de juliol del 2021) Josep Solà Font (des del 12 de juliol del 2021)	Director general de Patrimoni del Departament d'Economia i Hisenda
Consellera	Blanca Sorigué Borrell (des del 29 de gener del 2021)	Directora general del Consorci de la Zona Franca de Barcelona
Conseller	Josep Lluís Aymat Satué	Director de la Federació Empresarial d'Autotransport de la Província de Tarragona
Conseller	José M. Chavarría Homedes	President de la Federació Empresarial Catalana d'Autotransport de Viatgers
Conseller	Domènec Espadale i Vergés (fins al 12 de juliol del 2021) Jaume Fàbrega Vilà (des del 12 de juliol del 2021)	President Cambra de Comerç, Indústria i Navegació de Girona
Conseller	Sixte Cambra Sánchez	Independent
Conseller	Pere Padrosa i Pierre (des del 12 de juliol del 2021)	Independent
Secretari, no conseller	Jordi Tomás Ribera	Responsable de l'Assessoria Jurídica de CIMALSA

Font: Elaboració pròpia a partir de les actes de la Junta General d'Accionistes de CIMALSA.

* Albert Civit i Fons va ser director de l'Institut Català del Sol fins el 14 de setembre del 2021 i, posteriorment, va passar a ser-ne gerent.

1.2.2.3. Estructura organitzativa

L'organigrama de CIMALSA vigent en l'exercici 2021 era el següent:



Font: Dades obtingudes de CIMALSA.

El Departament de Comercialització estava integrat únicament per un responsable o cap del departament, lloc que l'exercici 2021 estava vacant.

1.2.3. Treballs de control

Les entitats públiques que formen part del sector públic de la Generalitat de Catalunya amb participació majoritària, directament o indirecta, i les entitats adscrites a l'Administració de la Generalitat són objecte de control financer mitjançant la forma d'auditoria sota la direcció de la Intervenció General de la Generalitat de Catalunya o mitjançant la supervisió d'auditories contractades, d'acord amb el pla anual d'actuacions de control aprovat per a cada exercici econòmic.

La Intervenció General de la Generalitat de Catalunya porta a terme el control financer de CIMALSA amb caràcter periòdic, d'acord amb el seu Pla d'actuacions. El darrer informe correspon a l'exercici 2019, i va ser emès el 7 de setembre del 2021.

CIMALSA no disposa d'un òrgan de control econòmic i financer intern, aspecte requerit en l'article 71.3 del Decret legislatiu 3/2002, del 24 de desembre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de finances públiques de Catalunya.

Els comptes anuals de l'exercici 2021 van ser auditats per Uniaudit Oliver Camps, SL. L'informe expressa una opinió favorable.

El 31 d'octubre del 2021, Uniaudit Oliver Camps, SL va emetre un informe sobre la revisió del compliment de legalitat i de la normativa del sector públic relatiu a l'exercici 2020. A data de finalització del treball de camp, novembre del 2022, encara no ha estat emès el corresponent a l'exercici 2021.

El darrer informe emès per la Sindicatura de Comptes de Catalunya en relació amb aquesta entitat va ser l'informe 27/97-D, corresponent a l'exercici 1996.

2. FISCALITZACIÓ REALITZADA

2.1. APROVACIÓ I RETIMENT DE COMPTES

D'acord amb el Decret legislatiu 3/2002, del 24 de desembre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de finances públiques de Catalunya (TRLFPC), la subjecció al règim de comptabilitat pública comporta l'obligació de retre comptes de les operacions respectives, qualsevol que sigui la seva naturalesa, a la Sindicatura de Comptes mitjançant la Intervenció General, o directament, quan s'escaigui.

Els comptes anuals de CIMALSA corresponents a l'exercici 2021 van ser formulats pel Consell d'Administració el 29 de març del 2022, aprovats per la Junta General d'Accionistes

el 3 de juny del 2022 i tramesos a la Sindicatura de Comptes dins del termini establert en l'article 81 del TRLFPC.

2.2. BALANÇ I COMPTE DE PÈRDUES I GUANYS

A continuació es presenta el Balanç de CIMALSA a 31 de desembre del 2021, així com el Compte de pèrdues i guanys de l'exercici 2021:

Quadre 3. Balanç

ACTIU	31.12.2021	31.12.2020	Variació (%)
Immobilitzat intangible	4.114	6.914	(40,5)
Immobilitzat material	66.784.783	55.632.003	20,0
Inversions en empreses grup i associades a llarg termini	1.433.213	1.419.808	0,9
Inversions financeres a llarg termini	92.901	210.798	(55,9)
Actius per impost diferit	1.046.720	1.221.546	(14,3)
Total actiu no corrent	69.361.731	58.491.069	18,6
Existències	61.552.433	74.919.809	(17,8)
Deutors comercials i altres comptes a cobrar:	3.808.199	3.944.806	(3,5)
Inversions en empreses grup	-	60.201	(100,0)
Inversions financeres a curt termini	222.603	116.228	91,5
Periodificacions a curt termini	-	6.792	(100,0)
Efectiu i altres líquids equivalents	1.603.326	25.053	*
Total actiu corrent	67.186.561	79.072.889	(15,0)
TOTAL ACTIU	136.548.292	137.563.958	(0,7)
PATRIMONI NET I PASSIU	31.12.2021	31.12.2020	Variació (%)
Fons propis	119.670.356	110.320.963	8,5
Subvencions, donacions i llegats rebuts	939.344	942.673	(0,4)
Total patrimoni net	120.609.700	111.263.636	8,4
Provisions a llarg termini	998.758	1.509.491	(33,8)
Deutes a llarg termini	4.562.935	6.549.819	(30,3)
Deutes amb empreses del grup i associades a llarg termini	2.552.727	1.138.934	124,1
Passius per impost diferit	313.115	314.225	(0,4)
Periodificacions a llarg termini	127.390	164.522	(22,6)
Total passiu no corrent	8.554.925	9.676.991	(11,6)
Provisions a curt termini	2.645.582	1.381.460	91,5
Deutes a curt termini	1.996.343	12.861.051	(84,5)
Deutes amb empreses del grup i associades a curt termini	1.795	96	*
Creditors comercials i altres comptes a pagar	2.701.846	2.345.071	15,2
Periodificacions a curt termini	38.101	35.653	6,9
Total passiu corrent	7.383.667	16.623.331	(55,6)
TOTAL PATRIMONI NET I PASSIU	136.548.292	137.563.958	(0,7)

Imports en euros.

Font: Elaboració pròpia a partir dels comptes anuals de l'exercici 2021.

* Percentatge de variació igual o superior a mil unitats, en valor absolut.

Quadre 4. Compte de pèrdues i guanys

Concepte	2021	2020	Variació (%)
Import net de la xifra de negocis	23.596.829	6.876.675	243,1
Variació d'existències	(8.418.786)	653.974	*
Aprovisionaments	(8.573.895)	(3.671.492)	(133,5)
Altres ingressos d'explotació	219.961	145.985	50,7
Despeses de personal	(1.035.260)	(1.005.409)	(3,0)
Altres despeses d'explotació	(2.643.234)	(1.372.380)	(92,6)
Amortització de l'immobilitzat	(819.168)	(2.587.579)	68,3
Imputació de subvencions d'immobilitzat no financer i altres	4.439	17.311	(74,4)
Excessos de provisions	-	3.490.230	(100,0)
Deteriorament i resultats per venda d'immobilitzat	136.736	-	*
Altres resultats	(984.417)	814.702	(220,8)
Resultat d'explotació	1.483.205	3.362.017	(55,9)
Ingressos financers	1.533	2.869	(46,6)
Despeses financeres	(315.634)	(915.468)	65,5
Deteriorament i resultats per venda d'instruments financers	13.405	7.610	76,1
Resultat financer	(300.696)	(904.989)	66,8
RESULTAT ABANS D'IMPOSTOS	1.182.509	2.457.028	(51,9)
Impost sobre beneficis	(174.826)	(1.091.232)	84,0
RESULTAT DE L'EXERCICI	1.007.683	1.365.796	(26,2)

Imports en euros.

Font: Elaboració pròpia a partir dels comptes anuals de l'exercici 2021.

* Percentatge de variació igual o superior a mil unitats, en valor absolut.

A partir de l'1 de gener del 2021 CIMALSA va aplicar les noves normes de registre, valoració i elaboració dels comptes anuals per al reconeixement d'ingressos per l'entrega de béns i la prestació de serveis establerts pel Reial decret 1/2021, del 12 de gener, pel qual es modifica el Pla general de comptabilitat aprovat pel Reial decret 1514/2007, del 16 de novembre. L'aplicació d'aquestes normes no va produir cap impacte en el patrimoni net. D'acord amb la disposició transitòria segona del Reial decret 1/2021, CIMALSA va optar per incloure en els comptes anuals de l'exercici 2021 la informació comparativa corresponent a l'exercici 2020 sense expressar-la novament, aplicant-hi les noves categories d'instruments financers només a l'efecte de presentació.

El total de l'actiu i del passiu a 31 de desembre del 2021 va ascendir a 136,55 M€, el que va suposar una disminució d'1,02 M€, un 0,7%, respecte al saldo a 31 de desembre del 2020.

L'immobilitzat material i les existències van ser els epígrafs més significatius de l'actiu. En conjunt representaven el 94,9% de l'actiu.

El Patrimoni net va ser l'epígraf més significatiu del passiu amb 120,61 M€, un 88,3%, mentre que els deutes a llarg i a curt termini ascendiren a 6,56 M€, un 4,8%, i els deutes amb empreses del grup van ser de 2,55 M€, un 1,9%.

La xifra de negocis, de 23,60 M€, va ser l'epígraf més significatiu dels ingressos d'explotació del 2021, un 98,5% del total d'ingressos d'explotació. Els aprovisionaments, de 8,57 M€, i la variació de les existències, de 8,42 M€, van ser els epígrafs més significatius de les despeses d'explotació, que en conjunt representaren el 75,7% del total de les despeses d'explotació.

El Resultat de l'exercici 2021 va ser d'1,01 M€, inferior en 0,36 M€ al de l'exercici 2020. Tot i que els ingressos d'explotació es van doblar respecte a l'exercici anterior, amb un increment d'11,96 M€, les despeses d'explotació es van incrementar de forma més que proporcional, amb un increment de 13,84 M€. Cal tenir en compte que la variació d'existències va passar de ser un ingrés de 0,65 M€, el 2020, a una despesa de 8,42 M€, el 2021, i que els altres resultats van passar d'un ingrés de 0,81 M€, el 2020 a una pèrdua de 0,98 M€, el 2021.

A continuació es fa una anàlisi de les partides més significatives del Balanç i del Compte de pèrdues i guanys de l'exercici 2021, i de la seva evolució.

Immobilitzat material

L'immobilitzat material ascendí a 66,78 M€, un 49,3% del total de l'actiu. El cost va ser de 71,23 M€ i l'amortització acumulada de 4,45 M€, un 6,2% del cost.

El valor net comptable de l'immobilitzat material va augmentar en 11,15 M€ respecte al del 2020. El principal moviment de l'exercici correspongué a l'increment del cost dels terrenys i construccions en 10,91 M€, el detall del qual va ser el següent:

- Alta per 7,34 M€, corresponent als solars i construccions de les àrees de serveis de les autopistes C-32 i C-33 rebudes en adscripció de la Generalitat.
- Traspàs procedent d'existències per 5,90 M€, corresponent al cost dels terrenys del Logis Montblanc que el 2021 es van destinar a lloguer per a la instal·lació d'una planta fotovoltaica.
- Baixa per 1,51 M€, corresponent a la retrocessió de càrregues impositives previstes l'exercici 2018 com a més cost de la nau del Logis Bages, que finalment no es van haver de liquidar.
- Baixa per 0,85 M€, corresponent a la venda d'una parcel·la de la CIM Lleida.

Existències

Les existències ascendiren a 61,55 M€, un 45,1% del total de l'actiu. El cost era de 73,21 M€ i el deteriorament de les existències ascendí a 11,66 M€.

Els principals components de les existències van ser la central construïda del Logis Empordà, 17,42 M€; les promocions en curs del Logis Montblanc, 12,95 M€, i del CIM el Camp, 12,86 M€ i, la promoció en fase de planejament urbanístic del Logis Penedès, 14,36 M€.

El valor net comptable de les existències va disminuir en 13,37 M€ respecte al del 2020. Els principals moviments de l'exercici van ser els següents:

- Altes de centrals en curs, per 8,25 M€, corresponents al Logis Empordà, per les construccions en curs.
- Baixes de centrals construïdes, per 16,93 M€, corresponents al Logis Empordà, pels terrenys venuts.
- Traspàs a l'immobilitzat material, per 5,90 M€ corresponents al cost dels terrenys del Logis Montblanc, que el 2021 es van destinar a lloguer per a la instal·lació d'una planta fotovoltaica.

Patrimoni net

Els principals components del Patrimoni net van ser el capital social, de 93,81 M€, i les altres aportacions dels socis, de 25,15 M€. Les aportacions dels socis incloïen el valor net comptable dels béns rebuts en adscripció i les aportacions pressupostàries al fons patrimonial rebudes del Departament de Territori i Sostenibilitat pel capítol 8 del pressupost.

El Patrimoni net es va incrementar en 9,35 M€ respecte a l'exercici 2020 per la incorporació dels béns adscrits per la Generalitat corresponents a les àrees de serveis de les autopistes C-32 i C-33 per 7,34 M€, per la incorporació del Resultat de l'exercici d'un benefici d'1,01 M€ i, per l'aportació al fons patrimonial efectuada pel Departament de Territori i Sostenibilitat d'1,00 M€.

Deutes a llarg i a curt termini

Els principals components del deutes a llarg i curt termini van ser els préstecs d'entitats de crèdit, amb 4,24 M€ a curt termini i 1,97 M€ a llarg termini.

