

INFORME 23/2016

GRUP CONSELL
COMARCAL
DEL BARCELONÈS
RESOLUCIÓ 281/IX
DEL PARLAMENT

VOL. 4



SINDICATURA
DE COMPTES
DE CATALUNYA



INFORME 23/2016

**GRUP CONSELL
COMARCAL
DEL BARCELONÈS**
RESOLUCIÓ 281/IX
DEL PARLAMENT

VOLUM 4:
- MARINA BADALONA, SA

Aquest informe consta de sis volums (sis fitxers PDF).

Edició: gener de 2017

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

DISTRIBUCIÓ DE L'INFORME EN VOLUMS

- Volum 1: 1. Introducció
2. Consell Comarcal del Barcelonès
- Volum 2: 3. Societat Urbanística Metropolitana de
 Rehabilitació i Gestió, SA (REGESA)
- Volum 3: 4. Regesa Aparcaments i Serveis, SA
- Volum 4: 5. Marina Badalona, SA
- Volum 5: 6. Fundació Pisos de Lloguer
- Volum 6: 7. Tràmit d'al·legacions

ÍNDIX DEL VOLUM 4

ABREVIACIONS.....	8
5. MARINA BADALONA, SA	9
5.1. ENS FISCALITZAT	9
5.1.1. Antecedents	9
5.1.2. Activitats i organització	9
5.1.3. Treballs de control.....	15
5.2. FISCALITZACIÓ DE L'ACTIVITAT DE MBSA	16
5.2.1. Reparcel·lació i urbanització del polígon A del Pla especial del port de Badalona	16
5.2.2. Construcció i explotació del port esportiu de Badalona	22
5.2.3. Els terrenys del Pla especial del port de Badalona	25
5.3. FISCALITZACIÓ DE LA GESTIÓ COMPTABLE I DE LES DESPESES DE MBSA	27
5.3.1. Aprovació dels comptes anuals i retiment.....	27
5.3.2. Balanç	29
5.3.3. Compte de pèrdues i guanys.....	48
5.4. FISCALITZACIÓ DE LA CONTRACTACIÓ I DELS CONVENIS DE MBSA.....	57
5.4.1. Contractació administrativa.....	57
5.4.2. Contractes privats	65
5.4.3. Fiscalització dels convenis de MBSA.....	72
5.5. FETS POSTERIORS	72
5.6. CONCLUSIONS	73
5.6.1. Observacions	73

ABREVIACIONS

AU	Aprofitament urbanístic
BBW	Badalona Building Waterfront, SL
CCB	Consell Comarcal del Barcelonès
Engestur	Ens de Gestió Urbanística, SA
FCC	FCC Construcción, SA
Greco	Promociones y Servicios Inmobiliarios Greco, SA
IBI	Impost sobre béns immobles
ICO	Institut de Crèdit Oficial
IIC	Instruccions internes de contractació
IVA	Impost sobre el valor afegit
M€	Milions d'euros
MBSA	Marina Badalona, SA
LCSP	Llei 30/2007, del 30 d'octubre, de contractes del sector públic
PAIF	Programa d'actuacions, inversions i finançament
PGC	Pla general de comptabilitat, aprovat pel Reial decret 1514/2007, del 16 de novembre
PGM	Pla general metropolità
REGESA	Societat Urbanística Metropolitana de Rehabilitació i Gestió, SA
ROAS	Reglament d'obres, activitats i serveis del ens locals, aprovat pel Decret 179/1995, del 13 de juny
TRLCAP	Text refós de la Llei de contractes de les administracions públiques, aprovat pel Reial decret legislatiu 2/2000, del 16 de juny
TRLRHL	Text refós de la Llei reguladora de les hisendes locals, aprovat pel Reial decret legislatiu 2/2004, del 5 de març
UA	Unitat d'aprofitament

5. MARINA BADALONA, SA

5.1. ENS FISCALITZAT

5.1.1. Antecedents

Marina Badalona, SA (MBSA) és una societat mercantil constituïda el 23 de maig del 2000 per l'Ajuntament de Badalona (en endavant l'Ajuntament) i el Consell Comarcal del Barcelonès (CCB) que, des de la seva creació, hi mantenen una participació del 50% cadascun d'ells.

Segons els seus estatuts, MBSA té per objecte la gestió integral del procés de remodelació i desenvolupament urbanístic i econòmic del sector de la façana marítima de Badalona.

Per acord del Ple de l'Ajuntament, del 25 de setembre del 2001, es va reconèixer a MBSA la condició d'administració urbanística actuant en la gestió per cooperació del Pla especial del port de Badalona, i se li adjudicaren les finques corresponents al 10% d'aprofitament mitjà del polígon A d'aquest Pla.

El desenvolupament d'aquest Pla especial es materialitza en les dues activitats següents:

- Desenvolupament de la reparcel·lació i urbanització del polígon A del Pla especial del port de Badalona.
- Gestió de la concessió administrativa per a la construcció i explotació del port esportiu de Badalona al polígon B, que MBSA va obtenir per Acord del Govern de la Generalitat de Catalunya del 22 de gener del 2002.

5.1.2. Activitats i organització

5.1.2.1. Activitat

Les principals activitats de MBSA són el desenvolupament de la reparcel·lació i la urbanització del polígon A del Pla especial del port de Badalona, i la construcció i explotació del port esportiu de Badalona en el polígon B.

El 5 de maig de 1998, la Generalitat va aprovar definitivament la modificació del Pla general metropolità (PGM)¹ del sector del port de Badalona, amb l'objecte de promoure la

1. El Pla general metropolità és un instrument de planejament general definit en la normativa urbanística com un instrument bàsic d'ordenació integral del territori d'un o diversos municipis, a través del qual es classifica el sòl,

.../...

construcció d'un port urbà en la ciutat i de crear una àrea de nova centralitat.

Per desenvolupar l'esmentat instrument de planejament, es va redactar el Pla especial del port de Badalona, aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona el 20 de gener de 1999. Aquest Pla va delimitar dos polígons d'actuació: el polígon A, que és el polígon objecte de reparcel·lació, amb una extensió de 231.495,73 m², i el polígon B, que és on s'havia de construir el port de Badalona, amb una extensió de 110.451 m², i va establir com a sistema d'actuació el sistema de cooperació.²

Quant al polígon A, el 3 d'abril del 2001, l'Ajuntament va aprovar sotmetre a informació pública el projecte de reparcel·lació, que es va modificar arran de diverses al·legacions, i es va aprovar el 18 de febrer del 2003. Aquest projecte feia als propietaris inclosos en el polígon A una proposta d'adjudicació dels aprofitaments urbanístics resultants,³ en funció del sòl aportat dins aquell polígon. El projecte delimitava disset parcel·les, i incloïa el compte de liquidació provisional.

Quant al polígon B, el 22 de gener del 2002, la Generalitat de Catalunya va aprovar definitivament el projecte de construcció del port esportiu de Badalona. El projecte determinava la incorporació al domini públic marítim terrestre dels terrenys inclosos en el polígon B, i atorgava a MBSA la concessió administrativa per a la construcció i explotació de les obres del port. Per aquest polígon, el 28 de febrer del 2002, l'Ajuntament aprovà el canvi de sistema d'actuació inicialment previst (de cooperació), pel d'expropiació, i designà MBSA beneficiària de l'expropiació de la finca que l'Institut de Crèdit Oficial (ICO) disposava en el polígon B, de 36.686 m².

La primera fase del projecte del port comprenia la construcció, en el polígon B, dels molls, els dics, els contradics, un centre d'oci, la zona de capitania i de restauració, la llotja, el moll pesquer, l'escola de vela, els pantalans, la zona de marina seca i els tallers.

En els plànols següents es poden veure les finques resultants de la reparcel·lació del polígon A i la ubicació del port esportiu de Badalona.

es determina el règim aplicable a cada tipus de sòl, i es defineixen els elements fonamentals del sistema d'equipaments del municipi en qüestió.

2. L'execució o la gestió del planejament urbanístic s'efectua mitjançant la reparcel·lació o l'expropiació. El sistema de reparcel·lació inclou quatre modalitats: la de compensació bàsica, la de compensació per concentració, la de cooperació i la prevista per sectors d'urbanització prioritària. En la modalitat de cooperació, els propietaris aporten el sòl, l'Administració actuant executa les obres d'urbanització amb càrrec als propietaris i, distribueix les parcel·les resultants entre els mateixos propietaris. En la modalitat d'expropiació, l'Administració expropia les finques als propietaris, els paga indemnització i executa les obres a càrrec seu.

3. Aprofitament urbanístic és un concepte que equival als metres quadrats de sostre edificable que es poden obtenir d'una finca.

ILLA 1	SOSTRE	7.003,32 m2
	UNITATS D'APROFITAMENT	6.373,02 UA
	PARCEL·LA 1.1	2.183,99 UA
	PARCEL·LA 1.2	2.049,57 UA
	PARCEL·LA 1.3	2.139,90 UA
		2.351,54 m2 s

ILLA 3	SOSTRE	13.645,00 m2
	UNITATS D'APROFITAMENT	12.416,95 UA
	PARCEL·LA 3.1	2.179,17 UA
	PARCEL·LA 3.2	2.179,17 UA
	PARCEL·LA 3.3	2.179,17 UA
	PARCEL·LA 3.4	2.179,17 UA
	PARCEL·LA 3.5	3.700,25 UA
		4.066,21 m2 s

ILLA 5	SOSTRE	13.936,15 m2
	UNITATS D'APROFITAMENT	12.681,90 UA
	PARCEL·LA 5.1	2.416,95 UA
	PARCEL·LA 5.2	1.999,32 UA
	PARCEL·LA 5.3	1.999,32 UA
	PARCEL·LA 5.4	1.999,32 UA
	PARCEL·LA 5.5	1.999,32 UA
	PARCEL·LA 5.6	2.267,67 UA
		2.197,05 m2 s

ILLA 7	SOSTRE	14.356,84 m2
	UNITATS D'APROFITAMENT	14.356,84 UA
	PARCEL·LA 7.1	2.413,38 UA
	PARCEL·LA 7.2	2.413,38 UA
	PARCEL·LA 7.3	2.413,38 UA
	PARCEL·LA 7.4	2.413,38 UA
	PARCEL·LA 7.5	2.413,38 UA
	PARCEL·LA 7.6	2.289,92 UA
		2.413,38 m2 s

ILLA 9	SOSTRE	11.101,48 m2
	UNITATS D'APROFITAMENT	11.101,48 UA
	PARCEL·LA 9.1	2.521,15 UA
	PARCEL·LA 9.2	2.521,15 UA
	PARCEL·LA 9.3	2.521,15 UA
	PARCEL·LA 9.4	3.538,04 UA
		2.521,15 m2 s

PARCEL·LA 2	SOSTRE	12.762,00 m2
	UNITATS D'APROFITAMENT	11.613,42 UA

PARCEL·LA 4	SOSTRE	27.400,00 m2
	UNITATS D'APROFITAMENT	24.934,00 UA

PARCEL·LA 6	SOSTRE	25.196,39 m2
	UNITATS D'APROFITAMENT	22.928,71 UA

PARCEL·LA 8	SOSTRE	28.269,00 m2
	UNITATS D'APROFITAMENT	28.269,00 UA

PARCEL·LA 10	SOSTRE	33.520,44 m2
	UNITATS D'APROFITAMENT	33.520,44 UA

PARCEL·LA 17	SOSTRE	18.525,51 m2
	UNITATS D'APROFITAMENT	18.525,51 UA

PARCEL·LA 11	SOSTRE	11.899,72 m2
	UNITATS D'APROFITAMENT	10.627,63 UA

PARCEL·LA 12	SOSTRE	11.033,44 m2
	UNITATS D'APROFITAMENT	10.640,43 UA

PARCEL·LA 13	SOSTRE	2.485,81 m2
	UNITATS D'APROFITAMENT	2.262,09 UA

PARCEL·LA 14	SOSTRE	14.901,65 m2
	UNITATS D'APROFITAMENT	13.560,50 UA

PARCEL·LA 15	SOSTRE	17.186,99 m2
	UNITATS D'APROFITAMENT	17.166,99 UA

PARCEL·LA 16	SOSTRE	14.592,12 m2
	UNITATS D'APROFITAMENT	14.592,12 UA

QUALIFICACIONS URBANÍSTIQUES:

ZONA 14a
 REMODELACIÓ PÚBLICA



 Límit d'actuació del polígon A

5.1.2.2. Òrgans de govern i directius

MBSA gaudeix de personalitat jurídica pròpia i capacitat per al compliment de les seves finalitats. Els seus òrgans de govern i les seves funcions principals són els següents.