El saldo dels deutes a llarg i a curt termini va disminuir en 12,85 M€ respecte al del 2020. Durant l'exercici 2021 es van amortitzar préstecs d'entitats financeres per 6,17 M€, i a la fi de l'exercici la pòlissa de crèdit no tenia saldo disposat mentre que en 2020 el saldo disposat havia estat de 6,67 M€.

Deutes amb empreses del grup

Els deutes amb empreses del grup ascendiren a 2,55 M€ i corresponien a dos préstecs a llarg termini formalitzats amb la Generalitat els exercicis 2019 i 2021, la primera amortització

dels quals estava prevista per l'exercici 2026, i a la periodificació de la corresponent despesa financera. Els dos préstecs ascendien a 1,14 M€, el de l'exercici 2019, i a 1,41 M€, el de l'exercici 2021, i foren atorgats per refinançar part dels venciments de diversos préstecs concedits per entitats de crèdit.

Import net de la xifra de negocis

L'import net de la xifra de negocis va ser de 23,60 M€ (vegeu l'apartat 2.3).

Variació de les existències

La variació d'existències va ser una despesa de 8,42 M€ pel fet que el cost de les parcel·les venudes va ser superior als costos de construcció executats durant l'exercici. La corresponent a les centrals en curs va ser un ingrés de 8,25 M€ i la de les centrals acabades una despesa de 16,43 M€, imports que corresponien en tots dos casos al Logis Empordà. La variació de la provisió per deteriorament va ser una despesa de 0,24 M€.

Excessos de provisions

En l'exercici 2020 CIMALSA havia registrat un ingrés per 3,49 M€ corresponent a la cancel·lació de la provisió constituïda en exercicis anteriors per la possible indemnització derivada del litigi relatiu a la propietat de la nau del Logis Bages, que va ser resolt aquell exercici per sentència ferma a favor de CIMALSA.

Aprovisionaments

Els aprovisionaments van ascendir a 8,57 M€. El principal component eren les obres i serveis realitzades per tercers, de 8,54 M€, que corresponien principalment al Logis Empordà.

2.3. IMPORT NET DE LA XIFRA DE NEGOCIS

El detall dels ingressos per l'import net de la xifra de negocis és el següent:

Quadre 5. Import net de la xifra de negocis

Concepte	2021	2020	Variació (%)
Vendes	18.713.064	589.352	*
Arrendaments	2.789.497	4.603.956	(39,4)
Prestació de serveis	2.094.268	1.683.367	24,4
Total import net de la xifra de negocis	23.596.829	6.876.675	243,1

Imports en euros.

Font: Elaboració pròpia a partir dels comptes anuals de l'exercici 2021.

* Percentatge de variació igual o superior a mil unitats, en valor absolut.

Com es pot observar, els ingressos de l'exercici 2021 han augmentat de forma significativa respecte els de l'exercici 2020, a causa, principalment, de l'augment de les vendes. Cal tenir en compte que la construcció de la fase 2 del Logis Empordà va finalitzar el juliol del 2021, data a partir de la qual es van reactivar les vendes de les parcel·les. Així, en l'exercici 2021 es van vendre tres parcel·les per una superfície de 181.242 m² que el 2020 només s'havia venut una parcel·la de 6.391 m².

2.3.1. Vendes

El detall dels ingressos per vendes registrats durant l'exercici 2021 és el següent:

Quadre 6. Vendes de l'exercici 2021

Concepte	Superfície (m ²)	Client	Import
Parcel·la 36 Logis Empordà	168.112	LCP SP DC1, SLU*	17.483.648
Parcel·la 24 Logis Empordà	6.298	OKM Química Ortopédica, SL	579.416
Parcel·la 18 Logis Empordà	6.832	ECO Sistema Teblick, SLU	650.000
Total vendes			18.713.064

Imports en euros, sense IVA.

Font: Elaboració pròpia a partir dels majors de comptes de l'exercici 2021.

* Societat d'inversió i promoció immobiliària, participada per Eurofund (gestora de fons) i Logistics Capital Partners (grup empresarial britànic).

Els ingressos de venda per l'entrega de béns, d'acord amb el criteri establert en el Pla general de comptabilitat, s'han de registrar en el moment en què la societat transfereix al comprador la possessió dels béns i els riscos i beneficis inherents a la seva propietat. Les bestretes rebudes a compte de futures vendes s'han de registrar en el passiu fins a la data de la transferència dels béns, en la qual s'han de donar de baixa i registrar l'ingrés per venda.

En les vendes de l'exercici 2021, destaca la de la parcel·la 36 del Logis Empordà, per 17,48M€. En l'escriptura de compravenda es va establir un pagament ajornat de 4,17M€, a abonar quan s'acomplissin les fites següents:

- Execució d'almenys un 50,0% de les obres d'urbanització: pagament d'1,23 M€.
- Execució d'almenys un 75,0% de les obres d'urbanització: pagament d'1,22 M€.
- Execució de les obres de la canonada de reg i formalització de la recepció de les obres d'urbanització per l'Ajuntament del Far d'Empordà: pagament d'1,22 M€.
- Cancel·lació en el Registre de la propietat del dret de reversió de les expropiacions prèviament realitzades: pagament de 0,50 M€.

A finals de l'exercici 2021, es van acomplir dues d'aquestes quatre fites, quedant pendents la de l'execució de les obres de la canonada de reg, que va finalitzar durant l'exercici 2022, i la cancel·lació del dret de reversió, que a data de finalització del treball de camp continuava pendent d'inscripció en el Registre de la propietat.

2.3.2. Arrendaments

El detall dels ingressos per arrendaments registrats durant l'exercici 2021 és el següent:

Quadre 7. Ingressos per arrendaments

Concepte	2021	2020	Variació (%)
Nau modular Logis Bages	1.803.625	1.566.362	15,1
Recinte d'aparcament <i>truck</i> Port	372.229	407.542	(8,7)
Nau modular CIM el Camp	284.085	282.874	0,4
Parcel·la 1 CIM la Selva	138.795	169.527	(18,1)
Places d'aparcament <i>truck</i> Castellar	96.683	101.073	(4,3)
Immobles	25.505	15.515	64,4
Aeroport d'Alguaire	-	1.975.491	(100,0)
Drets de superfície CIM la Selva	61.415	58.645	4,7
Altres	7.160	26.927	(73,4)
Total ingressos per arrendaments	2.789.497	4.603.956	(39,4)

Imports en euros.

Font: Elaboració pròpia.

Durant l'exercici 2021, els ingressos per arrendaments van disminuir en un 39,4% respecte els de l'exercici 2020 principalment, a causa de la desadscripció dels terrenys de l'aeroport d'Alguaire i la devolució de tota la instal·lació a la Generalitat. Des del desembre del 2009, CIMALSA tenia adscrits els terrenys de l'aeroport de l'Alguaire, i arrendava l'aeroport a Aeroports Públics de Catalunya, SLU, fins el 23 d'octubre del 2020. El 23 de desembre del 2019 el Govern va acordar la desadscripció dels terrenys, que es va formalitzar a l'octubre del 2020 i consegüentment va suposar la finalització de l'arrendament (vegeu l'informe 11/2021, relatiu a Aeroports Públics de Catalunya, SLU, exercici 2018).

En l'exercici 2021, els principals ingressos procedien de l'arrendament de la nau modular del Logis Bages, que estava llogada a tres empreses. Aquests ingressos representaren el 64,6% del total d'arrendaments, i van augmentar un 15,1% respecte als de l'exercici 2020.

En l'anàlisi efectuada, s'ha verificat que els ingressos per arrendament registrats l'exercici 2021 es corresponien amb les quotes anuals establertes en els contractes, actualitzades amb les corresponents variacions d'IPC, més les despeses de manteniment i administració, l'impost de béns immobles i els subministraments a càrrec dels arrendataris.

Cal esmentar, però, que en el cas del lloguer de les places d'aparcament del *truck* Castellar a Transportes Unión, SCCL, el nombre de places i l'import facturat per CIMALSA s'ha anat modificant respecte les previsions del contracte que van formalitzar el 8 de març del 2010. Durant l'exercici 2021, la mitjana de places facturades va ser de 18, mentre que en el contracte se'n preveïen 28. Respecte els preus establerts en el contracte, CIMALSA va aplicar un descompte mitjà d'un 12,2%, atorgat en exercicis anteriors. Aquestes modificacions

quant a nombre de places i descomptes al llarg dels exercicis no han estat degudament documentades, fet que suposa una debilitat de control.

2.3.3. Prestació de serveis

El detall dels ingressos per prestació de serveis registrats durant l'exercici 2021 és el següent:

Quadre 8. Ingressos per prestació de serveis

Concepte	2021	2020	Variació (%)
Gestió de serveis	1.275.089	1.334.201	(4,4)
Gestió d'instal·lacions	761.534	266.451	185,8
Encàrrecs de tercers	57.645	82.715	(30,3)
Total ingressos per prestació de serveis	2.094.268	1.683.367	24,4

Imports en euros.

Font: Elaboració pròpia.

Durant l'exercici 2021, els ingressos per prestació de serveis van augmentar un 24,4% respecte als de l'exercici 2020 a causa, principalment, dels ingressos procedents de la gestió indirecta de les àrees de servei de les autopistes C-32 i C-33 adscrites per la Generalitat a CIMALSA a partir de l'1 de setembre del 2021, que es van registrar en el compte de gestió d'instal·lacions per 510.021 €.

Ingressos de gestió de serveis

CIMALSA és l'administradora de les CIM, per encàrrec de les supracomunitats de propietaris, òrgan de gestió dels polígons logístics que es regeixen per estatuts propis. En l'exercici 2021, CIMALSA era l'administradora de les CIM Vallès, Lleida, la Selva i el Camp. La prestació de serveis d'administració a les CIM es regeix pels contractes formalitzats amb cadascuna de les supracomunitats de propietaris, en els quals consten els serveis a prestar, el pressupost previst i els honoraris a percebre.

D'acord amb les clàusules d'aquests contractes, CIMALSA ha de licitar i seleccionar els proveïdors sota la direcció del Consell Rector de la supracomunitat, que és l'òrgan que aprova l'adjudicació. La formalització dels contractes i la facturació i el pagament de les despeses es fa a nom de CIMALSA i no a nom de la supracomunitat de propietaris.

Pel que fa als ingressos, CIMALSA factura als propietaris de les finques la repercussió de les despeses de manteniment i administració d'acord amb el coeficient de participació en la supracomunitat.

Un cop tancat l'exercici, CIMALSA ha de presentar una liquidació econòmica de l'execució del pressupost gestionat, que se sotmet a l'aprovació de l'Assemblea General. El contracte

preveu que el resultat de la liquidació, en un signe o altre, ha de ser compensat per la supracomunitat.

La composició dels ingressos comptabilitzats l'exercici 2021 era la següent:

Quadre 9. Ingressos de gestió de serveis

Concepte	Import
CIM Vallès	736.901
CIM la Selva	195.068
CIM el Camp	164.938
CIM Lleida	162.906
Altres ingressos	8.376
Total ingressos de gestió de les CIM	1.268.189
Ingressos liquidats per compte de la comunitat d'usuaris de l'EDAR Empordà	61.406
Compensació de despeses reconegudes per compte de l'EDAR Empordà	(54.506)
Ingressos de gestió de l'EDAR Empordà	6.900
Total	1.275.089

Imports en euros.

Font: Elaboració pròpia.

L'import dels ingressos de gestió de les CIM ascendia a 1.268.189 €, import que en part es compensava amb les despeses de gestió registrades en el compte d'aprovisionaments per 1.084.898 €. Els restants 183.291 € corresponien als honoraris per la prestació dels serveis de gestió i administració portats a terme per compte de les supracomunitats de les CIM.

Cal assenyalar que els ingressos i les despeses comptabilitzades eren els que havien estat facturats i contractats per CIMALSA en nom propi i no a nom de la supracomunitat, d'acord amb l'establert en els contractes, però que per la seva naturalesa corresponien a les supracomunitats de propietaris de les CIM i a la comunitat d'usuaris d'abocament de l'estació depuradora d'aigües residuals (EDAR) del Far d'Empordà.

El Compte de pèrdues i guanys de CIMALSA només hauria d'incloure els ingressos dels honoraris pels serveis de gestió prestats. Això requeriria que es modifiqués el contingut dels contractes en el sentit que els ingressos i les despeses de la supracomunitat no haguessin d'ésser facturats per i a nom de CIMALSA, que passaria a facturar únicament els honoraris.

Ingressos de gestió d'instal·lacions

Els ingressos per gestió d'instal·lacions inclouen, principalment, els corresponents a les àrees de servei de les autopistes C-32 i C33 per 510.021 € i els corresponents a l'estació d'autobusos de Girona per 231.227 €.

CIMALSA gestiona l'estació d'autobusos de Girona, per encàrrec de la Generalitat amb caràcter provisional des de l'1 de gener del 2018 mentre no es determini el règim definitiu de disposició de l'estació. Tot i la sol·licitud formal a la Generalitat en l'exercici 2020, a la data de finalització del treball de camp aquesta infraestructura no ha estat adscrita de forma definitiva.

A continuació s'analitzen els ingressos de gestió de les àrees de servei de les autopistes C-32 i C-33.

A partir de l'1 de setembre del 2021, CIMALSA va passar a gestionar les àrees de servei de les autopistes C-32 i C-33 que li foren adscrites per la Generalitat el juliol del 2021, que són les del Maresme i les de La Tordera a la C-32, i les de Montcada a la C-33.

La gestió d'aquestes àrees de servei es du a terme de forma indirecta mitjançant contractes de concessió de serveis que es van adjudicar el juliol del 2021, en concret, La Tordera a Cepsa Comercial de Petróleo, SA (CEPSA) i Montcada i Maresme a Repsol Comercial de Productos Petrolíferos, SA (REPSOL). Com a contraprestació, aquests contractes preveïen el pagament d'un cànon fix i un de variable.

Cal dir que l'adjudicació del contracte de les àrees del Maresme va ser objecte d'un recurs especial en matèria de contractació. De forma cautelar, CIMALSA va suspendre la tramitació de tot el procediment de contractació pels tres lots, i va formalitzar un contracte provisional amb l'anterior explotador del servei, AreaMed 2000, SA, amb les condicions en vigor del contracte amb Infraestructures Viàries de Catalunya, SA,⁶ per garantir la prestació del servei.

El 12 d'octubre del 2021, CIMALSA aixeca la suspensió de la tramitació del procediment de contractació per les àrees de La Tordera i Montcada i manté la suspensió de les àrees del Maresme, fins a la resolució del recurs.⁷ Aquest contracte provisional va estar en vigor des de l'1 de setembre fins al 10 de novembre del 2021 per les àrees de La Tordera i Montcada, moment en què les àrees es lliuren als nous adjudicataris i continua en vigor per les àrees del Maresme, fins a la resolució del recurs, que a data de finalització del treball de camp, encara estava pendent.

Els ingressos per la gestió d'aquestes àrees de servei es van comptabilitzar en el compte Gestió d'instal·lacions per 510.021 €. Aquest import incloïa els ingressos meritats des de l'1 de setembre fins al 31 de desembre del 2021, corresponents al cànon fix de la concessió que, d'acord amb l'establert en els plecs de clàusules, s'havien de facturar durant l'exercici 2022. No constaven comptabilitzats, en canvi, els ingressos meritats corresponents al cànon

6. Infraestructures Viàries de Catalunya, SA era el concessionari de les autopistes.

7. El recurs va ser desestimat pel Tribunal Català de Contractes del Sector Públic el 28 de setembre del 2022, resolució contra la qual es va interposar recurs contenciós administratiu davant la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya.

variable previst en els nous contractes de concessió, el qual es calculava en funció dels litres de carburant venuts i s'havien de facturar durant l'exercici 2022.

Tot i que la facturació del cànon variable no s'hagués d'efectuar fins a l'exercici 2022, caldria que CIMALSA hagués comptabilitzat els ingressos meritats des de l'1 de setembre fins al 31 de desembre del 2021 en funció d'una estimació dels litres de combustible, 70.122 €, aproximadament.

2.4. COMERCIALIZACIÓ DE LES INFRAESTRUCTURES

Durant l'exercici 2021, CIMALSA va formalitzar un contracte de lloguer, un de promesa de venda (arres) i, cinc contractes de compravenda, un d'ells amb condició suspensiva. A més, va reservar en ferm nou parcel·les més per a la seva posterior compravenda, per les quals el contracte de compravenda o d'arres penitencials es va formalitzar l'exercici següent.

Dels cinc contractes de compravenda, el de la parcel·la 11 del Logis Empordà no constava com a ingrés ja que la venda no s'havia perfeccionat en estar subjecta a la condició suspensiva que el client obtingués de les administracions competents els permisos i llicències necessaris per a la construcció d'una benzinera. El 31 de desembre del 2021, la bestreta del 10,0% de l'import de la venda cobrada en formalitzar el contracte constava correctament registrada en el passiu del Balanç.

D'altra banda, la venda de la parcel·la 2 de la CIM Lleida tampoc no constava comptabilitzada com a ingressos per vendes, ja que aquesta parcel·la formava part de l'immobilitzat material. En formalitzar la venda, CIMALSA va comptabilitzar el resultat obtingut en l'epígraf Deterioraments i resultats per venda d'immobilitzat en el Compte de pèrdues i guanys.

El detall d'aquestes operacions es mostra a continuació:

Quadre 10. Operacions comercials de CIMALSA

Objecte	Superfície (m ²)	Ubicació	Procediment	Data de formalització	Client	Import (a)	Preu m ² (b)
Lloguers							
Terrenys no urbanitzables per a planta fotovoltaica	30.000	Logis Montblanc	Concurrència d'ofertes	09.07.2021	Energies Renovables Terra Ferma, SL	2.840.828 per 35 anys	2,705
Total lloguers						2.840.828	
Promeses de venda							
Parcel·les 1 i 3, pendents d'urbanitzar	188.519	Logis Montblanc	Concurrència d'ofertes	29.12.2021	GESDIP, SA (Grup BonPreu)	15.477.410	82,10
Total promeses de venda						15.477.410	

SINDICATURA DE COMPTES DE CATALUNYA — INFORME 15/2023

Objecte	Superfície (m ²)	Ubicació	Procediment	Data de formalització	Client	Import (a)	Preu m ² (b)
Compravendes							
Vendes d'existències							
Parcel·la 36	168.112	Logis Empordà	Venda directa	01.03.2021	LCP SP DC1, SLU	17.483.648	104,00
Parcel·la 24	6.298	Logis Empordà	Venda directa	27.07.2021	OKM Química Ortopédica, SL	579.416	92,00
Parcel·la 18	6.832	Logis Empordà	Venda directa	22.12.2021	ECO Sistema Teblick, SLU	650.000	95,14
				Total vendes d'existències		18.713.064	
Venda amb condició suspensiva							
Parcel·la 11	20.120	Logis Empordà	Venda directa	13.05.2021	DISA Península, SLU	2.012.000	100,00
				Total venda amb condició suspensiva		2.012.000	
Venda d'immobilitzat							
Parcel·la 2	20.077	CIM Lleida	Venda directa	23.06.2021	Patrimonial Trota Sitjar, SLU	850.000	42,34
				Total venda d'immobilitzat		850.000	
Total compravendes						21.575.064	
Reserves de venda en ferm							
Parcel·la 29	4.185	Logis Empordà	Venda directa	15.11.2021	Hitsein Excise Management, SA	397.575	95,00
Parcel·la 30	4.186	Logis Empordà	Venda directa	15.11.2021	LCP SP DC1, SLU	397.623	95,00
Parcel·la 31	5.906	Logis Empordà	Venda directa	15.11.2021	LCP SP DC1, SLU	561.070	95,00
Parcel·la 4	4.936	Logis Empordà	Venda directa	16.12.2021	Immobil·lària Camo, SL (Grup Peralada)	493.600	100,00
Parcel·la 5	4.978	Logis Empordà	Venda directa	16.12.2021	Immobil·lària Camo, SL (Grup Peralada)	497.800	100,00
Parcel·la 14	4.978	Logis Empordà	Venda directa	16.12.2021	Immobil·lària Camo, SL (Grup Peralada)	497.800	100,00
Parcel·la 15	4.936	Logis Empordà	Venda directa	16.12.2021	Immobil·lària Camo, SL (Grup Peralada)	493.600	100,00
Parcel·la 16	6.499	Logis Empordà	Venda directa	16.12.2021	Immobil·lària Camo, SL (Grup Peralada)	649.900	100,00
Parcel·la 17	6.499	Logis Empordà	Venda directa	16.12.2021	Immobil·lària Camo, SL (Grup Peralada)	649.900	100,00
				Total reserves de venda en ferm		4.638.868	

Imports en euros, sense IVA.

Font Elaboració pròpia.

Notes:

(a) L'import de l'operació és l'import total de la venda que consta en les escriptures de compravenda o de promesa de venda formalitzades el 2021, amb independència dels cobraments acordats. En el cas de les reserves, s'ha inclòs el preu de l'escriptura de venda o de promesa de venda formalitzada l'exercici 2022.

(b) El preu per metre quadrat de l'operació és el preu al qual s'ha formalitzat la venda o lloguer.

2.4.1. Descripció del procediment de comercialització

CIMALSA disposa d'un manual de gestió, en el qual es descriuen l'activitat, l'estructura organitzativa, el mapa de processos i la tipologia de centres de la societat, i es defineixen l'objecte i l'abast del sistema de gestió de la qualitat i ambiental, la política de gestió i les responsabilitats, competències i autoritat del personal en matèria de gestió. Un dels processos inclosos en el manual és el corresponent a la gestió comercial.

La versió d'aquest manual, en vigor l'exercici 2021, és l'aprovada pel conseller delegat el 30 de setembre del 2019, llevat de la part corresponent a la gestió comercial, que es va actualitzar el febrer del 2021. En la sessió del 10 de febrer del 2021, el president i conseller delegat va informar de l'actualització del procediment de gestió comercial, a partir de la nova organització de l'empresa i a la necessitat de reformular les formes de donar publicitat als actius disponibles. Cal assenyalar, però, que aquesta actualització no va ser documentada i aprovada fins el juny del 2022.

En l'annex 4.2 es detallen les principals característiques del procediment de comercialització aplicat per la societat l'exercici 2021. A continuació se'n fa un resum.

El procediment distingeix dos tipus de productes immobiliaris:

- Parcel·les urbanitzades, i edificis i locals construïts.
- Altres productes com sòl no urbanitzat o en procés d'urbanització, drets urbanístics, etc.

La societat té establert un procediment directe de venda i lloguer de parcel·les aplicable a les parcel·les ja urbanitzades, i un procediment de concurs que s'aplica amb caràcter excepcional a parcel·les o productes immobiliaris singulars.

El procediment directe s'inicia amb la publicació de l'inici de la comercialització de les parcel·les de la promoció, mitjançant informació genèrica en mitjans de comunicació de l'àmbit geogràfic on hi hagi la promoció o en altres mitjans (fulletons, webs, correus electrònics, etc.). Un cop rebuda la sol·licitud d'un client potencial, l'equip tècnic, jurídic i econòmic ha d'elaborar una proposta d'operació del producte, que ha de ser aprovada per la Direcció. En cas que el client accepti la proposta, l'assessor jurídic ha d'adaptar el contracte als requeriments específics de l'operació i obtenir tota la documentació necessària per a la seva formalització (escriptures del client, avals, etc.).

Pel que fa al procediment de concurs, l'aprovació dels plecs i dels mecanismes de comercialització d'aquestes parcel·les o productes singulars correspon al Consell d'Administració, a proposta de la Direcció.

La planificació, la política de preus i la gestió de l'activitat comercial s'atribueixen a la Direcció, que ha d'elaborar un Pla de comercialització amb les característiques del producte disponible

i ha de mantenir informat al Consell d'Administració sobre la política de preus i les operacions realitzades.

El procediment estableix que la societat ha de disposar de models de contracte que recullin les clàusules d'interès públic que aprova el Consell d'Administració, i aquelles que es considerin d'obligat compliment. En cas que alguna de les clàusules d'interès públic s'hagin de modificar per tancar una operació, cal l'aprovació expressa del Consell d'Administració. Correspon a la Direcció la signatura del contracte.

Un cop signat el contracte, l'assessor jurídic és el responsable del seguiment de les obligacions derivades de la formalització del contracte (registre públic, ingrés de fiances, impostos vinculats, etc.), el departament de comptabilitat s'encarrega del seguiment i control de les condicions i els fluxos econòmics que comporti la operació, i els responsables dels departaments jurídic i tècnic fan el seguiment del compliment de les obligacions assumides per cada part en el contracte sota la supervisió de la Direcció.

2.4.2. Resultats de la fiscalització

Com a resultat de l'anàlisi del procediment de gestió comercial establert per la societat es fan les següents observacions:

Aspectes generals

- En l'exercici 2021, CIMALSA no disposava d'un responsable de l'àrea comercial, per la qual cosa, les funcions comercials van ser assumides per la Direcció, fet que va provocar una acumulació de responsabilitats i funcions en el conseller delegat, que era qui tenia atribuïdes les facultats de direcció. En concret, pel que fa a la comercialització, les principals funcions que assumia eren les d'elaboració del Pla de comercialització, d'establiment de la política de preus, la gestió de l'activitat de comercialització, l'aprovació de la proposta d'operació i la signatura dels contractes, etc. Aquesta confluència de funcions en una mateixa persona suposa una debilitat de control intern.
- El conseller delegat va informar trimestralment el Consell d'Administració de les gestions comercials efectuades. En la majoria dels casos, però, aquesta comunicació es va efectuar amb caràcter posterior a les gestions realitzades, de la qual cosa el Consell es va donar per assabentat.
- La informació comunicada al Consell d'Administració en alguns casos no incloïa part de les seves principals característiques.⁸ Destaca la manca d'informació sobre el preu de

8. Les principals característiques de les operacions són el tipus de producte, la promoció a la qual correspon, la identificació de la parcel·la o producte, el tipus d'operació, el preu, el client i l'ús o destí de la parcel·la o producte.

totes les reserves en ferm i d'una de les vendes formalitzada. A més, tampoc no es va comunicar al Consell d'Administració la reserva en ferm de 5 parcel·les rebuda a la fi de l'exercici.

- L'exercici 2021, CIMALSA no disposava d'un Pla de comercialització que inclogués la localització, el producte disponible i el preu. Aquest Pla l'havia d'elaborar i actualitzar la Direcció i s'havia de publicar en la web de la societat.
- La forma i el mitjà de presentació de les sol·licituds de producte no estava determinat. A més no s'establia l'obligació de portar un registre d'entrada de totes les que s'havien rebut.
- No s'establia l'obligació de portar un registre de sortida de les propostes d'operació de CIMALSA trameses als possibles clients ni d'un registre d'entrada de l'acceptació de les condicions de l'operació per part del client.
- El procediment d'anàlisi de les sol·licituds rebudes per determinar si es tractava d'una sol·licitud general d'informació, si el producte sol·licitat estava disponible, etc. no estava definit (qui havia d'efectuar l'anàlisi, com es documentava i qui el supervisava), ni els tràmits a seguir en cada cas d'acord amb les conclusions d'aquesta anàlisi (arxiu, desestimació o acceptació de la sol·licitud i, si esqueia, preparació de la proposta d'operació).
- El procediment de comercialització de les infraestructures no preveia l'elaboració d'informes en què s'analitzessin els aspectes econòmics, jurídics i tècnics de l'operació, que suportessin la proposta de l'operació, per la qual cosa les condicions de les operacions previstes en la proposta no quedaven suficientment justificades. A la pràctica, en cap de les actuacions analitzades es va efectuar la proposta d'operació i, només en una d'aquestes actuacions es van fer estudis per determinar el preu de venda.