Junta General d'Accionistes

La Junta General d'Accionistes està formada per cinquanta-tres membres, vint-i-sis consellers del CCB i vint-i-set membres del Ple de l'Ajuntament de Badalona, dels quals l'alcalde n'ocupa la Presidència.

Consell d'Administració

El Consell d'Administració està format per quinze administradors: vuit en representació de l'Ajuntament de Badalona i set en representació del Consell Comarcal. Els consellers són nomenats per la Junta General i han de ser persones professionalment qualificades, que no cal que siguin membres de les corporacions locals. La Presidència correspon a l'alcalde de Badalona.

Segons els estatuts de la societat, les facultats del Consell d'Administració són totes les necessàries per al desenvolupament de l'objecte social i que no estiguin reservades per llei a la Junta General.

Els membres del Consell d'Administració durant el període fiscalitzat eren els següents:

Quadre 1. Membres del Consell d'Administració

Conseller/consellera	De l'1.1.2005 a l'1.6.2005	De l'1.6.2005 al 26.6.2008	Del 26.6.2008 al 17.12.2009	Del 17.12.2009 al 30.6.2010	Del 30.6.2010 al 31.12.2011
Per part de l'Ajuntament					
Maite Arqué i Ferrer (presidenta)	X	X (a)	-	-	-
Jordi Serra Isern (president)	-	X (a)	X	X	X (c)
Francesc López i Guardiola	X	X	-	-	-
Xavier García Albiol (president)	X	X	X	X	X (c)
Pere Sió i Puig	-	X	X	X	-
Asunción García Cotillas	X	X	-	-	-
Alejandro Mañas i Ballesté	X	X	-	-	-
Joaquim Padrós i Giralt	X	X	-	-	-
Jaume Tomas i Vidal	X	X	X	X	X
Ferran Falcó Isern	X	-	X	X	X
Jaume Vives Sobrino	-	-	X (b)	-	-
Carme Martínez Ruzafa	-	-	X	X	X
Francesc Panella Saquero	-	-	X	X	X
Mateu Chalmeta Torredemer	-	-	-	X (b)	X
Eva Aldeguer Vidal	-	-	-	-	X

Conseller/consellera	De l'1.1.2005 a l'1.6.2005	De l'1.6.2005 al 26.6.2008	Del 26.6.2008 al 17.12.2009	Del 17.12.2009 al 30.6.2010	Del 30.6.2010 al 31.12.2011
Per part del CCB					
Joan Carles Mas i Bassa	X	X	X	X	X
Emili Mas i Margarit	X	X	X (b)	-	-
Ramón Riera i Macià	X	X	X	X	X
Juan Felipe Ruiz i Sabido	X	X	X (b)	-	-
Francesc Serrano i Vilarroya	X	X	X	X	X
Jordi Subirana i Ortells	X	X	X	X	X
Eduard Tortajada i Molina	X	X	-	-	-
Imanol Pujana Fernández			X	X	-
José Durán Vázquez	-	-	-	X (b)	X
Albert Tomàs Canalís	-	-	-	-	X
Jaume Vendrell i Amat	-	-	-	-	X (d)

Notes:

(a) Jordi Serra Isern passà a ser president quan va ser nomenat alcalde de Badalona, el 8 d'abril del 2008.

(b) En l'exercici 2009 es van produir els canvis següents:

- Jaume Vives va ser baixa per defunció el 13 d'agost del 2009. Mateu Chalmeta va ser nomenat el 17 de desembre del 2009 per cooptació.
- Emili Mas i Margarit renuncià al càrrec el dia 16 de desembre del 2009. José Durán Vázquez va ser nomenat el 25 de març del 2010 per cooptació.
- Juan Felipe Ruiz Sabido renuncià al càrrec el 3 de desembre del 2009.

(c) Xavier García Albiol passà a ser president quan va ser nomenat alcalde de Badalona, el 6 de juny del 2011.

(d) Jaume Vendrell Amat va ser nomenat el 21 de juny del 2011.

Conseller delegat

El Consell d'Administració pot nomenar, entre els seus membres, un conseller delegat o més, que tindran totes les potestats que el Consell d'Administració els delegui.

El càrrec de conseller delegat va ser exercit per Juan Felipe Ruiz i Sabido entre el 31 de maig del 2000 i el 17 de desembre del 2009. A partir d'aquesta data, el càrrec el va exercir Francesc Panella i Saquero.

Les funcions delegades en el conseller delegat són, entre d'altres:

- Fer cobraments i pagaments per qualsevol títol i quantitat.
- Convenir, modificar, extingir i liquidar contractes de qualsevol tipus.
- Concedir, reconèixer, acceptar, prorrogar, modificar, cobrar i pagar deutes i préstecs.
- Gestionar la compravenda de béns immobles i mobles, drets reals i personals i establiments mercantils.
- Constituir, acceptar, reconèixer, posposar, renunciar, modificar, dividir, gravar, redimir, extingir i cancel·lar totalment o parcialment usdefruits, servituds, cens, arrendaments, hipoteques, penyores, anticresi, drets d'opció, tempteig i retracte, prohibicions, condicions i tota classe de drets reals i limitacions de domini.

- Parcel·lar i urbanitzar finques, intervenir en totes les actuacions previstes per la legislació urbanística i per les ordenances municipals.
- Constituir, prorrogar, modificar, transformar, rescindir parcialment, dissoldre i liquidar societats civils o mercantils, associacions i cooperatives, ampliar o reduir el seu capital, aportar diners, béns i drets, subscriure obligacions, accions i participacions, etc.
- Fer d'apoderat davant les autoritats.
- I, en general, gestionar directament i constantment els negocis socials.

Com s'observa, el conseller delegat disposa de poders que li permeten fer qualsevol acció en nom de MBSA sense l'autorització prèvia del Consell d'Administració o dels accionistes. També disposa de signatura bancària unipersonal. La concentració del poder en una sola persona, i sense límits, i la signatura bancària unipersonal i sense límits, suposen un risc en la gestió i control de la societat.

5.1.3. Treballs de control

D'acord amb la normativa vigent, la funció de control intern en les entitats locals i en els seus ens dependents està reservada a la Intervenció i ha de ser realitzada per personal funcionari amb habilitació de caràcter estatal.

Per acord de la Junta d'Accionistes de MBSA del 25 de gener del 2001, les funcions d'intervenció, de control financer i control d'eficàcia van ser encomanades al CCB, encàrrec que va ser acceptat pel Ple del CCB el 30 de gener del 2001.

Durant el període 2005-2011 el Departament d'Intervenció del CCB no va emetre cap informe de control financer de MBSA.

El 25 de març del 2010 el Consell d'Administració adoptà l'acord d'encomanar el control econòmic de la societat al CCB i el control jurídic a l'Ajuntament. Aquest encàrrec va ser acceptat pel Ple del CCB el 28 d'abril del 2010.

Durant el període fiscalitzat, MBSA va sotmetre els seus comptes anuals a una auditoria de comptes anuals realitzada per Gabinet Tècnic d'Auditoria i Consultoria, SA. En els exercicis 2005-2007 l'opinió d'auditoria va ser favorable. En els exercicis 2008 i 2009 l'opinió d'auditoria va ser favorable amb una incertesa per la manca de provisió per deteriorament del valor del port de Badalona, comptabilitzat en l'actiu intangible. MBSA esperava obtenir ingressos addicionals a mitjà termini que permetessin obtenir l'equilibri econòmic de la concessió i de la societat, motiu pel qual no va dotar cap provisió per deteriorament de l'actiu esmentat. Els auditors van considerar que existia una incertesa quant a la temporalitat i mesura en què s'assolirien els ingressos addicionals que permetessin assolir l'esmentat equilibri. En els exercicis 2010 i 2011 l'opinió d'auditoria va ser favorable amb un paràgraf d'èmfasi, també per la manca de provisió per deteriorament del valor de la concessió.

5.2. FISCALITZACIÓ DE L'ACTIVITAT DE MBSA

L'activitat de MBSA al llarg dels anys fiscalitzats es va centrar en la reparcel·lació i posterior urbanització del polígon A del Pla especial del port de Badalona, i en la construcció i explotació del port esportiu de Badalona.

5.2.1. Reparcel·lació i urbanització del polígon A del Pla especial del port de Badalona

El 25 de setembre del 2001, l'Ajuntament va reconèixer a MBSA la condició d'administració urbanística actuant, amb tots els drets i deures que la legislació urbanística li atribuïa en el procés de gestió urbanística del port de Badalona.

El polígon A es componia de parcel·les d'ús industrial i d'ús mixt considerades sòl urbà sense urbanització consolidada.⁴ Anteriorment, ja havia estat objecte de diverses ordenacions urbanístiques prèvies, com ara l'Eixample Pons i Fradera, el Pla comarcal de 1953, el PGM de 1976, el Pla de costes de 1986 i la modificació del PGM.

El projecte de reparcel·lació, aprovat el febrer del 2003, definia uns criteris quant als drets aportats pels propietaris dels terrenys, com ara els següents:

- Els terrenys aportats es valoraven de forma proporcional a la seva superfície.
- En els casos en què hi havia una edificació existent que donava dret a un aprofitament urbanístic (AU) superior a l'atribuït per la reparcel·lació, es va reconèixer aquest AU.
- Els vials existents van donar també lloc a un AU a favor de l'Ajuntament, de forma proporcional a la seva superfície.
- El projecte va distribuir entre els propietaris un sostre edificable de 277.795 m² que provenia d'aplicar el coeficient d'edificabilitat previst en el Pla especial a la superfície total. Aquest AU s'expressa en unitats d'aprofitament (UA), i equivalia a 265.171 UA, que es van determinar donant diferent valor a les parcel·les contigües al canal i/o al front marítim i a la resta, de manera que 1 m² de les primeres era 1 UA i, en la resta, 1 m² corresponia a 0,90 UA.

Les premisses més significatives del projecte de reparcel·lació eren les següents:

4. Tenen la naturalesa de sòl urbà sense urbanització consolidada tots els terrenys que malgrat la seva classificació com a sòl urbà, han de ser objecte d'una àmplia acció urbanitzadora per tenir uns serveis urbanístics insuficients o inadequats.

- L'aprofitament objecte d'adjudicació seria el resultant d'aplicar la proporció que cada unitat de desenvolupament representava sobre el total, minorat en el 10% que correspon a l'aprofitament urbanístic a cedir a MBSA com a administració actuant.
- El Pla especial del port de Badalona preveia disset parcel·les que serien posteriorment desenvolupades mitjançant els corresponents estudis de detall. De les disset parcel·les, les unitats 1, 3, 5, 7 i 9 van ser dividides en vint-i-quatre finques més petites, la 1.1-1.3, la 3.1-3.5, la 5.1-5.6, la 7.1-7.6 i la 9.1-9.4.
- La UA es valorava a 643€ a l'efecte d'indemnització substitutòria (en el cas dels petits propietaris en què no sigui possible la materialització de l'adjudicació en finques).
- Les despeses d'urbanització es van valorar i distribuir a prorrata en proporció al percentatge de participació en les UA.
- Les indemnitzacions a pagar (edificacions, instal·lacions industrials, drets d'arrendament, etc.) es calculaven amb criteris objectius, llevat de les corresponents per trasllat d'activitats industrials, en les quals s'indemnitzarien els conceptes que la jurisprudència del Tribunal Suprem havia considerat, degudament acreditats.

La distribució de les UA en el projecte de reparcel·lació era la següent:

Quadre 2. Distribució de l'aprofitament en el projecte de reparcel·lació de febrer del 2003

Propietari	Unitats d'aprofitament	% sobre el total	Participació en les finques
Ajuntament de Badalona, pels vials existents	44.239	16,7	1.3, 3.5, 4, 5.5, 6, 7.5, 8, 11, 13 i 16
MBSA pel 10% de cessió a l'administració	26.517	10,0	10 i 12
ADIF	21.195	8,0	12 i 14
Residencial Urbemar, SA	20.680	7,8	7.1 a 7.5, 9.1 a 9.4
Immobiliària Mar, SA	19.592	7,4	6
MBSA per la finca adquirida a l'ICO i al CCB	17.167	6,5	15
Landscape Promocions Immobiliàries	16.098	6,1	1.1, 1.2, 1.3 i 2
REGESA	13.334	5,0	17
Vallehermoso, SA	12.422	4,7	4
Hotel Badalona Port, SA	9.402	3,5	10
CCB i MBSA, per la finca aportada al capital de MBSA	6.566	2,5	16 i 17
Ens de Gestió Urbanística, SA (Engestur)	6.518	2,4	8
Landscape Grupo Lar, SL	4.902	1,8	8
Badalport, SA	3.886	1,5	8
Construcciones Sarrià 2000, SA	3.003	1,1	7.5 i 7.6
Altres petits propietaris	39.650	15,0	Altres
Total	265.171	100,0	

Font: Projecte de reparcel·lació del polígon A del Pla especial del port de Badalona, de febrer del 2003.

Les conseqüències d'aquest repartiment van ser les següents:

- MBSA es va quedar el 71,95% de la finca 10 i el 23,96% de la 12, fruit de la cessió del 10% d'aprofitament a l'administració actuant, el 100% de la 15 com a contrapartida per la part de la finca adquirida a l'ICO i al CCB per ampliació de capital i, un 2,98% de la 16 i un 8,87% de la 17, per la part de la finca aportada pel CCB al capital social en la primera ampliació de capital.
- El CCB es va quedar un 6,44% de la finca 16 i un 19,13% de la 17, que posteriorment aportà a MBSA en la tercera ampliació de capital.
- L'Ajuntament es va quedar amb part de les finques 1.3, 3.5, 4, 5.5, 6, 7.5, 8, 11, 13 i la 16, aquesta darrera en la part que no rebia MBSA ni el CCB, és a dir, un 90,58%.
- REGESA es va quedar la part de la finca 17 que no rebia MBSA ni el CCB.
- Engestur⁵ es va quedar amb una participació del 23,00% de la finca 8, tot i que posteriorment, rebria, via ampliació de capital, les participacions de l'Ajuntament en les finques 1.3 i 16.

Posteriorment, i a causa d'una modificació en la delimitació entre els polígons A i B es va tramitar la modificació puntual del PGM en el sector del port de Badalona, que va ser aprovada definitivament el 22 de novembre del 2006 pel conseller de Política Territorial i Obres Públiques i publicada en el DOGC del 14 de desembre del 2006. Aquesta modificació comportava l'aprovació per part de l'Ajuntament dels plans següents:

- El Pla especial urbanístic per a la regulació detallada dels usos i volumetria dels sòls edificables del polígon A, on es concretaven les característiques urbanístiques de cada illa del polígon A (excepte les illes 15 i 16), publicat en el DOGC del 21 de febrer del 2007.
- El Pla especial urbanístic en l'àmbit de les illes 15 i 16 del polígon A, publicat en el DOGC del 19 de gener del 2007.

Com a conseqüència d'aquestes modificacions, les finques 7, 9 i 11 a 17, resultants del projecte de reparcel·lació van requerir un nou procés reparcel·latori, per la qual cosa l'Ajuntament aprovà els projectes següents:

- Projecte de reparcel·lació del polígon d'actuació urbanística A1, aprovat per l'Ajuntament el 17 de març del 2009, que feia referència a les finques 7, 9, 11, 12, 13, 14 i 17.

5. Ens de Gestió Urbanística, SA (Engestur) és una societat íntegrament participada per l'Ajuntament.

- Projecte de delimitació del polígon d'actuació urbanística A2, aprovat per l'Ajuntament el 17 de juliol del 2007, que feia referència a les finques 15 i 16, i que modificava l'ordenació de les construccions dins aquestes parcel·les.

D'aquestes modificacions va resultar un increment de la superfície del polígon A de 7.995m² de superfície, als quals correspon 9.595m² de sostre edificable menys el 10% de cessió a MBSA, 8.635m² de sostre edificable, a l'administrador d'Infraestructuras Ferroviarias, ADIF, propietari de les finques afegides al polígon A. Segons la descripció registral de les finques, aquestes només donaven dret a l'aprofitament de 5.854m² de sòl, que equivalien a 7.024m² de sostre. ADIF hauria de pagar 2,90 M€ addicionals a la seva aportació inicial al projecte de reparcel·lació, per l'excés d'aprofitament concedit, és a dir, per la diferència entre els 8.635m² de sostre adjudicats i els 7.024m² de sostre segons la nota registral. El 31 de desembre del 2011, aquesta aportació, que hauria de formar part dels ingressos del projecte de reparcel·lació, no havia estat comptabilitzada ni cobrada.⁶

Despeses del projecte de reparcel·lació

Les despeses del projecte de reparcel·lació van ser, principalment, els costos d'urbanització del polígon i les indemnitzacions per diferents conceptes a què tenen dret els propietaris. Aquestes despeses es van aprovar en la liquidació provisional, que s'incloïa en el projecte de reparcel·lació, que es va actualitzar en els anys 2006 i 2012. Les principals magnituds dels comptes de liquidació aprovats van ser les següents:

Quadre 3. Evolució de les despeses del projecte de reparcel·lació

Concepte	Compte de liquidació 2003 (A)	Compte de liquidació 2006	Compte de liquidació 2012 (B)	Increment (%) ((B-A)/A)
Indemnitzacions	30.720.236	37.475.739	41.173.220	34,0
Urbanització	23.134.890	37.359.557	45.043.737	94,7
Redacció de projectes, peritatges, serveis jurídics, demolicions, desviament de serveis existents, implantació de nous subministraments, etc.	-	4.310.718	8.050.470	-
Comissió de gestió de MBSA (4%)	-	3.165.841	3.770.697	-
Total	53.855.126	82.311.855	98.038.124	82,0

Imports en euros.

Font: Elaboració pròpia a partir dels comptes de liquidació aprovats.

Com s'observa, existien importants diferències entre els comptes de liquidació aprovats el 2003 i el 2006 (increment d'un 52,8%, 28,46M€), i els del 2012 (increment d'un 82,0% respecte del 2003, 44,18M€ i d'un 19,1% respecte del 2006, 15,73M€). Aquestes dife-

6. Durant l'exercici 2014, MBSA va girar una quota de reparcel·lació extraordinària per aquest import i concepte, tot i que a finals de l'exercici 2014 no l'havia cobrada.

rències eren degudes, en general, a despeses no previstes, o indegudament planificades com, per exemple, les següents:

- Les indemnitzacions a pagar als afectats per la reparcel·lació, que no es van estimar adequadament.
- El volum d'obres d'urbanització a realitzar, que no es va planificar adequadament.
- Diverses despeses a incórrer i no previstes en el projecte, com el 4% de gestió de MBSA, les direccions d'obra, demolicions, desviament de serveis, escomeses, etc.

Aquesta diferència de 44,18 M€ entre el compte de liquidació provisional inicial del Projecte de reparcel·lació de l'exercici 2003 i l'actualització de l'exercici 2012 denota una inadequada planificació del Projecte.

Indemnitzacions

El projecte de reparcel·lació preveia indemnitzacions pel trasllat de l'habitatge als propietaris amb residència habitual en el polígon, per les construccions existents que s'havien d'enderrocar, pels costos del trasllat d'activitats industrial i per la finalització de contractes de lloguer de renda antiga les quals, en el compte de liquidació del 2012 ascendien 41,17 M€. El detall d'aquestes despeses per indemnitzacions a 31 de desembre del 2011 és el següent:

Quadre 4. Despeses per indemnitzacions del projecte de reparcel·lació

Concepte	Saldo a 31 de desembre del 2011
Trasllat de l'habitatge de persones amb residència habitual en el polígon afectat	981.000
Valoració de construccions a enderrocar	23.834.603
Trasllat d'activitats industrials	13.848.416
Per extinció de contracte de lloguer de renda antiga	651.439
Compensació per la cessió del 10% d'aprofitament *	539.685
Interessos pagats per sentències en contra *	1.532.337
Altres *	334.504
Total	41.721.984

Imports en euros.

Font: Elaboració pròpia a partir dels comptes anuals de MBSA.

* Conceptes no previstos en el projecte de reparcel·lació.

L'import de les despeses per indemnitzacions del projecte de reparcel·lació comptabilitzat a 31 de desembre del 2011 és superior a l'import previst en el compte de liquidació provisional de l'exercici 2012 (vegeu el quadre 3) a causa, principalment, que en el compte de liquidació l'import es presenta minorat pels ingressos per interessos produïts per retards en el pagament de quotes de reparcel·lació.