Excepte en el cas del Logis Montblanc, en què CIMALSA va elaborar un estudi de viabilitat de la promoció en el què es determinava el preu mínim de venda de les parcel·les, per a la resta d'operacions de venda i lloguer realitzades l'exercici 2021 CIMALSA no va elaborar informes de valoració dels aspectes econòmics.

Tampoc consten informes específics de valoració dels aspectes tècnics i jurídics de les operacions realitzades l'exercici 2021. Al respecte cal remarcar que, pel que fa als concursos convocats l'exercici 2021, en cap dels dos expedients hi consta un informe jurídic relatiu als plecs de clàusules.

- Es preveia l'aplicació d'un procediment específic mitjançant concurs, per a la comercialització per a parcel·les o productes singulars pels quals es considerés que calia efectuar concurrència pública. El procediment no definia ni establia els criteris i les caracterís-

tiques que determinaven aquesta singularitat, ni quins eren els supòsits que es consideraven que feien necessària la seva comercialització mitjançant concurs.

Per a aquest procediment específic només s'establia el requisit que els plecs i els mecanismes de comercialització havien de ser aprovats pel Consell d'Administració a proposta de la Direcció, però no es regulava la resta d'aspectes de la tramitació i adjudicació del concurs, com ara el contingut i publicitat de la convocatòria, la tramitació del procediment d'adjudicació, l'òrgan competent per a la seva adjudicació, etc.

- La documentació generada per cadascuna de les operacions comercials no es guardava en un únic expedient, sinó que la documentació estava separada per àrees: la carpeta de gestió comercial, la carpeta de gestió jurídica, l'arxiu general de clients, etc. Tot i que aquestes carpetes són accessibles per la direcció i per l'equip tècnic, jurídic i econòmic, aquesta dispersió implica que els diversos documents relacionats amb una mateixa operació no estiguin indexats, numerats i ordenats cronològicament i dificulta el seguiment complet de les operacions.

Política de preus

- Pel que fa a les parcel·les ja urbanitzades, els preus de referència a aplicar l'exercici 2021⁹ van ser aprovats pel Consell d'Administració que, a més, va autoritzar la Direcció per tancar les futures operacions mitjançant processos de negociació que fessin viables les operacions, prenent com a referència els preus aprovats. Aquests preus no van ser publicats en la web de CIMALSA.

Cal indicar que no es disposa d'un informe econòmic sobre la determinació d'aquests preus de referència, tot i que es calculaven a partir del cost net de venda, al qual s'aplicava un marge de benefici.

El juny del 2021, la parcel·la 2 de la CIM Lleida es va vendre pel seu preu de cost, inferior al que el Consell d'Administració va aprovar com a referència per a l'exercici 2021. El motiu que es vengués a preu de cost era la dificultat de la seva venda ateses les seves característiques. D'altra banda, l'abril del 2021, CIMALSA va rebaixar en un 5,0% el preu de quatre parcel·les del Logis Empordà (parcel·les 18, 29, 30 i 31) respecte dels preus de referència aprovats pel Consell d'Administració. El motiu d'aquesta rebaixa va ser la redistribució entre les parcel·les de l'ocupabilitat i l'alçada edificable segons la darrera reparcel·lació efectuada. En tots aquests casos, tot i que es permetia modificar els preus a la baixa, calia emetre un informe justificatiu en el qual es determinessin i justificassin els nous preus, informe que, en el cas d'aquests parcel·les no es va emetre.

9. En l'acta del Consell d'Administració del 17 de desembre del 2020 s'estableixen els preus de referència del CIM el Camp, CIM Lleida i Logis Empordà, i es fa esment que la comercialització sobre plànol de les parcel·les del Logis Montblanc es considera com a projecte singular.

- Els preus dels productes singulars es determinen per a cadascuna de les operacions de forma independent, i són els que consten en els plecs de clàusules dels concursos. En el cas de l'arrendament dels terrenys no urbanitzables a Montblanc, la renda mínima base de la licitació no va ser aprovada pel conseller delegat ni pel Consell d'Administració amb caràcter previ a la convocatòria del concurs, i no existeix un informe econòmic sobre la seva determinació.

Publicitat

- Tot i que es va publicar un anunci de l'inici de la comercialització amb informació genèrica de la promoció, es troba a faltar un anunci posterior on s'especifiquin de forma adequada les característiques dels productes immobiliaris posats a la venda, com ara les dimensions de la parcel·la, el preu per metre quadrat, etc.
- Pel que fa a la publicació del producte disponible, en la web de CIMALSA constava la informació general sobre les promocions que estaven en fase de comercialització, però no s'hi indicava la disponibilitat ni el preu de les parcel·les.

Models de contractes

L'exercici 2021, CIMALSA no disposava dels models per als contractes de venda, de promesa de venda amb arres i de lloguer, previstos en el procediment.

Comercialització per procediment directe de parcel·les ja urbanitzades

En cap de les operacions de comercialització de l'exercici 2021 hi constava la proposta d'operació, sinó que la comunicació de les condicions de venda als clients es va fer mitjançant correu electrònic o per telèfon. La proposta d'operació, segons el procediment establert, l'havia d'elaborar l'equip tècnic, econòmic i jurídic, l'havia d'aprovar la Direcció, i s'havia d'haver tramès al client perquè l'acceptés. En conseqüència, tampoc consta l'acceptació del client de la proposta d'operació.

Comercialització mitjançant concurs de parcel·les o productes singulars

Les observacions relatives a l'aplicació del procediment de concurs establert per CIMALSA són les següents:

- En cap dels dos concursos hi havia un acord exprés del Consell d'Administració d'aprovació de la convocatòria previ a la seva publicació. Tampoc consta que els plecs fossin aprovats pel Consell d'Administració.

- La valoració de les ofertes del concurs del lloguer dels terrenys a Montblanc constava suportada per un informe tècnic en el qual es van aplicar els criteris d'adjudicació establerts en els plecs. En aquest informe, però, hi mancava la justificació de les puntuacions atorgades. L'informe d'adjudicació no està degudament motivat. S'hi presenta directament un quadre amb les puntuacions atorgades a cada un dels licitadors sense cap informe justificatiu de les puntuacions establertes per a la valoració.
- En el contracte de lloguer dels terrenys de Montblanc es va establir que CIMALSA lliuraria els terrenys objecte de l'arrendament el 8 de juliol del 2022 (clàusula 3a). A la data de finalització del treball de camp, encara no s'havien lliurat els terrenys, ja que prèviament el client havia d'acreditar haver obtingut els permisos necessaris per poder instal·lar la planta fotovoltaica, la qual cosa sol trigar uns dos anys. Cal assenyalar, però, que en les clàusules del contracte aquesta condició prèvia al lliurament dels terrenys no s'hi va fer constar.

2.5. GESTIÓ DE LES INFRAESTRUCTURES

2.5.1. Descripció del procediment

Per a la gestió de les infraestructures, CIMALSA disposa d'un procediment d'administració i gestió de centres. El procediment vigent en l'exercici fiscalitzat és el que va aprovar el director general el 29 de juliol del 2011, i està inclòs en el manual de gestió aprovat pel conseller delegat el 30 de setembre del 2019.

El procediment distingeix dos tipus d'infraestructures gestionades per CIMALSA:

- Infraestructures pròpies: edificis o locals propietat de la societat en els quals desenvolupa la seva activitat o que estan cedits o arrendats a altres entitats.
- Infraestructures comunitàries: instal·lacions propietat de tercers, com ara les supracomunitats de propietaris o les entitats urbanístiques de conservació.

La gestió abasta les actuacions de CIMALSA derivades de la conservació i manteniment de les infraestructures pròpies i comunitàries, i les derivades de l'administració de les infraestructures comunitàries per compte de tercers.

El procediment regula l'arxiu i custòdia de la documentació corresponents a les instal·lacions, la planificació de les actuacions i el seu seguiment, la contractació de serveis amb altres empreses, el seguiment de les actuacions de manteniment realitzades, i el registre i seguiment de les incidències en els centres.

En l'annex 4.3 es detallen les principals característiques del procediment de gestió i administració de centres establert per la societat. A continuació se'n fa un resum.

La planificació consisteix a elaborar un quadre de les tasques administratives relatives a les instal·lacions comunitàries, i un quadre de les actuacions de conservació i manteniment a realitzar tant en les infraestructures pròpies com en les gestionades per compte de tercers. En aquests quadres s'ha de detallar el tipus d'actuació, la freqüència, el responsable, la periodicitat i a qui s'ha de reportar la informació. La planificació correspon a la Direcció Econòmica i Financera (en l'organigrama en vigor l'exercici 2021, a la Direcció corporativa), en col·laboració amb els serveis tècnics i/o el responsable de l'àrea de gestió de centres.

Per a cada centre gestionat hi ha d'haver un llibre de control que inclogui la planificació anual de les actuacions i el seu seguiment i control, i les actuacions de manteniment realitzades i la seva avaluació.

Cada centre ha de tenir un treballador designat per la Direcció que sigui el gestor del centre, encarregat de les funcions següents:

- Administració i gestió de la conservació i el manteniment de les instal·lacions tant pròpies com comunitàries d'acord amb la planificació anual de les actuacions.
- Registre de les actuacions de manteniment realitzades i de la seva avaluació.
- Registre de les incidències i el seu seguiment i control.
- Registre de les dades ambientals i el seu seguiment i control.
- Interlocutor de CIMALSA amb els usuaris de les infraestructures.
- Arxiu i custòdia de la documentació d'administració del centre per compte de tercers.

El procediment de gestió de centres recull l'obligatorietat d'efectuar la contractació de les actuacions de manteniment i de gestió d'acord amb la Llei 9/2017, del 8 de novembre, de contractes del sector públic pel que fa a la licitació i l'adjudicació.

2.5.2. Anàlisi del procediment

El procediment de gestió i administració de centres va ser dissenyat per a la gestió de les instal·lacions de promoció pròpia, tant pel que fa a les parcel·les i naus de les quals conservava la propietat com pel que fa a les instal·lacions comunitàries que CIMALSA administrava i gestionava per compte dels seus propietaris. Això implica que no recull les especificitats de la gestió de les infraestructures rebudes en adscripció de la Generalitat: àrees d'estacionament de vehicles pesants i de transport de matèries perilloses, estacions d'autobusos i àrees de serveis de les autopistes.

El procediment regula la conservació i manteniment de les infraestructures pròpies i de tercers, i l'administració de les infraestructures comunitàries per compte de tercers. No re-

gula, però, la resta d'aspectes de la gestió com són, entre d'altres, l'ús de les instal·lacions, els serveis a prestar als usuaris dels centres, la determinació i aprovació del preu d'aquests serveis, els mecanismes de control i seguiment de les actuacions portades a terme pel gestor del centre, la forma i els canals de comunicació amb els usuaris del centre, el sistema de registre i seguiment de les reclamacions dels usuaris i, el sistema de seguiment i control de la satisfacció dels usuaris.

A més, els aspectes que regula el procediment són de caràcter general i no estan suficientment especificats i detallats. Respecte d'això s'observa que no es defineixen quins serveis abasten les actuacions d'administració i les de conservació i manteniment. Tampoc s'especifiquen quins són els controls interns que s'han d'establir ni com s'ha d'efectuar i documentar el seguiment d'aquestes actuacions.

En l'anàlisi realitzada respecte de l'aplicació del procediment en el CIM la Selva, s'ha vist que el procediment previst s'aplica de forma correcta en tots els aspectes. No és així, en canvi, en el Logis Bages, en què CIMALSA és propietari de tota la instal·lació i la lloga a tercers. Per a l'exercici 2021, CIMALSA no disposava del llibre de control que preveia el procediment. Tampoc no va efectuar la planificació de les actuacions previstes, sinó que va mantenir la planificació prevista per a l'exercici anterior, però no se'n va documentar el seguiment. Tampoc constava un registre de totes les actuacions de manteniment realitzades i la seva avaluació, ni un registre de les incidències i el seu seguiment. Tampoc no disposava d'un treballador en el centre, que gestionés el Logis Bages. La gestió la portava a terme el responsable de l'Àrea de gestió de centres, des de les oficines de CIMALSA.

Pel que fa a l'estació d'autobusos de Girona, tot i que el procediment de gestió no està previst per aquest tipus d'infraestructures, sí que es disposava d'un quadre de tasques de les actuacions de conservació i manteniment previstes i el seu seguiment, i d'un registre diari de les incidències i temes rellevants observats pel personal de vigilància i seguretat de l'estació. Aquest registre diari es trametia a la directora corporativa per al seu seguiment.

2.5.3. Aplicació del procediment de gestió en el CIM la Selva

A continuació es descriu l'aplicació del procediment de gestió corresponent a les actuacions d'administració per compte de la supracomunitat de propietaris, i de les actuacions de manteniment i conservació, tant de les infraestructures pròpies com de les realitzades per compte de la supracomunitat de propietaris.

Tal com es preveu en el procediment, l'exercici 2021 CIMALSA disposava d'un gestor de la CIM la Selva, que prestava els serveis en les instal·lacions del centre i actuava d'in-

terlocutor en primera instància amb els usuaris del centre i amb la supracomunitat de propietaris.

Pel que fa al procediment establert per CIMALSA relatiu a les actuacions d'administració, en l'exercici 2021 es va elaborar un quadre de tasques administratives que incloïa el tipus d'actuació, la freqüència, el responsable, la periodicitat i a qui s'havia de reportar documentació.