De l'anàlisi de les indemnitzacions cal destacar els aspectes següents:

- El conseller delegat de MBSA va signar acords extrajudicials amb alguns propietaris que no estaven d'acord amb la indemnització prevista en el compte de liquidació provisional, i que havien reclamat una major indemnització per via judicial. En aquests acords extrajudicials, el conseller delegat pactà indemnitzacions superiors a les inicialment previstes. Tot i que el conseller delegat disposava de poders per signar aquests acords, no s'ajustaven a dret els acords que va signar de forma unilateral que incrementaven les indemnitzacions previstes en el compte de liquidació aprovat per l'Ajuntament.
- Tal com s'observa en el quadre 3, en el compte de liquidació 2012 hi ha 10,45 M€ d'indemnitzacions no previstes inicialment, a causa, principalment, de les sentències a favor dels propietaris que van reclamar majors imports per conceptes diversos i dels convenis signats amb diversos propietaris que no estaven d'acord amb les indemnitzacions del projecte, mitjançant els quals s'augmentaven aquestes indemnitzacions i s'evitava la via litigiosa.
- L'import de compensació per la cessió del 10% d'aprofitament, 0,54 M€, correspon als imports a pagar derivats de les sentències que van donar la raó a diversos propietaris que no van cedir el 10% a MBSA en concepte d'AU. A aquest import s'hi han d'afegir 0,45 M€ més d'indemnitzacions per sentències pendents de pagament no comptabilitzades. MBSA hauria d'assumir i pagar aquestes indemnitzacions, atès que ha estat la beneficiària de la cessió del 10%, i no haurien de formar part de la despesa del projecte de reparcel·lació. Per tant, caldria incloure aquesta despesa en la comptabilitat de MBSA i minorar-la del projecte de reparcel·lació.

Urbanització

El projecte identificava quatre sectors que es corresponien amb el desenvolupament de l'obra per fases. A 31 de desembre del 2011 només s'havien iniciat les obres dels sectors 1 i 2. Restaven pendents les obres dels sectors 3 i 4: el sector 3 corresponia al darrer tram del carrer Ponent, entre el carrer Progrés i el límit amb el ferrocarril; el sector 4 es desglossava entre el sector 4.1, relatiu al passeig de Ribera al llarg del ferrocarril i paral·lel al sector 1B, i el sector 4.2, que ha de resoldre els accessos a llevant del port.⁷

Com ja s'ha comentat, el cost de les d'obres d'urbanització a realitzar no es va planificar adequadament, i va passar de 23,13 M€ previstos en un inici, a 45,04 M€ previstos en el darrer compte de liquidació, el que suposa un augment del cost del 94,7%. MBSA va

7. El 31 de desembre del 2014 havien finalitzat les obres del sector 4.2.1 relatiu al vial provisional per la construcció posterior de la rotonda de connexió dels carrers Eduard Maristany i Ponent, per sota de la via del ferrocarril. A més, es van adjudicar els projectes executius corresponents a les obres d'urbanització del sector 3.

aprovar el projecte de reparcel·lació sense disposar d'un projecte executiu de les obres d'urbanització. En l'exercici 2006 es va encarregar aquest projecte executiu, que va ser aprovat per la Junta de Govern Local de l'Ajuntament de 20 de juny del 2006. Aquest projecte augmentava la despesa d'urbanització en 14,22 M€, un 61,5% més que la inicialment prevista. A partir d'aquest projecte la despesa d'urbanització es va incrementar 7,68 M€.

Resta de despeses del compte de liquidació

Pel que fa a les despeses corresponents a redacció de projectes, direccions d'obra, serveis jurídics, etc., destaquen les següents:

- 3,04 M€ de demolicions i retirada d'enderrocs.
- 2,48 M€ de factures de les companyies proveïdores d'electricitat, gas i aigua, pel desviament de serveis i per les escomeses d'aquests serveis.
- 0,84 M€ de despeses legals pels litigis amb tres de les companyies constructores que van participar en la urbanització.
- El cost de la direcció de l'obra i la direcció mediambiental, que s'estima en 1,51 M€.

Excepte el tercer concepte, la resta de despeses haurien d'haver estat previstes des del primer compte de liquidació.

5.2.2. Construcció i explotació del port esportiu de Badalona

El 22 de gener del 2002 el Govern de la Generalitat de Catalunya atorgà a MBSA la concessió administrativa per a la construcció i explotació del port esportiu, per un termini de trenta anys, que finalitza el 22 de gener del 2032. En aquesta data, hauran de revertir a la Generalitat les construccions i els terrenys afectats.

El port va entrar en funcionament l'1 de juliol del 2005. Les principals activitats del port són la cessió i lloguer d'amarradors, els serveis relacionats amb la nàutica i el lloguer de locals comercials.

A continuació s'expliquen les inversions de la construcció del port i el seu finançament.

Cal observar, però, que al llarg del període fiscalitzat, MBSA no va elaborar cap Programa d'actuacions, inversions i finançament (PAIF) i que tant les inversions com el seu finançament haurien d'haver-se previst en el PAIF que, d'acord amb l'article 225.1 del ROAS, en el capítol 2 del títol 6 que regula la gestió directa dels serveis públics locals, ha d'incloure el següent:

- a) El detall de les inversions a executar durant l'exercici.

- b) L'especificació de les aportacions de les administracions públiques i altres fonts de finançament de les inversions, tot respectant les regles de la lliure concurrència, en especial, pel que fa a les ajudes públiques.
- c) Els objectius a aconseguir durant l'exercici, entre els quals han de figurar els ingressos que s'espera generar per mitjà de vendes, si s'escau.
- d) La memòria corresponent a l'avaluació econòmica de les inversions a fer en l'exercici.

Tenint en compte el volum d'operacions efectuades per MBSA al llarg dels exercicis fiscalitzats, operacions que implicaven grans inversions i vendes importants del seu patrimoni per poder efectuar-les, el PAIF constituïa un document fonamental per l'actuació de la societat. No tenir-lo implica una greu irregularitat, i més tenint en compte que és pràcticament l'únic requisit que la normativa exigeix en relació amb les operacions d'alienació del patrimoni de les societats mercantils públiques.

Inversions de la construcció del port

La inversió realitzada en la construcció del port a 31 de desembre del 2011 ascendia a 105,17 M€, als quals s'haurien d'afegir 19,20 M€, segons les estimacions de MBSA, per les obres que resten pendents de portar a terme: un viaducte pel pas del ferrocarril, un canal de mar que entra dins la ciutat, un edifici al moll de la ribera i la descontaminació de la platja de Ponent del port. El detall d'aquestes inversions a 31 de desembre del 2011, comparades amb les previsions dels projecte de construcció del port és el següent:

Quadre 5. Obres de construcció del port

Concepte	Inversió prevista inicialment (A)	Inversió realitzada a 31.12.2011 (B)	Inversió pendent estimada (C)	Total inversió + inversió pendent estimada (D=B+C)	Desviació (D-A)
Terrenys	4.808.097	6.143.366	-	6.143.366	1.335.269
Projectes tècnics i direcció d'obres	3.176.278	4.635.259	-	4.635.259	1.458.981
Obra i urbanització del port	24.239.246	39.313.249	7.000.000	46.313.249	22.074.003
Col·lectors i interceptor de llevant	8.914.652	14.610.586	-	14.610.586	5.695.934
Descontaminació i retirada de terres contaminades	2.467.279	28.884.002	1.200.000	30.084.002	27.616.723
Construcció d'edificis	7.140.936	11.579.983	1.000.000	12.579.983	5.439.047
Viaductes	15.615.509	-	10.000.000	10.000.000	(5.615.509)
Cost	66.361.997	105.166.445	19.200.00	124.366.445	58.004.448

Imports en euros.

Font: Elaboració pròpia a partir dels comptes anuals de MBSA i el projecte constructiu del port.

Els elements que han de formar part del port es regulen en el projecte constructiu del port esportiu de Badalona de setembre del 1998 (visat pel col·legi professional el 14 de setembre de 1999). El 31 de desembre del 2011, la construcció de les infraestructures que estaven previstes en la concessió del port no havia finalitzat. Les inversions pendents

estimades⁸, 19,20 M€ corresponien, principalment, al canal i al viaducte del ferrocarril per sobre del canal, 7,00 M€ i 10,00 M€, respectivament.

A continuació, s'expliquen les principals desviacions entre la inversió prevista en el projecte constructiu i la inversió realitzada i/o pendent de realitzar.

La desviació del cost d'obra i urbanització és deguda principalment a:

- El canvi en la concepció del dic d'abric, previst com una barrera de blocs de formigó i posteriorment redissenyat per poder albergar un moll, panyols i un passeig al damunt per vianants. El dic d'abric també va ser ampliat en volum i amplada per motius de seguretat. Aquests canvis van suposar un increment del cost d'aproximadament 6,00 M€.
- El cost del canal que s'endinsa a la ciutat des del port, previst en 1,00 M€, quantitat insuficient atès que s'estima en 7,00 M€ i resta pendent de realitzar.
- Les despeses de l'escomesa de serveis com la llum, aigua i gas, no previstes, 1,00 M€.
- El cost financer pagat al constructor pel retard en el pagament de les obres, 1,85 M€.
- L'efecte de la inflació entre l'exercici 1998 en què es redactà el projecte i l'any 2003 en el qual es va portar a terme la major part de les obres, aproximadament 4,00 M€.

Les causes principals de la desviació del cost del desviament de col·lectors i el nou traçat de l'interceptor de llevant van ser:

- L'increment del cost del traçat de l'interceptor de llevant, que al projecte inicial vorejava el canal, i posteriorment es va decidir passar per sota del canal en línia recta, 1,00 M€.
- Les instal·lacions de sanejament addicionals que l'Empresa Metropolitana de Sanejament, SA va requerir i que no estaven previstes inicialment, 2,00 M€.
- Diverses partides que estaven infravalorades o no contemplades en el projecte inicial, com el moviment de terres, desviació de serveis, etc., 2,50 M€.

La desviació del cost de descontaminació i retirada de terres contaminades, de 27,61 M€, és deguda, principalment, a una inadequada planificació del cost d'aquestes partides, que en el projecte inicial es preveia en només 2,47 M€ (vegeu l'apartat 5.4.1.3).

El cost de la construcció d'edificis també va ser superior, ja que en el projecte inicial estava previst un preu mitjà de 298 €/m² mentre que, atès l'increment del cost de construc-

8. El 31 de desembre del 2014, aquestes inversions estimades continuaven pendents.

ció dels anys posteriors al projecte, la mitjana del cost dels edificis construïts ha estat de 671 €/m².

L'estimació del cost de construcció del viaducte, pendent de construir, és inferior a la del projecte inicial atès que es preveu reduir-ne el cost amb la construcció d'un viaducte més curt i amb el pas inferior per la circulació de vehicles, vaixells i vianants més petit.

Finançament del port

Les obres de construcció del port es van iniciar sense el corresponent finançament previst. De fet, MBSA només disposava de 2,46M€ de les aportacions al capital realitzades en efectiu, mentre que la resta es va anar aconseguint mitjançant la venda i/o permuta dels terrenys dels quals era propietària en el polígon A del port de Badalona, adquirits per aportacions de capital o per l'aprofitament del polígon A que l'Ajuntament li va cedir, mitjançant els ingressos obtinguts a posteriori per la cessió d'amarradors, i pel préstec sindicat obtingut de la Caixa i l'ICF, principalment. Així, les fonts de finançament per a la construcció del port, fins al 31 de desembre del 2011, van ser les següents:

Quadre 6. Fonts de finançament per la construcció del port fins al 31 de desembre del 2011

Concepte	Import
Alienació de les finques aportades com a capital social pels accionistes: el CCB va aportar una finca que prèviament havia estat de l'empresa química Ercros, SA, i l'Ajuntament les finques que va obtenir del projecte de reparcel·lació a canvi dels vials aportats	43.389.073
Aportacions al capital social en efectiu	2.461.000
Alienació de les finques aportades mitjançant un compte en participació per part d'Engestur	1.223.505
Alienació de les finques obtingudes pel 10% d'aprofitament del polígon A, que corresponia a l'administració segons el projecte de reparcel·lació, i que va ser cedit per l'Ajuntament a MBSA	23.979.643
Indemnitzacions rebudes com a propietari de finques subjectes al projecte de reparcel·lació	2.438.982
Ingressos obtinguts de la venda d'amarradors.	13.425.176
Préstec sindicat obtingut de la Caixa d'Estalvis i Pensions i l'Institut Català de Finances	17.220.000
Altres	1.029.066
Total	105.166.445

Imports en euros.

Font: Elaboració pròpia.

5.2.3. Els terrenys del Pla especial del port de Badalona

El finançament de la construcció del port va ser, en bona part, obtingut de les operacions realitzades amb les finques que MBSA va obtenir del projecte de reparcel·lació del polígon A, ja fos directament amb la cessió del 10% de l'aprofitament, o indirectament a través de les aportacions al capital de la societat de les finques obtingudes per l'Ajuntament, Engestur i CCB, del mateix projecte de reparcel·lació (vegeu l'apartat 5.2.2). En el quadre següent es mostra l'origen de les finques obtingudes per MBSA i el destí de cadascuna d'elles (venda o permuta):

Quadre 7. Finques obtingudes per MBSA i operacions de venda i permuta posteriors

Finca	Origen de les finques obtingudes per MBSA					Destí de les finques obtingudes per MBSA						
	Origen	Cost (A)	% de participació en la finca	m² de sostre edificable	Preu per m² de sostre edificable	Data	Adquirent	Import sense IVA (B)	% de participació transmès	m² de sostre edificable transmesos	Preu per m² de sostre edificable	Import de venda menys cost (B-A)
Finques del polígon A												
1.3	Engestur	512.586	88,2	2.075	247	19.01.2004	Landscape	1.223.506	88,2	2.075	590	710.920
3.2	Tercers	406.100	22,5	539	753	30.05.2005	Inmoforum, SL	741.180	22,5	539	1.375	335.080
3.3	Tercers	43.889	2,2	54	813	26.05.2005	Benignus, SL	73.687	2,2	54	1.365	29.798
3.5	Ajuntament (a)	185.863	9,6	388	479	30.05.2005	Inmoforum, SL	1.737.718	31,0	1.264	1.375	739.495
3.5	Tercers	812.360	21,5	876	927							
4	Ajuntament (a)	1.109.024	50,2	13.749	81	19.01.2004	Vallehermoso, Landscape i Inmobiliaria Mar, SA	7.264.876	45,0	12.321	590	6.271.038
						23.11.2006	Vallehermoso	2.714.000	5,2	1.428	1.901	2.598.814
5.2	Tercers	75.480	3,9	86	878	30.05.2005	Inmoforum, SL	118.595	3,9	86	1.379	43.115
5.5	Ajuntament (a)	109.405	16,3	358	306	24.04.2006	FCC	895.000	16,3	358	2.500	785.595
6	Ajuntament (a)	1.062.829	14,5	3.666	290	19.01.2004	Inmobiliaria Mar SA	2.162.234	14,5	3.666	590	1.099.405
7.5	Ajuntament (a) (d)	109.405	36,5	882	124	16.03.2005	Const. Sarria 2000 SA	109.405	36,5	882	124	0
8	Ajuntament (a) (c)	1.208.664	31,8	8.995	134	19.01.2004	Badalport SA	4.807.231	24,6	6.971	690	3.870.533
10	Cessió 10% AU	15.507.874	71,9	24.118	643	27.02.2004	FCC	21.614.232	71,9	24.118	896	6.106.358
11	Ajuntament (a)	1.374.854	4,3	512	2.685	24.04.2006	FCC	2.827.500	9,5	1.131	2.500	1.382.746
11	Permuta	69.900	5,2	619	113							
12	Cessió 10% AU	1.624.776	24,0	2.644	615	30.06.2005	FCC	2.369.427	24,0	2.644	896	744.651
13	Ajuntament (a)	756.956	100,0	2.486	304	24.04.2006	FCC	6.214.525	100,0	2.486	2.500	5.457.569
11, 13 i 17	Modificació polígons A i B	-		959		29.12.2006	FCC	1.679.084		959	1751	1.679.084
15	ICO/CCB	11.038.374	100,0	17.167	643	18.12.2002	Badalona Building Waterfront, SL	12.510.000	100,0	17.167	728	1.779.768
16	CCB (b)	884.005	9,4	1.375	643	16.02.2004	Greco	4.928.000	100,0	14.592	337,7	779.056
16	Engestur	3.264.939	90,6	13.217	247							
17	CCB	3.338.080	28,0	5.191	643	24.04.2006	FCC	12.977.500	28,0	5.191	2.500	9.639.420
Finques del polígon B												
136	ICO (e)	694.142	100,0	36.686								
137	CCB (e)	5.433.628	100,0	51.139			n/a					

Imports en euros.

Font: Elaboració pròpia.

Notes:

(a) Vegeu l'observació sobre la valoració de les finques aportades a les ampliacions de capital en els apartats 5.3.2.1 i 5.3.2.7.

(b) La permuta va ser pel 35% dels habitatges a construir, que tenia un valor superior, però comptablement només es va reconèixer aquest valor, que l'escriptura incloïa a efectes fiscals.

(c) La permuta va ser pel 40% dels habitatges a construir, però no va ser comptabilitzada perquè tenia clàusules suspensives i no es va materialitzar fins a la data.

(d) La permuta va ser per 619 m² de la finca 11 més 127 m² dels habitatges a construir a la finca 7.5. No es va reconèixer benefici en l'operació.

(e) Les finques 136 i 137 corresponien als terrenys on es construïa el port. Els metres quadrats indicats són metres quadrats de sòl.

n/a: No aplicable.

L'origen i el destí de les principals finques obtingudes per MBSA són els següents:

- Finques aportades com a capital social per part dels dos accionistes (les finques, senceres o una part, 3.5, 4, 5.5, 6, 7.5, 8, 11, 13, 16 i 17):
 - El CCB va aportar una finca de 57.757 m², prèviament propietat d'Ercros, SA, de la qual 51.139 m² que estaven dins el polígon B es van destinar a la construcció del port. La resta de metres quadrats, que estaven dins el polígon A, van participar en el projecte de reparcel·lació, i MBSA va rebre una participació en les finques de nova creació 15 (4,3%), 16 (9,4%) i 17 (28,0%). La finca 15 es va vendre a Badalona Building Waterfront, SL (BBW). La finca 16, que després de l'aportació d'Engestur era 100% de MBSA, es va permutar amb Promociones y Servicios Inmobiliarios Greco, SA (Greco) en l'exercici 2005 i la finca 17 (juntament amb la 5.5, 11 i 13) es va entregar mitjançant dació en pagament per compensar deutes de les obres en l'exercici 2006.
 - L'Ajuntament va aportar a MBSA totes les finques que va obtenir del projecte de reparcel·lació (finques 3.5, 4, 5.5, 6, 7.5, 8, 11 i 13, equivalents a 31.037 m² de sostre edificable). Totes aquestes finques es van permutar, es varen vendre o d'elles se'n va fer una dació en pagament a societats del sector de la construcció entre els exercicis 2004 i 2006.
- Finques 10 i 12, resultants de la cessió del 10% de l'AU a l'Ajuntament, que les va cedir a MBSA. Aquestes finques van servir per pagar una part de les obres de construcció del port (vegeu l'apartat 5.4.2).
- Finques aportades per Engestur:⁹ 1.3 (88,2%) i 16 (90,6%), equivalents a 15.292 m² de sostre edificable, per constituir el compte en participació. Com s'ha comentat, la finca 16 va ser permutada amb Greco i la finca 1.3 va ser venuda a Landscape Promocions Immobiliàries, SL.
- Les finques corresponents al polígon B són les destinades a la construcció del port. Una part provenia de la finca aportada pel CCB, com ja s'ha explicat i, l'altra, de l'ICO, com a resultat de l'acord extraexpropiatori pel qual MBSA va adquirir la finca.

5.3. FISCALITZACIÓ DE LA GESTIÓ COMPTABLE I DE LES DESPESES DE MBSA

5.3.1. Aprovació dels comptes anuals i retiment

D'acord amb l'article 200 del TRLRHL, MBSA està sotmesa al règim de comptabilitat

9. Les finques 1.3 i 16 aportades per Engestur a MBSA havien estat prèviament aportades per l'Ajuntament al capital social d'Engestur.

pública, la qual cosa comporta, entre d'altres, l'obligació de retre comptes de les seves operacions. En les societats mercantils, el president ha de remetre a la Intervenció de l'entitat local, abans del 15 de maig de l'exercici immediat següent al que corresponguin i degudament autoritzats, els comptes que s'hagin de retre a l'òrgan de control extern.

L'obligació de retre el Compte general és de l'entitat local, en aquest cas el CCB. En el volum 1 d'aquest informe, corresponent al CCB, es pot veure el grau de retiment del Compte general del CCB a la Sindicatura de Comptes.

Els comptes anuals de MBSA fins a l'exercici 2007, d'acord amb el que establí el Reial decret 1643/1990, del 20 de desembre pel qual s'aprova el Pla general de comptabilitat, incloïen el Balanç de situació, el Compte de pèrdues i guanys i la Memòria.

A partir de l'exercici 2008, els comptes anuals es van presentar de forma abreujada i incloïen també, d'acord amb el PGC, l'estat de canvis en el patrimoni net.

Els comptes anuals de MBSA van ser formulats pel Consell d'Administració i aprovats per la Junta General d'Accionistes en les dates següents:

Quadre 8. Data de formulació i aprovació dels comptes anuals de MBSA

Exercici	Data de formulació	Data d'aprovació
2005	30.03.2006	15.06.2006
2006	30.03.2007	07.06.2007
2007	26.03.2008	26.06.2008
2008	30.03.2009	25.06.2009
2009	26.03.2010	30.06.2010
2010	31.03.2011	21.06.2011
2011	17.10.2012 (reformulats)*	19.12.2012

Font: Elaboració pròpia a partir dels comptes anuals i de les actes de la Junta General.