Pel que fa a les actuacions de manteniment i conservació de les instal·lacions, la CIM la Selva disposava del corresponent llibre de control corresponent a l'exercici 2021, degudament actualitzat amb els requeriments i especificitats previstos en el procediment.

L'administració i gestió per compte de la supracomunitat de propietaris es regia pels acords de l'Assemblea general de propietaris i el seu Consell Rector, i pel contracte de serveis entre CIMALSA i la supracomunitat, formalitzat el 17 de juny del 2021, en el qual s'establien les funcions següents per a CIMALSA:

- Secretaria, gestió tècnica i administrativa de la central, actuant sobre les zones comunitàries del polígon.
- Administració de la supracomunitat de propietaris, gestionant per compte seu els subministraments, assegurances i qualsevol obligació legal que se'n derivi.
- Atenció als propietaris i usuaris de la central, canalitzant les seves demandes davant dels òrgans de la supracomunitat de propietaris.
- Assessorament fiscal, comptable, jurídic, urbanístic i tècnic als òrgans de gestió de la supracomunitat, sense que això impliqués l'assignació d'un lletrat o la redacció de projectes més enllà de la seva competència.

D'acord amb aquestes funcions, segons constava en el contracte i en els acords dels òrgans de govern de la supracomunitat, CIMALSA havia de portar a terme les següents tasques administratives:

- Elaboració d'un pressupost anual que havia d'aprovar l'Assemblea general de la supracomunitat, prèvia validació per part del Consell Rector d'aquesta. El pressupost havia d'incloure la proposta de serveis a prestar, amb indicació del preu màxim d'execució, i els honoraris de gestió a percebre per CIMALSA.

El 3 de desembre del 2020, el Consell Rector va acordar mantenir els serveis prestats per CIMALSA durant l'exercici 2020 per a l'any 2021. El pressupost per a l'exercici 2021 de la CIM la Selva va ser aprovat per l'Assemblea de propietaris el 23 de març del 2021.

- Contractació de tots els serveis necessaris pel funcionament ordinari de la CIM sota la direcció del Consell Rector i d'acord amb el pressupost anual aprovat. CIMALSA havia de licitar i seleccionar els proveïdors, i gestionar els serveis contractats.
- Facturació i cobrament a cada propietari de la part corresponent en funció del coeficient de participació en la supracomunitat. En cas d'impagament reiterat del propietari, CIMALSA podia reclamar l'import deutor a la supracomunitat perquè fes les gestions oportunes per garantir el cobrament.
- Presentació de la liquidació del pressupost anual, que havia d'aprovar l'Assemblea General de la supracomunitat. La liquidació del pressupost de la CIM corresponent a l'exercici 2021 va ser aprovat per l'Assemblea de propietaris el 15 de març del 2022.

El model de gestió que establia el contracte de serveis amb la supracomunitat de propietaris de la CIM la Selva per a l'exercici 2021 era el mateix per a totes les CIM. El fet que CIMALSA, en nom propi, hagués de licitar, contractar, facturar i pagar els serveis de les supracomunitats i facturar als propietaris de les parcel·les la repercussió dels corresponents costos no s'adequava a les finalitats i competències de CIMALSA, i comportava que hagués d'assumir obligacions i riscos que no li corresponien.

2.6. CONTRACTACIÓ ADMINISTRATIVA

2.6.1. Normativa aplicable

Durant l'exercici 2021, CIMALSA estava sotmesa a la Llei 9/2017, del 8 de novembre, de contractes del sector públic (LCSP). D'acord amb aquesta normativa, la societat tenia caràcter de poder adjudicador no administració pública.

2.6.2. Mostra fiscalitzada

Per a la fiscalització de la contractació administrativa derivada de la gestió de les infraestructures s'ha seleccionat com a mostra el contracte de concessió de serveis de les àrees de serveis de les autopistes C-32 i C-33, adjudicat l'exercici 2021. L'import d'adjudicació d'aquest expedient, 24,76 M€, representa el 92,1% de l'import total dels contractes adjudicats l'exercici 2021 i és l'únic que correspon a la contractació de la gestió de serveis durant l'exercici 2021. La resta de contractes corresponen, principalment, a serveis i subministraments derivats de la gestió directa de centres, que no han estat objecte de fiscalització.

Cal esmentar que CIMALSA no va comunicar cap dels contractes adjudicats en l'exercici 2021 al Registre públic de contractes.

2.6.3. Resultats de la fiscalització

El detall del contracte fiscalitzat relatiu a la concessió de servei de les àrees de servei de les autopistes C-32 i C-33 és el següent:

Quadre 11. Contracte de concessió de serveis de les àrees de servei

Tipus contracte i procediment d'adjudicació	Data d'adjudicació	Adjudicatari	Objecte del contracte	Import adjudicat sense IVA*	
				Cànon fix	Cànon variable
Concessió de serveis Obert (3 lots)	14.07.2021	Repsol Comercial de Productos Petrolíferos, SA	Gestió i explotació de les àrees de servei en règim de concessió. Lot 1: Àrea de Montcada a l'autopista C-33	Cànon fix	7.385.000
				Cànon variable	2.866.011
	Total lot 1				10.251.011
	14.07.2021	Repsol Comercial de Productos Petrolíferos, SA	Gestió i explotació de les àrees de servei en règim de concessió. Lot 2: Àrea del Maresme a l'autopista C-32	Cànon fix	8.210.000
				Cànon variable	3.186.150
	Total lot 2				11.396.150
15.07.2021	CEPSA Comercial de Petróleo, SA	Gestió i explotació de les àrees de servei en règim de concessió. Lot 3: Àrea de Tordera a l'autopista C-32	Cànon fix	2.443.745	
			Cànon variable	672.474	
Total lot 3				3.116.219	
Total				24.763.380	

Imports en euros.

Font: Elaboració pròpia a partir de la informació inclosa en el perfil del contractant de CIMALSA.

* L'import d'adjudicació s'ha calculat a partir de les dades del Pla economicofinancer incloses en les ofertes dels adjudicatari corresponents al cànon mínim anual i al variable, per a la durada total del contracte de 5 anys.

El 10 de febrer del 2021, el Consell d'Administració de CIMALSA es va donar per assabentat de la voluntat del Departament de Territori i Sostenibilitat que CIMALSA passés a gestionar les àrees de servei de les autopistes C-32 i C-33 a partir de la data de venciment de les anteriors concessions, el 31 d'agost del 2021. En la mateixa sessió, el Consell d'Administració va delegar les facultats per licitar i adjudicar els contractes de concessió de serveis de les referides àrees de servei al president i conseller delegat de la societat.

El 26 de juliol del 2021, la Direcció General del Patrimoni de la Generalitat va adscriure a CIMALSA les estacions de servei objecte de la concessió, d'acord amb l'informe favorable i la proposta de la Secretaria d'infraestructures i mobilitat del 22 de juny del 2021.

Els plecs de clàusules van ser aprovats pel Consell d'Administració el 30 d'abril del 2021, i s'hi va establir que la licitació s'efectuaria per procediment obert, i que l'objecte del contracte es dividiria en tres lots:

- Lot 1: àrees de servei nord i sud de Montcada, a l'autopista C-33
- Lot 2: àrees de servei nord i sud del Maresme, a l'autopista C-32
- Lot 3: àrees de servei nord i sud de la Tordera, a l'autopista C-32

El valor estimat del contracte era de 49,38 M€, IVA exclòs, pel conjunt dels tres lots, d'acord amb la qual cosa el contracte estava subjecte a regulació harmonitzada.

La durada del contracte era de 5 anys, sense possibilitat de prorrogar-lo. Tampoc es va preveure la possibilitat de modificar el contracte.

Per a cadascun dels tres lots en què es dividia l'objecte del contracte es van rebre 3 proporcions de les 3 mateixes empreses, CEPSA, GALP i REPSOL.

Les observacions que s'han posat de manifest en el treball de fiscalització de la contractació del contracte de concessió de serveis són les següents:

Inici de l'expedient

- En l'expedient no hi consta l'acord d'aprovació de l'expedient de contractació, tal com s'estableix en l'article 117 de la LCSP. En conseqüència, aquests documents tampoc no es van publicar en el perfil del contractant, segons s'estableix en l'article 63 de la LCSP.
- En l'informe justificatiu de l'inici de l'expedient de contractació, no es justificava o no quedaven suficientment justificats els següents aspectes previstos en l'article 116 de la LCSP: els criteris de solvència, els criteris d'adjudicació, les condicions especials d'execució del contracte i la insuficiència de mitjans.

D'altra banda, l'informe no incloïa cap referència a l'informe de la Direcció General del Patrimoni relatiu a l'ocupació del domini públic de les finques propietat de l'Administració de la Generalitat adscrites a CIMALSA, al qual s'havia de fer esment d'acord amb la Instrucció 1/2021, de l'11 de març, conjunta de la Direcció General del Patrimoni de la Generalitat i la Direcció General de Contractació Pública.

- La composició de la Mesa de Contractació no incloïa els representants del control econòmic i financer i de l'assessorament legal de la societat, que havien de formar-ne part segons l'establert en l'article 326 de la LCSP. CIMALSA no disposava d'un òrgan de control econòmic i financer, i el responsable del departament d'Assessoria Jurídica formava part de la Mesa com a secretari, amb veu però sense vot. Els membres de la Mesa eren la directora corporativa, que n'era la presidenta, la directora de Negoci i el cap de l'àrea de Gestió de Centres, com a vocals.

Valoració de les ofertes

- Els barems establerts per a valorar 6 subcriteris subjectes a un judici de valor, que representen un 19,2% de la puntuació total, assignaven la puntuació de forma proporcional a totes les ofertes presentades llevat de la pitjor oferta, a la qual s'assignaven directament cap punt o 1 punt, independentment de quina fos l'oferta presentada. Els subcriteris eren els següents:
 - Import de la inversió en actuacions de reforma
 - Termini d'execució de la inversió de reforma
 - Sostenibilitat energètica
 - Sostenibilitat hídrica
 - Termini d'execució de les actuacions de foment de la sostenibilitat
 - Generació d'ocupació
- L'informe de valoració de les ofertes, que és el que es presenta a la Mesa de Contractació per a la seva anàlisi, només esmentava les puntuacions totals assignades a les ofertes per a cada lot, sense que hi constessin els criteris i subcriteris establerts en els plecs i la seva ponderació, el detall de les puntuacions assignades per als diferents criteris i subcriteris, i la justificació de la valoració efectuada.

La justificació de les puntuacions dels criteris subjectes a un judici de valor consta en l'informe del cap de Planejament i Intermodalitat del 28 de juny del 2021, data posterior a l'obertura del sobre 3, que contenia els aspectes a valorar mitjançant criteris quantificables automàticament i a l'acta de la Mesa de Valoració de les ofertes.

- En la valoració de les ofertes, les observacions són les següents:
 - Es van valorar diversos indicadors de qualitat no previstos en els plecs.
 - Les inversions en AdBlue¹⁰ ofertes pels licitadors com a millores ambientals es van valorar finalment com a inversions de reforma.
 - En la valoració de la qualitat tècnica de la Memòria de l'Agenda d'Acció Climàtica, en una de les ofertes es va valorar la taula d'objectius de desenvolupament sostenible (ODS) presentada pel licitador en comptes de la Taula de debilitats, amenaces, fortalleses i oportunitats de negoci (DAFO), que era el document previst en els plecs de clàusules.
 - En la valoració de les ofertes del lot 3, es va aplicar una ponderació inferior a l'establerta en els plecs per un dels subcriteris previstos, distribuint 10 punts en lloc dels 12 punts establerts en els plecs, un 0,6% menys de la puntuació total.

10. AdBlue és un sistema de depuració de gasos dels motors dièsel per protegir el medi ambient.

- Les puntuacions no estaven suficientment justificades en el cas dels indicadors de qualitat de les inversions de reforma i del Pla d'autocontrol. En l'informe no constava el detall dels indicadors presentats per cadascuna de les ofertes i quins d'ells s'havien considerat en la valoració.
- Pel que fa a la determinació de les ofertes presumptament anormals o desproporcionades, els plecs preveïen l'anàlisi de 3 paràmetres, però en l'expedient només hi havia l'anàlisi dels paràmetres establerts per al cànon mínim, i no hi constava l'anàlisi dels paràmetres establerts en relació amb els criteris subjectes a un judici de valor i l'avaluació de la repercussió dels errors del Pla economicofinancer sobre el valor estimat del contracte corresponent als criteris quantificables de forma automàtica.
- El 21 de juny del 2022, es va efectuar en acte públic l'obertura de la documentació que contenia els aspectes a valorar de forma automàtica (sobre 3). En l'expedient no hi ha constància que amb caràcter previ a l'obertura del sobre 3 es fes pública la valoració de les ofertes segons els criteris subjectes a un judici de valor.

Actes de la Mesa de Contractació

- En l'acta de la Mesa de Contractació de qualificació de la documentació acreditativa dels requisits previs inclosa en el sobre 1, no hi consta la data de recepció de les ofertes, la relació de la documentació presentada inicialment pels licitadors, el detall dels aclariments i documents sol·licitats per la Mesa i les respostes i documents addicionals aportats pels licitadors. De les sol·licituds d'aclariments i de documentació addicional i de les respostes rebudes se'n va deixar constància en el tauler d'avísos de l'espai virtual de la licitació del perfil del contractant.
- En l'expedient no hi ha constància de la data d'obertura de la documentació que contenia els aspectes a valorar mitjançant un judici de valor (sobre 2) i del seu resultat. Segons s'esmenta en l'acta de la Mesa de contractació dels sobres 2 i 3, es va analitzar la documentació que contenia el sobre 2 i CIMALSA va requerir aclariments als licitadors, que van ser degudament atesos. De les sol·licituds d'aclariments i de documentació addicional i de les respostes rebudes se'n va deixar constància en el tauler d'avísos de l'espai virtual de la licitació del perfil del contractant, però aquesta informació detallada no consta en la corresponent acta de la Mesa de Contractació.
- El 22 de juny del 2022, la Mesa de Contractació va formalitzar l'acta de valoració de les ofertes en la qual consta per a cada lot el detall de les puntuacions assignades a les ofertes per a cadascun dels criteris i subcriteris establerts en els plecs, tant subjectes a un judici de valor com quantificables de forma automàtica. L'acta de la Mesa de Valoració de les ofertes no feia esment a la justificació de les puntuacions atorgades i a l'anàlisi de les ofertes presumptament anormals o desproporcionades.