* Els comptes anuals de l'exercici 2011 van ser formulats el 28 de març del 2012, dins el termini legal, però posteriorment es van modificar i tornar a formular el 17 d'octubre del 2012

Arran de la sentència del Tribunal Suprem 349/2012, de l'11 de juny del 2012, que desestimava els recursos interposats per MBSA en el litigi per contaminació dels terrenys del port, i que imposava a MBSA les costes judicials, la Junta General d'Accionistes del 19 de juny del 2012 va acordar reformular els comptes anuals de l'exercici 2011, per recollir els efectes d'aquesta sentència. El 17 d'octubre del 2012 el Consell d'Administració va reformular els comptes, que van ser aprovats per la Junta General d'Accionistes el 19 de desembre del 2012, i que incorporaven com a despesa les costes judicials, d'1,03 M€.

5.3.2. Balanç

El Balanç de MBSA a 31 de desembre del 2005, del 2006 i del 2007 és el següent:

Quadre 9. Balanç de MBSA a 31 de desembre del 2005, del 2006 i del 2007

ACTIU	31.12.2005	31.12.2006	31.12.2007
B) IMMOBILITZAT	92.403.466	93.850.947	92.116.166
I. Despeses d'establiment	86.493	44.378	13.799
II. Immobilitzacions immaterials	85.808.597	86.868.008	84.970.665
2. Concessions	86.733.696	89.869.656	90.771.871
5. Aplicacions informàtiques	123.583	125.798	134.739
7. Amortitzacions	(1.048.682)	(3.127.446)	(5.935.945)
III. Immobilitzacions materials	6.508.122	6.933.700	7.126.572
1. Terrenys i construccions	6.386.425	6.386.425	6.386.425
2. Instal·lacions tècniques i maquinària	-	9.613	9.612
3. Altres instal·lacions, utilitatge i mobiliari	121.904	212.860	229.170
5. Altre immobilitzat	70.596	442.071	678.459
7. Amortitzacions	(70.803)	(117.269)	(177.094)
VI. Inversions financeres permanents	254	4.861	5.130
C) DESPESES A DISTRIBUIR EN DIVERSOS EXERCICIS	-	200.000	472.384
D) ACTIU CIRCULANT	24.481.794	18.708.188	33.771.913
I. Existències	15.972.393	12.396.261	5.506.951
1. Comercials	48.663	36.378	44.934
2. Finques realitzables	11.317.943	5.462.017	5.462.017
3. Despeses projecte reparcel·lació	4.605.787	6.897.866	-
II. Deutors	5.493.343	2.508.430	3.442.989
1. Clients per vendes i prestacions de serveis	97.665	197.338	228.530
4. Deutors diversos	1.070.049	882.946	2.916.082
5. Personal	-	400	-
6. Administracions públiques	4.325.629	1.432.365	302.996
7. Provisions	-	(4.619)	(4.619)
III. Inversions financeres temporals	147.400	391.195	9.348.854
6. Altres crèdits	-	-	9.287.239
7. Dipòsits i fiances a curt termini	147.400	391.195	61.615
IV. Tresoreria	2.868.658	3.412.302	15.473.119
TOTAL ACTIU	116.885.260	112.759.135	126.360.463

PASSIU	31.12.2005	31.12.2006	31.12.2007
A) FONS PROPIS	21.396.119	21.157.789	21.422.028
I. Capital subscrit	20.000.000	20.000.000	20.000.000
IV. Reserves	1.500.819	1.500.819	1.500.819
1. Reserva legal	245.326	245.326	245.326
2. Altres reserves	1255.493	1255.493	1255.493
V. Resultats d'exercicis anteriors	-	(88.066)	(302.524)
VI. Pèrdues i guanys	(104.700)	(254.964)	223.733
B) INGRESSOS A DISTRIBUIR EN DIVERSOS EXERCICIS	50.426.312	67.870.782	65.999.321
C) PROVISIONS PER A RISCOS I DESPESES	69.687	209.060	407.904
D) CREDITORS A LLARG TERMINI	4.089.580	21.316.942	21.277.610
II. Deutes amb entitats de crèdit	-	17.220.000	17.220.000
IV. Altres creditors	4.089.580	4.096.942	4.057.610
2. Altres deutes	3.976.875	3.960.241	3.919.735
3. Fiances i dipòsits a llarg termini	112.705	136.701	137.875
E) CREDITORS A CURT TERMINI	40.903.562	2.204.562	17.253.600
IV. Creditors comercials	230.305	300.195	838.071
1. Bestretes rebudes per comandes	4.504	8.644	3.612
2. Deutes per compres o prestacions de serveis	225.801	291.551	834.459
V. Altres deutes no comercials	40.673.257	1.904.367	16.415.529
1. Administracions públiques	28.452	27.349	906.025
3. Altres deutes	40.634.080	1.866.872	15.503.715
4. Remuneracions pendents de pagament	9.665	9.086	4.729
5. Fiances i dipòsits rebuts a curt termini	1.060	1.060	1.060
TOTAL PASSIU	116.885.260	112.759.135	126.360.463

Imports en euros.

Font: Elaboració pròpia a partir dels comptes anuals de MBSA.

Després de l'entrada en vigor del PGC, el Balanç abreujat de MBSA del 31 de desembre del 2008 a 2011 és el següent:

Quadre 10. Balanç abreujat de MBSA a 31 de desembre del 2008, del 2009, del 2010 i del 2011

ACTIU	31.12.2008	31.12.2009	31.12.2010	31.12.2011
ACTIU NO CORRENT	92.053.387	90.326.707	88.189.199	84.551.835
Immobilitzat intangible	90.994.852	89.302.959	87.013.841	83.262.054
Immobilitzat material	809.697	778.313	933.326	1.052.611
Inversions immobiliàries	242.249	238.846	235.443	232.040
Inversions financeres a llarg termini	5.130	5.130	5.130	5.130
Actius per impost diferit	1.459	1.459	1.459	-
ACTIU CORRENT	34.845.076	45.407.210	33.113.934	19.584.691
Existències	5.491.645	5.352.278	5.422.064	5.377.565
Deutors comercials i altres comptes a cobrar	11.827.212	22.358.183	13.555.927	7.157.873
Clients per vendes i prestacions de serveis	230.423	195.070	292.912	242.132
Altres deutors	11.596.789	22.163.113	13.263.015	6.915.741
Inversions financeres a curt termini	9.004.702	9.445.487	11.156.152	5.858.509
Valors representatius de deute	8.705.115	-	-	-
Imposicions a termini	246.000	9.396.251	11.134.392	5.824.454
Dipòsits i fiances a curt termini	53.587	49.236	21.760	34.055
Efectiu i altres actius líquids equivalents	8.521.517	8.251.262	2.979.791	1.190.744
TOTAL ACTIU	126.898.463	135.733.917	121.303.133	104.136.526
PATRIMONI NET I PASSIU	31.12.2008	31.12.2009	31.12.2010	31.12.2011
PATRIMONI NET	76.871.426	75.816.489	72.509.562	67.075.583
FONS PROPIS	24.267.693	23.247.887	22.330.442	19.390.419
Capital escripturat	20.000.000	20.000.000	20.000.000	20.000.000
Reserves	1.038.467	1.038.467	1.038.467	1.038.467
Resultats d'exercicis anteriors	(136.709)	(632.424)	(1.490.214)	(2.261.904)
Altres aportacions de socis	3.955.279	3.861.650	3.699.634	3.553.879
Resultat de l'exercici	(589.344)	(1.019.806)	(917.445)	(2.940.023)
SUBVENCIONS, DONACIONS I LLEGATS REBUTS	52.603.733	52.568.602	50.179.120	47.685.164
PASSIU NO CORRENT	29.322.951	24.088.670	21.648.894	24.424.293
Deutes a llarg termini	17.352.575	12.489.840	10.344.380	13.522.601
Deutes amb entitats de crèdit	17.220.000	12.353.500	10.201.000	8.048.500
Creditors per arrendament financer	-	-	15.059	10.515
Altres deutes	132.575	136.340	128.321	5.463.586
Passiu per impost diferit	165.190	158.263	151.070	143.203
Periodificacions a llarg termini	11.805.186	11.440.567	11.153.444	10.758.489
PASSIU CORRENT	20.704.086	35.828.758	27.144.677	12.636.650
Deutes a curt termini	43.534	2.161.191	2.182.805	4.693.516
Deutes amb entitats de crèdit	36.114	2.159.705	2.161.703	2.164.121
Creditors per arrendament financer	-	-	4.135	4.547
Altres deutes a curt termini	7.420	1.486	16.967	2.524.848
Creditors comercials i altres comptes a pagar	20.345.997	33.343.503	24.621.653	7.588.903
Proveïdors	4.410.316	9.505.117	20.142.629	6.855.341
Altres creditors	15.935.681	23.838.386	4.479.024	733.562
Periodificacions a curt termini	314.555	324.064	340.219	354.231
TOTAL PATRIMONI NET I PASSIU	126.898.463	135.733.917	121.303.133	104.136.526

Imports en euros.

Font: Elaboració pròpia a partir dels comptes anuals de MBSA.

5.3.2.1. Immobilitzat immaterial / intangible

El detall de l'immobilitzat intangible durant el període 2005-2011 és el següent:

Quadre 11. Detall de l'immobilitzat immaterial / intangible

Concepte	Saldo a 31.12.2005	Saldo a 31.12.2006	Saldo a 31.12.2007	Saldo a 31.12.2008	Saldo a 31.12.2009	Saldo a 31.12.2010	Saldo a 31.12.2011
Propietat industrial	-	-	-	846	846	846	846
Aplicacions informàtiques	123.583	125.798	134.739	142.892	146.328	162.938	196.910
Concessió port	86.733.696	86.869.656	90.771.871	100.997.481	103.210.542	104.815.282	105.166.445
Cost	86.857.279	86.995.454	90.906.610	101.141.219	103.357.716	104.979.066	105.364.201
Amortització acumulada	(1.048.682)	(3.127.446)	(5.935.945)	(10.146.367)	(14.054.757)	(17.965.225)	(22.102.147)
Valor net comptable	85.808.597	83.868.008	84.970.665	90.994.852	89.302.959	87.013.841	83.262.054

Imports en euros.

Font: Elaboració pròpia a partir dels comptes anuals de MBSA.

El principal actiu comptabilitzat dins l'Immobilitzat intangible va ser el cost de la construcció del port de Badalona que es comptabilitzava com a concessió i s'amortitzava en els anys de durada de la concessió, el que va suposar uns 3,90 M€ de dotació a l'any, aproximadament.

Concessió del port

Com es pot observar en el quadre 5, dins el valor de la concessió s'inclou el cost dels terrenys, 6,14 M€, el cost del projecte i de la direcció d'obra, 4,64 M€, el cost de construcció del port, 39,31 M€, el cost dels edificis que el componen, 11,58 M€, la descontaminació de terrenys, retirada de terres i runes contaminades i cànon dels abocadors, 28,88 M€ i, el desviament de col·lectors/interceptors, 14,61 M€.

Dins el cost de construcció del port s'inclouen 0,30 M€ de reparacions i 0,11 M€ d'indemnitzacions pagades a FCC, conceptes que no es poden considerar com a més valor del port i que s'haurien d'haver considerat com una despesa i no com un actiu.

Dins el cost dels terrenys s'inclou el terreny corresponent al polígon B, una part del qual provenia del CCB com a aportació de capital i una part per l'acord extraexpropiatori entre MBSA i l'ICO pel qual MBSA li comprava el terreny.

Deteriorament de la concessió del port

MBSA no va dotar cap provisió per deteriorament del valor de la concessió del port. Ja s'ha comentat l'elevada desviació en el cost de construcció del port. El fet d'incloure con-

ceptes com la descontaminació dels terrenys, la retirada de runes i terres contaminades o el desviament de col·lectors, va fer que el cost del port augmentés de forma considerable.

Tenint en compte que en els darrers anys, 2008-2011, els ingressos anuals del port van ascendir a 3,00 M€, aproximadament, el cost de la concessió era massa elevat pels ingressos que generava.

La descontaminació de terrenys i el desviament de col·lectors eren despeses indispensables per posar el port en condicions operatives. El PGC considera aquestes despeses de sanejament com a més valor d'un terreny. La situació del port estava determinada pel planejament urbanístic, que va planejar la construcció del port als terrenys que prèviament havien estat propietat d'Ercros, SA. El fet que aquests terrenys s'haguessin de descontaminar va suposar un sobrecost molt elevat del port.

Dins el Pla de viabilitat aprovat pel Consell d'Administració el 21 de juliol del 2010, MBSA va realitzar una estimació del resultat de l'explotació de la concessió. D'acord amb aquest Pla, el resultat d'explotació anirà millorant fins al final de la concessió a mesura que els serveis del port augmentin la seva ocupació.

A continuació es presenta la previsió de la caixa generada fins al final de la concessió¹⁰ basada en l'esmentat Pla i el seu valor actual net amb diferents taxes de descompte:

Quadre 12. Previsió de caixa generada fins a l'exercici 2031

Període	Caixa generada	Valor actual net a una taxa de descompte		
		15%	10%	3,3% *
2012-2031	19.255.765	3.706.704	5.988.366	12.605.582

Imports en euros.

Font: Elaboració pròpia a partir del Pla de viabilitat.

* La taxa de descompte del 3,3% és el resultat de considerar la recuperació de la inversió en els trenta anys de durada de la concessió.

Si les hipòtesis de creixement d'ingressos i despeses es compleixen en el futur i s'utilitzen taxes de descompte d'entre el 3,3% i el 15%, el valor actual net del port oscil·lava entre

10. La caixa generada va ser calculada prenent com a base el resultat d'explotació del Pla de viabilitat, restant-hi els ingressos per periodificacions i sumant-hi l'import de les amortitzacions.

El Pla de viabilitat no considera les possibles inversions a realitzar per mantenir el port en bon estat d'ús, i que s'haurien de minorar de la caixa generada, ni els possibles ingressos derivats de l'hotel/centre de convencions, atès que fins a la data del Pla no s'havien trobat inversors per dur a terme aquesta inversió.

3,71 M€ i 12,61 M€. Si es comparen aquestes estimacions amb el valor net comptable del port a 31 de desembre del 2011, 83,26 M€ (vegeu el quadre 11), la provisió per deteriorament podria tenir un impacte molt significatiu en els estats financers.

5.3.2.2. *Immobilitzat material*

El detall de l'immobilitzat material durant el període 2005-2011 és el següent:

Quadre 13. Detall de l'immobilitzat material

Concepte	Saldo a 31.12.2005	Saldo a 31.12.2006	Saldo a 31.12.2007	Saldo a 31.12.2008	Saldo a 31.12.2009	Saldo a 31.12.2010	Saldo a 31.12.2011
Terrenys	6.143.366	6.143.366	6.143.366	-	-	-	-
Construccions	243.059	243.059	243.059	-	-	-	-
Maquinària	-	9.613	9.612	9.612	10.085	246.300	247.106
Instal·lacions, utilatge i mobiliari	121.904	212.860	229.170	252.162	273.137	300.222	383.396
Altres immobilitzat material	70.596	442.071	678.459	779.972	843.673	882.423	1.123.878
Cost	6.578.925	7.050.969	7.303.666	1.041.746	1.126.895	1.428.945	1.754.380
Amortització acumulada	(70.803)	(117.269)	(177.094)	(232.049)	(348.582)	(495.619)	(701.769)
Valor net comptable	6.508.122	6.933.700	7.126.572	809.697	778.313	933.326	1.052.611

Imports en euros.

Font: Elaboració pròpia a partir dels comptes anuals de MBSA.

A partir de l'exercici 2008, els terrenys del port es van classificar com a més valor de la concessió dins l'immobilitzat intangible (vegeu l'apartat 5.3.2.1).

El registre d'immobilitzat que portava la societat consistia en una llista auxiliar d'immobilitzat on es detallaven els actius per grans inversions, sense desgranar els elements que podien formar cada una d'aquestes inversions. Aquest fet ha dificultat el seguiment de cadascun dels elements que conformen una gran inversió, quant a les seves vides útils, o la seva baixa i/o substitució per un de nou.

5.3.2.3. *Despeses a distribuir en diversos exercicis*

El saldo de despeses a distribuir en diversos exercicis dels exercicis 2006 i 2007, 0,20 M€ i 0,47 M€, respectivament, correspon al 0,5% de comissió d'obertura i al 0,5% de comissió d'estudi del préstec sindicat, i a l'Impost de transmissions patrimonials i actes jurídics documentats per la constitució d'hipoteca.

Amb l'adaptació al PGC en l'exercici 2008 aquest import va ser cancel·lat contra reserves, comptabilització que és incorrecta atès que les despeses per comissions s'han de comptabilitzar com a més cost dels préstecs. Per tant, les reserves de l'exercici 2008 i següents estaven infravalorades en 200.000€ i els resultats d'aquests exercicis sobrevalorats en aproximadament 18.000€, per la part meritada cada any.

5.3.2.4. Existències

El detall d'Existències durant el període 2005-2011 és el següent:

Quadre 14. Detall d'Existències

Concepte	Saldo a 31.12.2005	Saldo a 31.12.2006	Saldo a 31.12.2007	Saldo a 31.12.2008	Saldo a 31.12.2009	Saldo a 31.12.2010	Saldo a 31.12.2011
Carburants	48.663	36.378	44.934	29.628	47.472	72.597	72.759
Projecte de reparcel·lació (polígon A)	4.605.787	6.897.866	-	-	-	-	-
Finques realitzables	11.317.943	5.462.017	5.462.017	5.462.017	5.304.806	5.304.806	5.304.806
Altres	-	-	-	-	-	44.661	-
Total	15.972.393	12.396.261	5.506.951	5.491.645	5.352.278	5.422.064	5.377.565

Imports en euros.

Font: Elaboració pròpia a partir dels comptes anuals de MBSA.

Projecte de reparcel·lació

Fins a l'exercici 2006, dins aquest compte s'inclouien les despeses incorregudes en el projecte de reparcel·lació i urbanització del polígon A minorades per les quotes girades als propietaris i cobrades, que no es comptabilitzaven en el Compte de pèrdues i guanys. Aquestes quotes es giraven un cop feta una part de l'obra.

A partir de l'exercici 2007 es va decidir cobrar per anticipat les quotes per tal de no haver de finançar la reparcel·lació, d'acord amb la legislació vigent, que permetia girar quotes per les despeses previstes pels sis mesos següents. Atès aquest canvi de política, el saldo net d'ambdós comptes passà a ser creditor, i es van deixar d'utilitzar comptes del grup d'existències per utilitzar comptes de creditors, que mostren el saldo creditor amb els propietaris (vegeu l'apartat 5.3.2.12).

Finques realitzables

Dins les finques realitzables MBSA va anar comptabilitzant els terrenys que obtenia, el destí dels quals era la venda o la permuta. L'evolució d'aquestes finques durant el període fiscalitzat va ser la següent:

Quadre 15. Evolució de les finques realitzables

Descripció	Saldo a 31.12.2004	Altes/ (Baixes)	Saldo a 31.12.2005	(Baixes)	Saldo a 31.12.2006 i fins al 2008	(Baixes)	Saldo a 31.12.2009 i fins al 2011
Terreny finca 3.2	406.100	(406.100)	-	-	-	-	-
Terreny finca 3.3	43.889	(43.889)	-	-	-	-	-
Terreny finca 3.5	998.223	(998.223)	-	-	-	-	-
Terreny finca 4	157.211	-	157.211	-	157.211	(157.211)	-
Terreny finca 5.2	75.480	(75.480)	-	-	-	-	-
Terreny finca 5.5	119.940	-	119.940	(119.940)	-	-	-
Terreny finca 7.5	137.939	(109.406)	28.533	(28.533)	-	-	-
Permuta finca 7.5 (Sarrià)	-	39.505	39.505	-	39.505	-	39.505
Terreny finca 8	337.301	-	337.301	-	337.301	-	337.301
Terreny finca 11	1.374.853	69.901	1.444.754	(1.444.754)	-	-	-
Terreny finca 12	1.624.776	(1.624.776)	-	-	-	-	-
Terreny finca 13	756.956	-	756.956	(756.956)	-	-	-
Terreny finca 16	4.148.944	(4.148.944)	-	-	-	-	-
Permuta finca 16 (Greco)	-	4.928.000	4.928.000	-	4.928.000	-	4.928.000
Terreny finca 17	3.505.743	-	3.505.743	(3.505.743)	-	-	-
Cost	13.687.355	(2.369.412)	11.317.943	(5.855.926)	5.462.017	(157.211)	5.304.806

Imports en euros.

Font: Elaboració pròpia a partir dels comptes anuals de MBSA.

Les finques realitzables a 31 de desembre del 2011 corresponen als compromisos d'obra futura obtinguts com a conseqüència de la permuta de les finques 7.5, 8 i 16 que no s'han materialitzat. MBSA hauria d'haver considerat el possible deteriorament, i dotar la corresponent provisió, atès que els projectes constructius no es van dur a terme.¹¹

Com es pot observar, els principals moviments es van produir durant els exercicis 2005 i 2006.

A continuació es descriuen les operacions realitzades de venda i/o permuta de les finques:

- Finques 3.2, 3.3, 3.5 i 5.2: aquestes finques es varen vendre a les societats Inmoforum 21 i Benignus, SL durant l'exercici 2005, amb un benefici d'1,15 M€.
- Finca 4: la participació en la finca 4 es va permutar el 23 de novembre del 2006 amb Vallehermoso División Promoción, SAU, a canvi d'obra futura valorada en 2,71 M€. Aquesta finca es donà de baixa en l'exercici 2009, atès que el 29 d'abril del 2009

11. A finals de l'exercici 2014, els projectes constructius encara no s'havien dut a terme.

s'escripturà la novació de la permuta i se substituï l'obligació de satisfer les construccions acordades pel seu valor monetari. Així, es generà un benefici de 2,53 M€.