Adjudicació i formalització dels contractes

Un cop presentada la documentació requerida pels adjudicataris proposats, el conseller delegat va adjudicar els contractes dels lots 1 i 2 a REPSOL, el 14 de juliol del 2021, i del lot 3 a CEPSA, el 15 de juliol del 2021. Les resolucions d'adjudicació es van publicar al perfil del contractant el 15 de juliol. No constava, però, la notificació individualitzada de l'adjudicació dels diferents lots a cadascun dels licitadors ni el requeriment als adjudicataris per a la formalització del contracte. Tampoc es va portar a terme la comunicació de l'adjudicació al Registre públic de contractes.

Execució dels contractes

Pel que fa a l'execució dels contractes, CIMALSA havia de facturar els cànon de l'exercici 2021 dels lots 1 i 3 durant l'exercici 2022. En la fiscalització realitzada, s'ha vist que CIMALSA ha facturat de forma correcta els cànon corresponents al lot 1, si bé, pel que fa al lot 3, va facturar el cànon fix, però no el variable, a causa que l'adjudicatari no va presentar la informació corresponent relativa als litres de combustible subministrats requerida en el contracte, restant pendent de facturació.

3. CONCLUSIONS

3.1. OBSERVACIONS

A continuació s'inclouen les observacions més significatives que s'han posat de manifest durant el treball de fiscalització realitzat sobre CIMALSA, exercici 2021, pel que fa a determinats aspectes que, si escau, caldria esmenar.

Import net de la xifra de negocis (vegeu l'apartat 2.3)

1. En el Compte de pèrdues i guanys hi constaven registrats ingressos i despeses gestionats per compte de tercers per un total d'1,14 M€, els quals havien estat facturats per CIMALSA en nom propi, d'acord amb l'establert en els contractes formalitzats amb les supracomunitats de les CIM i la comunitat d'usuaris de l'EDAR del Far d'Empordà. D'acord amb la seva naturalesa, aquests ingressos i despeses corresponien a les supracomunitats i a l'EDAR.

El fet que CIMALSA, en nom propi, hagi de licitar, contractar, facturar i pagar els serveis de les supracomunitats i facturar als propietaris de les parcel·les la repercussió dels corresponents costos no s'adequa a les finalitats i competències de CIMALSA, i comporta que hagi d'assumir obligacions i riscos que no li corresponen.

2. CIMALSA gestiona l'estació d'autobusos de Girona per encàrrec de la Generalitat amb caràcter provisional des de l'1 de gener del 2018 mentre no es determini el règim definitiu de disposició de l'estació. Tot i la sol·licitud formal a la Generalitat en l'exercici 2020, a la data de finalització del treball de camp aquesta infraestructura no ha estat adscrita de forma definitiva.
3. Els ingressos per prestació de serveis corresponents a la concessió de les àrees de serveis de les autopistes C32 i C33 no inclouen el cànon variable que s'havia meritat des de l'inici de la gestió, l'1 de setembre, fins al 31 de desembre del 2021, i que a final de l'exercici estava pendent de facturar d'acord amb el previst en els contractes. L'import estimat d'aquests ingressos ascendia aproximadament a 70.122 €.

Control intern

4. CIMALSA no disposa d'un òrgan de control econòmic i financer intern, aspecte requerit en l'article 71.3 del Decret legislatiu 3/2002, del 24 de desembre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de finances públiques de Catalunya (vegeu l'apartat 1.2.3).
5. En el lloguer de diverses places d'aparcament del *truck* Castellar, tant el nombre de places com els preus, s'han anat modificant al llarg dels exercicis respecte el previst en el contracte inicial del 2010. Aquestes modificacions no han estat degudament documentades, fet que suposa una debilitat de control (vegeu l'apartat 2.3.2).
6. L'exercici 2021, el lloc de responsable de comercialització estava vacant, la qual cosa va comportar l'acumulació de responsabilitats i funcions en el conseller delegat. Aquesta confluència de funcions en una mateixa persona suposa una debilitat de control intern (vegeu l'apartat 2.4.2).

Comercialització de les infraestructures (vegeu l'apartat 2.4.2)

7. CIMALSA no disposava d'un Pla de comercialització que inclogués la localització, el producte disponible i el preu de les parcel·les que, d'acord amb el procediment establert, s'havia d'elaborar i actualitzar de forma contínua i s'havia de publicar a la web de CIMALSA.
8. La comunicació al Consell d'Administració de les operacions, requerida en el procediment establert, no incloïa totes les seves principals característiques i, en ocasions, es va efectuar amb posterioritat a la seva realització. A més, no es va comunicar la reserva en ferm de 5 parcel·les efectuada al final de l'exercici.
9. El procediment directe de comercialització establert no determina la forma i el mitjà de presentació de les sol·licituds de producte, ni els tràmits a seguir per a l'avaluació de les

ofertes rebudes. A més, no preveu que s'hagi d'emetre cap informe amb caràcter previ a l'elaboració de la proposta d'operació, que doni suport als aspectes econòmics, jurídics i tècnics de la proposta. Tampoc preveu l'obligació de portar un registre d'entrada i de sortida de les comunicacions amb els clients, que inclogui les sol·licituds rebudes, les propostes d'operació enviades i les acceptacions de les condicions de les operacions rebudes.

10. El procediment específic de comercialització mitjançant concurs no defineix ni estableix els criteris o les característiques que determinen quins són els productes singulars als quals s'ha d'aplicar, ni quins són els supòsits en què fan necessària la seva comercialització mitjançant concurs. Tampoc regula la tramitació i l'adjudicació dels concursos.

Pel que fa a la tramitació d'aquests expedients s'observa que en un dels dos concursos adjudicats, en l'informe tècnic de valoració no hi constava la justificació de les puntuacions atorgades a cadascun dels licitadors.

11. Els preus de venda d'1 parcel·la de la CIM Lleida i de 4 parcel·les del Logis Empordà van ser inferiors als preus de referència aprovats pel Consell d'Administració. Tot i que es permet modificar aquests preus a la baixa, cal emetre un informe justificatiu en el qual es determinin i justifiquin els nous preus que, en el cas d'aquests parcel·les no es va emetre. Cal dir que, la societat tampoc disposava de cap informe econòmic relatiu a la determinació dels preus de referència aprovats inicialment.
12. En el cas de l'arrendament dels terrenys no urbanitzables a Montblanc, la renda mínima base de la licitació no va ser aprovada amb caràcter previ a la convocatòria del concurs, i no existeix un informe econòmic sobre la seva determinació.
13. Tot i que es publica un anunci de l'inici de la comercialització amb informació genèrica de la promoció, es troba a faltar un anunci posterior on s'especifiquen de forma adequada les característiques dels productes immobiliaris posats a la venda, com ara les dimensions de la parcel·la i el preu per metre quadrat. Aquestes característiques tampoc consten publicades a la web de CIMALSA pel que fa al producte disponible en cada moment.
14. CIMALSA no disposava de models estandarditzats per als contractes derivats de la comercialització que, segons el procediment establert havien d'elaborar els serveis jurídics de la societat.
15. La tramitació dels expedients de comercialització no es va efectuar d'acord amb el procediment establert per la societat. En cap dels expedients de comercialització directa hi constava la proposta d'operació que havia d'aprovar la Direcció ni l'acceptació per part

del client i, en els concursos hi mancava l'aprovació dels plecs de clàusules i de la convocatòria pel Consell d'Administració amb caràcter previ a la seva publicació.

Procediment de gestió de les infraestructures (vegeu l'apartat 2.5)

16. El procediment de gestió establert per la societat només recull les especificitats de les CIM i els Logis i no ha estat adaptat per a les noves infraestructures que progressivament ha rebut l'encàrrec de gestionar, com ara les àrees d'estacionament, les estacions d'autobusos i les àrees de serveis de les autopistes.

D'altra banda, cal dir que els aspectes regulats en el procediment són de caràcter general i no estan suficientment especificats i detallats. El procediment tampoc preveu aspectes essencials de la gestió dels centres com ara l'ús de les instal·lacions, els serveis a prestar als usuaris dels centres, la determinació i aprovació del preu d'aquests serveis, els mecanismes de control i seguiment de les actuacions, la forma i els canals de comunicació amb els usuaris del centre, el sistema de registre i seguiment de les reclamacions dels usuaris i, el sistema de seguiment i control de la satisfacció dels usuaris.

17. L'aplicació del procediment de gestió corresponent a les actuacions de manteniment i conservació del Logis Bages no es va efectuar d'acord amb el procediment establert. Per a l'exercici 2021, CIMALSA no disposava d'un llibre de control amb la planificació de les actuacions a realitzar i el seu seguiment. Tampoc disposava del detall de les actuacions realitzades i la seva avaluació, ni d'un registre de les incidències produïdes i el seu seguiment. A més, no hi havia un gestor que prestés els seus serveis en el centre.

Contractació administrativa

18. CIMALSA no va comunicar cap dels contractes adjudicats en l'exercici 2021 al Registre públic de contractes (vegeu l'apartat 2.6.2).
19. En la contractació de la concessió de les àrees de servei de les autopistes C-32 i C-33 les observacions són les següents (vegeu l'apartat 2.6.3):
 - No consta l'acord d'aprovació de l'expedient de contractació ni d'inici del procediment tal com s'estableix en l'article 117 de la LCSP.
 - En l'expedient no s'inclouïa els següents aspectes requerits en l'article 116 de la LCSP, o no es van justificar de forma precisa i suficient: criteris de solvència, criteris d'adjudicació, condicions especials d'execució dels contractes i insuficiència de mitjans.

- La Mesa de Contractació no incloïa com a vocals els representants del control econòmic i financer i de l'assessorament legal de la societat, que havien de formar part d'aquest òrgan d'acord amb l'establert en l'article 326 de la LCSP.
- Els barems establerts per valorar 6 subcriteris subjectes a un judici de valor, que representen un 19,2% de la puntuació total, assignaven la puntuació de forma proporcional a totes les ofertes presentades llevat de a la pitjor oferta, a la qual s'assignava directament cap punt o 1 punt, independentment de quina fos l'oferta presentada.
- L'informe tècnic justificatiu de la valoració de les ofertes mitjançant els criteris subjectes a un judici de valor va ser emès amb posterioritat a l'obertura del sobre 3, que contenia els aspectes a valorar de forma automàtica i, en l'expedient no hi ha constància que en l'acte d'obertura pública del sobre 3 es fessin públiques les puntuacions corresponent als criteris subjectes a un judici de valor, aspectes tots ells requerits en l'article 146.2 de la LCSP.

Segons es desprèn d'aquest informe justificatiu, en la valoració de les ofertes es van considerar aspectes no previstos en els plecs, com ara indicadors de qualitat que no es corresponien amb els tipificats, inversions de reforma no previstes ofertes per alguns licitadors com a millores ambientals i taules ODS en lloc de les taules DAFO previstes.

A més, les puntuacions no estaven suficientment justificades en el cas dels indicadors de qualitat de les inversions de reforma i del Pla d'autocontrol. En l'informe no hi constava el detall dels indicadors presentats per cadascuna de les ofertes i quins d'ells s'havien considerat en la valoració.

- En la determinació de les ofertes presumptament anormals o desproporcionades, els plecs preveïen l'anàlisi de tres paràmetres, però en l'expedient no hi constava l'anàlisi de 2 d'ells, els quals feien referència als criteris subjectes a un judici de valor i al Pla econòmic i financer.
- La informació inclosa en les actes de la Mesa de Contractació no incloïa tots els aspectes que s'estableixen en la LCSP i, la valoració de les ofertes d'acord amb els criteris d'adjudicació es va fer de forma conjunta pels criteris subjectes a un judici de valor i pels criteris quantificables de forma automàtica i amb anterioritat a l'emissió de l'informe tècnic justificatiu de les valoracions.
- En l'expedient hi manca la notificació de la resolució d'adjudicació a cadascun dels licitadors i el requeriment als adjudicataris per a la formalització del contracte, aspectes requerits en els articles 151 i 153 de la LCSP.

3.2. RECOMANACIONS

A continuació s'inclouen les recomanacions sobre alguns aspectes que s'han posat de manifest durant el treball de fiscalització realitzat sobre CIMALSA, pel que fa a l'exercici 2021.

1. Caldria que CIMALSA revisés el model de facturació dels ingressos i les despeses gestionades per compte de tercers (supracomunitats de propietaris de les CIM, principalment) que consta en els contractes en vigor, de tal forma que no hagués de contractar i facturar en nom propi les despeses de les infraestructures que no són de la seva propietat ni facturar als seus propietaris les quotes que corresponen a les entitats comunitàries.
2. Pel que fa als ingressos, caldria que CIMALSA establís els mecanismes necessaris per obtenir la informació corresponent als litres de carburant venuts per les empreses concessionàries de les àrees de servei de les autopistes, o almenys una estimació del subministrament realitzat, per poder calcular els ingressos meritats en concepte de cànon variable, pendents de facturar al final de l'exercici i, d'altra banda, caldria que s'implantés un procediment de seguiment i control de les clàusules dels contractes d'arrendament, sobretot pel que fa al nombre de places i al seu preu perquè les modificacions posteriors dels contractes estiguin degudament justificades i documentades.
3. Caldria que CIMALSA redefinís les funcions i responsabilitats en l'àmbit de la comercialització i creés un òrgan de control econòmic i financer intern propi, amb dependència directa del conseller delegat.
4. Caldria que CIMALSA definís la forma i el termini per comunicar les operacions de comercialització al Consell d'Administració, i que s'establissin uns límits quantitius a partir dels quals el conseller delegat n'hagués d'informar amb caràcter previ a la seva realització.
5. En el procediment de comercialització, caldria que els preus base o de referència de les operacions, que ha d'aprovar el Consell d'Administració, anessin acompanyats dels corresponents informes econòmics sobre la seva determinació. En el procediment directe caldria, a més, que es regulés la forma de presentació de les sol·licituds i el seu registre, els tràmits per a la seva avaluació, l'elaboració dels informes escaients relatius a les propostes d'operació, el registre de la tramesa als possibles clients, i la forma i registre de l'acceptació de les operacions per part dels clients. Per últim, en el procediment mitjançant concurs, s'haurien d'establir els supòsits en què és preceptiu aquest procediment i s'hauria de regular la tramitació i l'adjudicació d'aquests concursos.

6. Caldria que CIMALSA fes públiques les característiques específiques de les parcel·les que posa al mercat i del producte disponible en cada moment.
7. Pel que fa al procediment de gestió, caldria que CIMALSA elaborés procediments de gestió específics per als *truck centers*, estacions d'autobusos i àrees de servei de les autopistes, en els que es regulessin els controls, les responsabilitats i les tasques, la forma de documentar, etc.

També caldria que revisés el procediment de gestió pel que fa als CIM i Logis, per regular de forma més concreta i detallada les actuacions de conservació i manteniment de les infraestructures, i per incorporar-hi altres aspectes de la gestió com són l'ús de les instal·lacions, els serveis a prestar i la determinació i aprovació dels seus preus, els mecanismes de control i seguiment de les actuacions, la comunicació amb els usuaris del centre, el registre i seguiment de les reclamacions dels usuaris i el seguiment i control de la satisfacció dels usuaris.

8. Pel que fa a la contractació, caldria que CIMALSA implantés el corresponent procediment informatitzat que li permetés informar dins de termini i en la forma correcta els contractes en el Registre públic de contractes, i que establís els mecanismes i controls necessaris perquè els expedients incloguessin de forma adequada i suficient tota la documentació.

4. ANNEXOS

4.1. COMPTES ANUALS

Els comptes anuals juntament amb l'informe d'auditoria estan publicats en el lloc web de la Sindicatura de Comptes de Catalunya (www.sindicatura.cat).

4.2. PROCEDIMENT DE COMERCIALIZACIÓ

El procediment de comercialització establert per CIMALSA es detalla a continuació.

Quadre 12. Procediment de comercialització (P-COM-01)

Apartat	Descripció
1. Objecte i abast:	
Definir la sistemàtica per a la planificació i l'execució de la política comercial de l'empresa.	
2. Definicions:	
Comercialització	Activitat que té com a objecte buscar clients per a CIMALSA. També inclou les relacions que s'estableixen amb els clients a fi i efecte de tancar una operació.
Operació	Contracte de compravenda, arrendament, promesa de compravenda, dret de superfície, etc. que s'estableix entre CIMALSA i un client.
Post-venda	Activitats que es desenvolupen a posteriori de l'operació i que tenen per objecte complir tots els compromisos assumits per CIMALSA en el contracte que ha subscrit i/o assegurar la màxima satisfacció possible del client.
3. Procediment:	
Tipus de producte o servei	a) Parcel·les urbanitzades, i edificis i locals construïts b) Altres productes: sòl no urbanitzat o en procés d'urbanització, drets urbanístics, etc.(excepcional)
Política de preus	Correspon a la Direcció*, que n'ha d'informar el Consell.
Planificació de la gestió comercial	Correspon a la Direcció*: a) Gestionar l'activitat de comercialització b) Elaborar de forma contínua un Pla de comercialització, el qual ha d'incloure la localització, el producte disponible i el preu, i s'ha de publicar a la web de CIMALSA c) Informar periòdicament el Consell d'Administració de les operacions realitzades
Publicitat	Publicació d'informació genèrica de l'inici de la comercialització de les parcel·les en: a) Mitjans de comunicació de l'àmbit geogràfic on hi hagi la promoció b) Altres mitjans impresos (fulletons, etc.) o electrònics (webs, correus electrònics, etc.)
Gestió d'ofertes	a) Sol·licitud d'informació del client: - Qualsevol treballador que rebí una sol·licitud d'informació per part d'un potencial client, l'ha de traslladar a la Direcció*. - La Direcció* ha d'arxivar la sol·licitud a la carpeta de comercialització corresponent. b) Proposta d'operació: - Contingut mínim: tipus d'operació, preu, condicions de pagament, durada (si no és una venda) i pactes especials - Elaboració: l'equip tècnic, jurídic i econòmic - Aprovació: la Direcció* mitjançant firma - Tramesa al client c) Acceptació per part del client de les condicions de l'operació. d) Adaptació del contracte per part de l'assessor jurídic als requeriments específics recollits en la proposta d'operació acceptada pel client.

Apartat	Descripció
Formalització del contracte	<p>a) El Consell d'Administració establirà els requisits d'interès públic que necessàriament hagin de ser inclosos en tots els contractes de compravenda o d'arrendament.</p> <p>b) Caldrà una aprovació expressa del Consell d'Administració, en el cas que per al tancament d'una operació s'hagi de modificar algun dels requisits d'interès públic establerts.</p> <p>c) L'Assessoria Jurídica elaborarà uns models genèrics de contractes que recullin les clàusules d'interès públic aprovades pel Consell d'Administració, i aquelles que CIMALSA consideri d'obligat compliment.</p> <p>d) Els contractes incorporaran, en la mesura del possible, criteris de qualitat i medi ambient.</p> <p>e) L'assessor jurídic recollirà i revisarà haver percebut tota la documentació necessària (escriptures de poders i constitució, avals, fiances, etc.) amb caràcter previ a la signatura del contracte.</p> <p>f) Tots els contractes hauran de ser signats per la Direcció*.</p> <p>g) Un cop signats, els contractes s'arxivaran a l'Arxiu de clients.</p>
Seguiment econòmic del contracte	<p>a) Contractes amb pagaments periòdics: es registraran en el Mòdul de contractes de comptabilitat, des d'on es controlaran les condicions econòmiques del contracte (renda inicial, bonificacions, actualitzacions, repercussió de despeses, venciment).</p> <p>b) Contractes de compravenda: des del Departament de comptabilitat es farà el seguiment dels fluxos econòmics que suposi l'operació.</p>
Seguiment administratiu del contracte	L'assessor jurídic és el responsable del seguiment de totes les obligacions derivades de la formalització del contracte: registre públic, ingrés de fiances, impostos vinculats, etc.
Seguiment comercial del contracte	La Direcció* és la responsable del seguiment de tots els drets i obligacions recollits en el contracte, així com de la relació directa amb el client.
Modificació i rescissió del contracte	<p>a) L'equip tècnic, econòmic i jurídic rebrà i gestionarà les propostes i les traslladarà a Direcció* per la seva resolució final.</p> <p>b) Qualsevol modificació de contracte haurà de ser aprovada pel mateix òrgan (Direcció* o Consell d'Administració) que va aprovar el contracte.</p> <p>c) Les modificacions i rescissions s'arxivaran a l'Arxiu de clients, juntament amb el contracte matriu.</p> <p>d) L'equip tècnic, jurídic i econòmic serà responsable de vetllar per l'aplicació de les penalitzacions i reclamar les fiances i indemnitzacions que pertoquin, fet que s'haurà d'acreditar davant la Direcció* abans o simultàniament a la signatura de la modificació o rescissió corresponent.</p>
Post-venda	<p>a) Els responsables dels departaments tècnic i jurídic:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Faran el seguiment del compliment de les obligacions assumides per cada part (CIMALSA i el client). - Informaran a la Direcció* de forma immediata, en cas que el client no compleixi les seves obligacions. <p>b) Qualsevol petició que faci el client a posteriori de l'operació per tal de comunicar possibles deficiències, avaries, queixes, vicis ocults, propostes de millora, etc. seran contestades pel Responsable del centre on s'ubiqui o per qualsevol altre tècnic o directiu de CIMALSA en els terminis establerts en el Procediment d'atenció al client.</p> <p>c) La Direcció* supervisarà tots els processos de post-venda.</p>
Parcel·les o productes immobiliaris singulars	<p>a) Procediment: concurs obert.</p> <p>b) Plecs i mecanismes de comercialització:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Proposta: Direcció* - Aprovació: Consell d'Administració. <p>c) Publicitat: anuncis en premsa catalana o estatal.</p>

Font: Elaboració pròpia a partir del document P-COM-01.

* El conseller delegat té atribuïdes les facultats de direcció per Acord del Consell d'Administració del 25 de gener del 2019.

4.3. PROCEDIMENT D'ADMINISTRACIÓ I GESTIÓ DE CENTRES

El procediment d'administració i gestió de centres establert per CIMALSA és el següent:

Quadre 13. Procediment d'administració i gestió de centres (P-AGC-01)

Apartat	Descripció
1. Objecte i abast:	
Definir la sistemàtica per a la planificació, execució i control de les activitats i els recursos necessaris per a la gestió de les infraestructures, instal·lacions, maquinaria i equips sobre els quals CIMALSA té alguna responsabilitat, bé com a propietari o usuari, bé per encàrrec de tercers (habitualment supracomunitats de propietaris).	
2. Definicions:	
Actiu o centre	Emplaçaments sobre els quals CIMALSA té alguna responsabilitat d'administració i gestió, directament o per encàrrec de tercers.
Instal·lacions pròpies	Instal·lacions propietat de CIMALSA: a) Edificis o locals on CIMALSA exerceix la seva activitat. b) Instal·lacions que estan cedides o arrendades a tercers en les quals CIMALSA continua fent l'administració i la gestió.
Instal·lacions comunitàries	Instal·lacions propietat de tercers, generalment d'una entitat de caràcter jurídic comunitària, l'administració i gestió de les quals correspon a CIMALSA d'acord amb els acords formalitzats amb aquestes supracomunitats de propietaris, entitats urbanístiques de conservació, etc.
Gestió	Actuacions derivades de: a) L'administració dels actius propietat de tercers sobre els que CIMALSA té responsabilitats administratives per encàrrec dels seus propietaris. b) La conservació i el manteniment dels actius, i el seguiment i control de les operacions realitzades. c) Relacions amb els usuaris i/o propietaris dels centres.
Gestor del centre	En cada centre hi ha d'haver una persona designada per la Direcció, encarregada de l'administració i la gestió de la conservació i el manteniment de les instal·lacions, tant pròpies com gestionades per compte de tercers, i que fa d'interlocutor en primera instància amb els usuaris del centre.
3. Procediment:	
Arxiu i custòdia de la documentació	Documentació de les instal·lacions pròpies i de tercers: a) Documents relatius a la construcció dels actius promoguts per CIMALSA: - Relació dels elements que componen els actius - Manuals tècnics - Permisos, llicències, autoritzacions administratives relatives als actius - Inspeccions reglamentàries dels actius - Etc. b) Títols de propietat o d'ús dels actius propis o de tercers: - Contractes de lloguer o documents que acreditin la propietat de CIMALSA - Escritures de constitució de l'ens comunitari - Document de cessió i recepció per part de l'ens comunitari c) Contractes de serveis i de manteniment d) Altra documentació que es consideri rellevant Documentació de l'administració per compte de tercers: a) Documentació que regula les relacions entre CIMALSA i l'ens comunitari: - Estatuts de l'ens comunitari - Carta de serveis

Apartat	Descripció
Arxiu i custòdia de la documentació (contin.)	<p>b) Altra documentació:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Llibre d'actes dels diferents òrgans de gestió - Documentació econòmica: factures i documentació bancària - Correu oficial - Altra documentació legal <p>El gestor de cada centre és el responsable de mantenir actualitzada aquesta documentació.</p>
Planificació de les actuacions derivades de la conservació i el manteniment	<p>a) Els serveis tècnics, conjuntament amb el responsable de l'àrea de gestió de centres, han d'elaborar una proposta de planificació que inclogui:</p> <ul style="list-style-type: none"> - La definició dels requeriments mínims de manteniment que garanteixin el funcionament perfecte de les instal·lacions pròpies i comunitàries - Un quadre en què es defineixen: el tipus d'actuació, la freqüència i el responsable (intern o extern) i la temporització. <p>b) La Direcció econòmica i financera* ha d'aprovar la proposta de planificació.</p> <p>c) En el cas de la conservació i manteniment d'instal·lacions propietat de l'ens comunitari, caldrà sotmetre la planificació de les actuacions a l'òrgan competent d'aquest ens perquè en faci la seva aprovació definitiva.</p> <p>d) Cada centre ha de disposar d'un llibre de control que incorpori tant dels serveis que es prestin en les instal·lacions comunitàries com en les instal·lacions pròpies, i que inclogui:</p> <ul style="list-style-type: none"> - La planificació anual: el tipus d'actuació, la freqüència, el responsable (intern o extern) i la temporització. - El seguiment i control de les actuacions definides en la planificació anual. <p>e) Cada centre ha de disposar d'un registre de dades ambientals que en permeti dur a terme l'anàlisi, d'acord amb el Procediment de gestió ambiental establert per CIMALSA (P-AMB-01).</p>
Planificació de les actuacions d'administració	<p>La Direcció econòmica i financera*, conjuntament amb el responsable de l'àrea de gestió de centres, ha d'elaborar un quadre de tasques administratives a partir dels estatuts de l'ens comunitari i els acords adoptats pels seus òrgans de govern. Aquest quadre ha d'incloure el tipus d'actuació, la freqüència, el responsable, la temporització i a qui s'ha de reportar documentació.</p>
Contractació de les actuacions de manteniment i/o de gestió a càrrec de tercers	<p>a) La contractació d'actuacions de manteniment i/o de gestió a càrrec de tercers s'ha de realitzar d'acord amb el Procediment de gestió de compres i contractació (P-CON-01) i la planificació anual aprovada.</p> <p>b) En el cas d'instal·lacions comunitàries, caldrà referenciar la contractació de les actuacions al pressupost anual aprovat per l'Assemblea de l'ens comunitari. Si la contractació no hi està prevista, caldrà obtenir l'aprovació prèvia de l'òrgan competent de l'ens comunitari (generalment, el Consell Rector de l'ens comunitari).</p>
Seguiment de les actuacions de manteniment	<p>a) Les empreses a les quals s'hagin adjudicat els serveis de manteniment hauran de:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Utilitzar els equips adequats - Aplicar les mesures de prevenció adequades per evitar accidents - Netejar la zona un cop finalitzats els treballs - Gestionar correctament els residus generats - Recollir els equips i materials utilitzats - Deixar constància dels treballs realitzats mitjançant el lliurament de l'albarà o full de treball. <p>b) En cada centre s'han d'arxivar els albarans o fulls de treball dels treballs de manteniment realitzats.</p> <p>c) Totes les actuacions de manteniment s'han de registrar en el Llibre de control, en el qual s'ha de deixar constància de l'avaluació dels treballs realitzats en els següents termes: correcte, millorable o desfavorable.</p> <p>d) En el cas que l'actuació s'hagi realitzat de forma sigui desfavorable, caldrà indicar-ne els motius i obrir una incidència</p>
Gestió d'incidències	<p>El gestor del centre ha de portar un Registre d'incidències, i efectuar-ne el seguiment i control.</p>

Font: Elaboració pròpia a partir del document P-AGC-01v2 del 2 d'abril del 2019.

* Direcció Corporativa en l'organigrama en vigor l'exercici 2021.

5. TRÀMIT D'AL·LEGACIONS

D'acord amb la normativa vigent, el projecte d'informe de fiscalització va ser tramès a Centrals i Infraestructures per a la Mobilitat i les Activitats Logístiques, SA el 15 de maig de 2023, per complir el tràmit d'al·legacions.

5.1. AL·LEGACIONS REBUDES

L'escrit d'al·legacions presentat per Centrals i Infraestructures per a la Mobilitat i les Activitats Logístiques, SA, a la Sindicatura de Comptes, amb registre d'entrada número E/02368, del 29 de maig de 2023, es reproduïx a continuació:



OBSERVACIONS I AL·LEGACIONS AL PROJECTE D'INFORME 3/2022-B – CIMALSA 2021

En relació al Projecte d'Informe 3/2022-B – CIMALSA 2021, s'emeten les següents observacions i al·legacions.

Xifra de negocis

Arrendament de les places d'aparcament en el Truck Castellar

El Truck Castellar preveu dues formes d'accés: per pupil·latge i per rotació. En el primer cas, el transportista (l'empresa de transport) signa un contracte inicial amb durada d'1 mes, que es prorroga automàticament fins que no és denunciat per les parts.

Aquest fet fa que els contractes no es modifiquin, encara que algunes condicions puguin puntualment canviar-se. Aquest és el cas de les empreses que contracten les places per volum i assignen als seus associats, que comuniquen els canvis i s'apliquen en facturació per l'ús real de l'aparcament.

En cap cas, les mancances documentals suposen una facturació incorrecte.

Actualment, s'està revisant tot el procediment de gestió i facturació del Truck Castellar, conseqüència del qual es modificarà el model de contracte, reglament i comunicació d'incidències per a facturació.

Gestió d'instal·lacions

El model de gestió econòmica de les instal·lacions amb personalitat jurídica pròpia (CIM's i LOGIS), ha estat en debat i anàlisi en els darrers exercicis, atès que qualsevol modificació sobre el sistema actual s'havia de fer neutre per als propietaris i usuaris de les centrals.

El 2022, en les respectives assemblees de propietaris, es portà a aprovació el canvi de model, optant per desvincular a tots els efectes la gestió econòmica de la central de la comptabilitat de la societat.

A partir de l'1 de gener de 2023,

- a) Les centrals emeten rebut pel coeficient de participació, que la societat comptabilitza com a despesa de comunitat
- b) CIMALSA rep un encàrrec (comanda) de cadascuna de les comunitats, en concepte de gestió i administració; la societat emet la corresponent factura, que es comptabilitza com a gestió de serveis

En quan als ingressos derivats de la concessió de les àrees de serveis, l'empresa, donat que no tenia antecedents sobre el consum en les diferents àrees, per un criteri de prudència, decidí no comptabilitzar el cànon variable a partir d'un import estimat.

La concessió s'inicià el novembre del 2021. L'ingrés per aquest concepte ha estat de 60.172,57 euros, i ha estat comptabilitzat el 2022.

Comercialització

La societat vincula els seus procediments interns a aquells aprovats internament en el marc de les certificacions de qualitat i medi ambient.

En aquest sentit, té un procediment de comercialització que ha aplicat en el seu conjunt; atès que la societat no tenia contractada en plantilla una persona que assumís aquestes funcions de forma independent, ha donat com a resultat una confluència de funcions en una mateixa persona i també una agregació de fases del procés.

A efectes de millorar el procés de comercialització, i disposar de majors evidències, la societat està revisant el procediment actual, i preveient la incorporació d'una persona que assumeixi les tasques de comercialització, tant de les parcel·les destinades per a la venda, com de les unitats destinades a lloguer.

La societat no disposava d'un pla de comercialització específic, però la informació sobre les parcel·les disponibles ha estat publicada i actualitzada regularment en la seva web corporativa. Aquesta informació, de forma genèrica, es trasllada també a les xarxes, i als diferents mitjans de publicitat: en l'assistència a fires, a través d'anuncis genèrics en premsa, en alguns portals específics, ...

Els processos de comercialització, es preveuen pel procediment directa si es disposa de producte genèric (diverses parcel·les de característiques similars) o singulars (sobre

plànol o sense alternativa). En el primer cas, es negocia l'adequació de l'oferta a la demanda, tècnica, econòmica i jurídicament. En el segon, es fa un concurs a partir de la descripció del producte.

Gestió de les infraestructures

CIMALSA disposa d'un procediment específic per a l'administració i gestió de centres, vinculat a la política de qualitat i medi ambient. L'abast de la certificació es limita als centres logístiques que es gestionen per compte de tercers.

Per a la resta de instal·lacions gestionades, i que s'han incorporat progressivament a l'àrea de negocis de l'empresa, el procediment és només una referència.

El 2022 s'ha modificat l'abast de la certificació, incloent la diferent tipologia de centres, i adaptant les diferents fases.

Contractació administrativa

D'acord amb l'acord del Punt 5è de la sessió del Consell d'administració de 28 de març 2018, CIMALSA tenia la consideració de "no poder adjudicador", disposant de les seves pròpies Instruccions de contractació.

El febrer del 2021, el propi Consell prengué el següent l'acord:

Aprovar, atès l'ampliació de les tasques de CIMALSA orientades a satisfer necessitats relacionades amb serveis públics d'interès general que no tenen naturalesa industrial/mercantil, que CIMALSA, amb efectes a partir de la data d'avui, passi a definir-se com a entitat del sector públic que no és administració pública però sí poder adjudicador

Deixar constància que en conseqüència i per imperatiu legal queden sense efectes, també des de la data d'avui, les instruccions Internes de Contractació de CIMALSA que passarà a quedar subjecte, com a poder adjudicador, als preceptes de la LCSP que li son aplicables.

El 2021 ha estat, doncs, un any de transició entre dos nivells de subjecció, fet pel qual alguns expedients poden mostrar d'algun dels tràmits previstos a la normativa, sempre en el sentit documental.

Progressivament, s'han anat adaptant. Així,

Acord d'aprovació de l'expedient i Inici del procediment: en l'exercici 2023 CIMALSA ha incorporat aquest tràmit en els seus procediments de contractació pública.

Requisits de l'article 116 de la LCSP: en l'exercici 2023 CIMALSA ha incorporat aquest tràmit en els seus procediments de contractació pública, concretament en l'Informe de Motivació on es descriuen detalladament.

Composició de la Mesa de Contractació: en l'exercici 2023 CIMALSA ha modificat la composició de la seva Mesa de Contractació de forma que ha quedat garantida la

intervenció dels representants de control econòmic i financer i de l'assessorament legal de la societat. La composició actual és la següent:

President: Director de Negoci de CIMALSA
Secretari: Secretària de Direcció de CIMALSA
Vocal 1: Directora Corporativa de CIMALSA (responsable econòmic financer)
Vocal 2: Director Assessoria Jurídica de CIMALSA (resp. d'assessorament legal)
Vocal 3: Cap de Planejament i Multimodalitat de CIMALSA
Vocal 4: Cap de Projectes i Obres

Vocals suplents:

Cap de Gestió de Centres de CIMALSA
Cap de l'Àrea de Consultoria de CIMALSA
Cap de Gestió energètica i Desenvolupament sostenible de CIMALSA
Cap de Gestió de les Àrees de Serveis de CIMALSA
Cap de l'Àrea d'Estacions d'autobusos

Suplent de Presidència: el vocal 3, o el vocal 4 o qualsevol dels vocals suplents

Suplent del Secretari: el vocal 3 o el vocal 4 o qualsevol dels vocals suplents

La seva composició ha estat aprovada en sessió del Consell d'Administració de 30 de març de 2023, i ha estat publicada en el DOGC.

Subcriteris amb judici de valor: en l'exercici 2023 CIMALSA ha revisat els criteris de valoració amb judici de valor de forma que s'ajustin a la LCSP.

Notificacions: en l'exercici 2023 ha implantat el sistema de notificacions de l'adjudicació a tots els licitadors i el requeriment a l'adjudicatari per a formalitzar el contracte.

Actes de la Mesa de Contractació: en l'exercici 2023 ha implantat un model d'acta que inclou tots els aspectes que s'inclouen en la LCSP

Valoració de les ofertes: en l'exercici 2023 CIMALSA ha procedit a separar la valoració dels criteris amb judici de valor dels automàtics.

Control intern

CIMALSA està treballant en un model organitzatiu que li permeti millorar el seu sistema de control intern i minimitzar les debilitats del sistema detectades per la Sindicatura de Comptes.

Aquesta Direcció té en compte les observacions i recomanacions posades de manifest durant el treball de fiscalització realitzat sobre CIMALSA, pel que fa a l'exercici 2021, i, tal com ha descrit anteriorment, ja ha introduït canvis substancials en la seva gestió.

Barcelona, 29 de maig de 2023

5.2. TRACTAMENT DE LES AL·LEGACIONS

Les al·legacions formulades han estat analitzades i valorades per la Sindicatura de Comptes. El text del projecte d'informe no s'ha modificat perquè s'entén que les al·legacions trameses són explicacions que confirmen la situació descrita inicialment o perquè no es comparteixen els judicis que s'hi exposen.

APROVACIÓ DE L'INFORME

Certifico que, segons consta en l'acta corresponent, a Barcelona, el 20 de juny del 2023, reunit el Ple de la Sindicatura de Comptes, presidit pel síndic major, Miquel Salazar Canalda, amb l'assistència dels síndics Anna Tarrach Colls, Manel Rodríguez Tió, Llum Rodríguez Rodríguez, M. Àngels Cabasés Piqué, Ferran Roquer i Padrosa i Josep Viñas i Xifra, actuant-hi com a secretari el llavors secretari general de la Sindicatura, Ferran Domínguez García, i com a ponent el síndic Josep Viñas i Xifra, amb deliberació prèvia s'acorda aprovar l'informe de fiscalització 15/2023, relatiu a Centrals i Infraestructures per a la Mobilitat i les Activitats Logístiques, SA, exercici 2021.

I, perquè així consti i tingui els efectes que corresponguin, signo aquesta certificació, amb el vistiplau del síndic major.

La secretària general per suplència

Vist i plau,

El síndic major

the fact that the *de novo* synthesis of cholesterol is inhibited by the presence of dietary cholesterol.

There is a strong correlation between the amount of cholesterol in the diet and the amount of cholesterol in the blood.

The amount of cholesterol in the blood is also affected by the amount of physical activity.

Physical activity increases the amount of cholesterol in the blood.

The amount of cholesterol in the blood is also affected by the amount of stress.

Stress increases the amount of cholesterol in the blood.

The amount of cholesterol in the blood is also affected by the amount of sleep.

Less sleep is associated with higher levels of cholesterol in the blood.

The amount of cholesterol in the blood is also affected by the amount of alcohol consumption.

Alcohol consumption increases the amount of cholesterol in the blood.

The amount of cholesterol in the blood is also affected by the amount of smoking.

Smoking increases the amount of cholesterol in the blood.

The amount of cholesterol in the blood is also affected by the amount of caffeine consumption.

Caffeine consumption increases the amount of cholesterol in the blood.

The amount of cholesterol in the blood is also affected by the amount of sugar consumption.

Sugar consumption increases the amount of cholesterol in the blood.

The amount of cholesterol in the blood is also affected by the amount of fat consumption.

Fat consumption increases the amount of cholesterol in the blood.

The amount of cholesterol in the blood is also affected by the amount of protein consumption.

Protein consumption increases the amount of cholesterol in the blood.

The amount of cholesterol in the blood is also affected by the amount of fiber consumption.

Fiber consumption decreases the amount of cholesterol in the blood.

The amount of cholesterol in the blood is also affected by the amount of vitamin consumption.

Vitamin consumption increases the amount of cholesterol in the blood.