- Finques 7.5 i 11: la finca 7.5 es va permutar en l'exercici 2005 amb Construcciones Sarriá 2000, SA, a canvi del 5,2% de la finca 11 i el 40% dels habitatges a construir en les 319 UA de diferència entre una finca i l'altra. La baixa de la finca 7.5 va ser incorrectament comptabilitzada per 109.406 € en lloc de 137.939 €, i en l'exercici 2006 es passà a pèrdues la diferència, 28.533 € que restaven com a saldo d'aquesta finca. Aquest import s'hauria d'haver considerat com a més valor del béns rebuts a canvi, és a dir, com a més valor de la finca 11 i de la "Permuta finca 7.5" i, per tant, menys pèrdua de l'exercici 2006.
- Finca 8: el 18 de novembre del 2004 es va signar un contracte de promesa de permuta amb Landscape Grupo Lar, SL pel qual MBSA s'obligava a transmetre el 7,2% de participació en la finca 8, equivalent a 2.024 m² de sostre edificable, i Vallehermoso s'obligava a transmetre el 40% dels metres quadrats de sostre de l'obra futura, equivalent a 809 m². A finals de l'exercici 2013 aquesta permuta no havia estat materialitzada.
- Finca 12 i finques 5.5, 11, 13 i 17: aquestes finques es van utilitzar per pagar part de les obres de construcció del port. En l'exercici 2005, es pagà part de les certificacions d'obra amb la finca 12, d'acord amb la previsió contractual de pagar fins al 50% del cost d'obra amb les finques 10 i 12 (la finca 10 ja es va cedir en els exercicis 2003 i 2004). El benefici generat amb les finques 10 i 12 va ser de 6,85 M€. Les finques 5.5, 11, 13 i 17 van generar un benefici de 19,03 M€.
- Finca 16: aquesta finca es permutà amb Greco, a canvi d'un 34,53% de l'obra futura. La permuta es va valorar als efectes fiscals en 4,93 M€, valor que es va fer servir per la seva comptabilització i per fixar el valor de l'aval presentat pel promotor com a garantia, generant un benefici de 0,78 M€. Segons una resolució de l'ICAC del 30 de juliol de 1991 les permutes s'havien de valorar pel valor net comptable del bé entregat a canvi. Per tant, no s'hauria d'haver reconegut aquest benefici.

A més, en aquesta operació hi ha indicis d'infravaloració del terreny permutat, si es compara amb el percentatge rebut en la permuta de la finca 8 en l'exercici 2004 i en la valoració del terreny de la finca adquirida a l'ICO, que en ambdós casos és del 40,0%.

5.3.2.5. Deutors comercials i altres comptes a cobrar

El detall de Deutors comercials i altres comptes a cobrar durant el període 2005-2011 és el següent:

Quadre 16. Deutors comercials i altres comptes a cobrar

Concepte	Saldo a 31.12.2005	Saldo a 31.12.2006	Saldo a 31.12.2007	Saldo a 31.12.2008	Saldo a 31.12.2009	Saldo a 31.12.2010	Saldo a 31.12.2011
Clients per vendes i prestacions de serveis	97.665	197.338	228.530	230.423	195.070	292.912	242.132
Administracions públiques	4.325.629	1.432.365	302.996	625.429	1.115.876	2.824.201	2.577.533
Deutors diversos	1.070.049	883.346	2.916.082	11.027.635	21.206.511	10.704.772	4.631.332
- Per quotes reparcel·lació	26.417	-	460.621	10.222.862	19.305.908	9.600.057	4.079.988
- Clients dubtós cobrament	-	-	-	56.275	159.274	265.958	293.124
- Despeses legals	-	-	192.805	349.204	1.307.194	426.104	-
- Marina Puertos del Mediterráneo	-	-	1.979.529	-	-	-	-
- Altres	1.043.632	883.346	283.127	399.294	434.135	412.653	258.220
Provisions	-	(4.619)	(4.619)	(56.275)	(159.274)	(265.958)	(293.124)
Total	5.493.343	2.508.430	3.442.989	11.827.212	22.358.183	13.555.927	7.157.873

Imports en euros.

Font: Elaboració pròpia a partir dels comptes anuals de MBSA.

A continuació s'expliquen els conceptes més significatius d'aquest epígraf:

- Dins els Clients per vendes i prestacions de serveis es van incloure els saldos pendents de cobrament dels clients per l'activitat ordinària del port, com és el lloguer de locals comercials i dels amarradors, les quotes de manteniment dels amarradors, etc.
- El saldo amb les administracions públiques corresponia, principalment, a l'IVA suportat.
- Els deutors per quotes de reparcel·lació corresponien a les quotes urbanístiques girades als propietaris participants en el projecte de reparcel·lació del polígon A, pendents de cobrament. Inicialment el criteri que se seguia era el de no comptabilitzar les quotes girades fins que es cobraven. L'augment en el saldo a 31 de desembre del 2008 va ser a causa que es va decidir registrar totes aquelles quotes que no s'havien cobrat anteriorment per tal d'iniciar la via executiva. En l'exercici 2010, es canvià el criteri i es van comptabilitzar totes les quotes girades estiguessin cobrades o no, tot i que no es liquidava IVA fins que es cobrava. Aquest tractament de l'IVA podia suposar un risc fiscal.

A 31 de desembre del 2011 els deutors per quotes de reparcel·lació eren els següents:

Quadre 17. Deutors per quotes de reparcel·lació

Deutor	Saldo a 31.12.2011
REGESA	1.932.429
Deutors per quotes urbanístiques pendents de girar	733.887
Deutors per quotes urbanístiques pendents de cobrar	1.413.672
Total	4.079.988

Imports en euros.

Font: Elaboració pròpia a partir dels registres extracomptables de MBSA.

El 21 de desembre del 2010 es va signar un conveni de reconeixement de deute amb REGESA pel saldo a cobrar d'aquesta per les quotes urbanístiques que li corresponien.

L'import de 0,73 M€ corresponia a les quotes urbanístiques pendents de girar a 31 de desembre del 2011, per despeses d'urbanització ja incorregudes.

Dins els deutors per quotes urbanístiques pendents de cobrar, hi ha 0,82 M€ de saldos a cobrar pels quals l'Ajuntament va iniciar les accions oportunes pel seu cobrament per via executiva. Aquests saldos corresponents a quotes urbanístiques no es van proveir atès que estaven garantits per les finques objecte de reparcel·lació.

- Dins les despeses legals es van incloure les despeses pel litigi contra Ercros, SA per la contaminació de les finques del port. La sentència del Tribunal suprem de l'11 de juny del 2012 va desestimar el recurs i imposà les costes del procediment a MBSA. Per aquest motiu es van reformular els comptes anuals de l'exercici 2011 (vegeu l'apartat 5.3) i es va comptabilitzar com a despesa l'import de les costes del procediment, 1,03 M€. En l'exercici 2009 es van incloure, a més, 0,88 M€ de despeses pels danys que va causar al port el temporal de l'exercici, i que van ser cobertes per l'assegurança en l'exercici 2010.
- El saldo a 31 de desembre del 2007 amb Marina Puertos del Mediterráneo, a què es va atorgar la concessió per l'explotació de la zona de restauració, l'hotel, el centre i l'espai polivalent, corresponia a l'import a cobrar pels edificis de restauració. Segons l'acord de concessió aquesta empresa construïria els diferents edificis, excepte els de restauració, que ja s'estaven construint i, per tant, n'abonaria directament el cost a MBSA. Per tant, en l'exercici 2007 es va comptabilitzar el cost de les obres dels edificis de restauració com un import a cobrar d'aquesta empresa. A posteriori es va cancel·lar l'acord de concessió i MBSA es va quedar aquests edificis, que els va comptabilitzar com a més valor de la concessió.
- Els clients de dubtós cobrament incloïen els saldos dels clients que havien deixat de pagar. La provisió per deutors de dubtós cobrament cobria íntegrament aquest saldo.

5.3.2.6. *Inversions financeres a curt termini i Efectiu i altres actius líquids equivalents*

Els saldos d'Inversions financeres a curt termini i de l'Efectiu i altres actius líquids equivalents, durant el període de fiscalització són els següents:

Quadre 18. Inversions financeres a curt termini / Efectiu i altres actius líquids equivalents

Concepte	Saldo a 31.12.2005	Saldo a 31.12.2006	Saldo a 31.12.2007	Saldo a 31.12.2008	Saldo a 31.12.2009	Saldo a 31.12.2010	Saldo a 31.12.2011
Valors representatius de deute	-	-	-	8.705.115	-	-	-
Imposicions a termini	-	-	9.287.239	246.000	9.396.251	11.134.392	5.824.454
Dipòsits i fiances a curt termini	147.400	391.195	61.615	53.587	49.236	21.760	34.055
Total inversions financeres	147.400	391.195	9.348.854	9.004.702	9.445.487	11.156.152	5.858.509
Caixa	23.124	8.290	8.582	8.018	12.032	5.803	19.704
Bancs	2.845.534	3.404.012	15.464.537	8.513.499	6.239.230	2.973.988	1.171.040
Imposicions	-	-	-	-	2.000.000	-	-
Total efectiu i altres actius líquids equivalents	2.868.658	3.412.302	15.473.119	8.521.517	8.251.262	2.979.791	1.190.744

Imports en euros.

Font: Elaboració pròpia a partir dels comptes anuals de MBSA.

Els excedents de tresoreria es van invertir, principalment, en dipòsits a termini, en valors de renda fixa a curt termini o en imposicions amb venciment inferior a tres mesos.

El saldo d'Inversions financeres i el de comptes d'efectiu va augmentar en l'exercici 2007 quan es van girar les quotes urbanístiques per avançat, 19,93 M€ (vegeu l'apartat 5.3.2.5).

5.3.2.7. Fons propis

El detall de Fons propis durant el període 2005-2011 és el següent:

Quadre 19. Detall de Fons propis

Concepte	Saldo a 31.12.2005	Saldo a 31.12.2006	Saldo a 31.12.2007	Saldo a 31.12.2008	Saldo a 31.12.2009	Saldo a 31.12.2010	Saldo a 31.12.2011
Capital	20.000.000	20.000.000	20.000.000	20.000.000	20.000.000	20.000.000	20.000.000
Reserva legal	245.326	245.326	245.326	267.699	267.699	267.699	267.699
Altres reserves	1.255.493	1.255.493	1.255.493	770.768	770.768	770.768	770.768
Resultats exercicis anteriors	-	(88.066)	(302.524)	(136.709)	(632.424)	(1.490.214)	(2.261.904)
Altres aportacions de socis	-	-	-	3.955.279	3.861.650	3.699.634	3.553.879
Resultat de l'exercici	(104.700)	(254.964)	223.733	(589.344)	(1.019.806)	(917.445)	(2.940.023)
Total	21.396.119	21.157.789	21.422.028	24.267.693	23.247.887	22.330.442	19.390.419

Imports en euros.

Font: Elaboració pròpia a partir dels comptes anuals de MBSA.

Capital

El capital social de MBSA pertany 50% a l'Ajuntament de Badalona i 50% al CCB. La seva evolució ha estat la següent:

Quadre 20. Capital social

Concepte	Exercici	Import	Capital social	Import/soci	Aportacions de l'Ajuntament	Aportacions del CCB
Capital inicial	2000	60.101	60.101	30.051	Dinerària	Dinerària
Ampliació	2001	1.899	62.000	949	Dinerària	Dinerària
Ampliació	2001	6.312.000	6.374.000	3.156.000	Projecte tècnic del port + 1,50M€	32% de la finca 12649
Ampliació	2002	1.792.000	8.166.000	896.000	Dinerària	9% de la finca 12649
Ampliació	2003	11.834.000	20.000.000	5.917.000	Finques rebudes de reparcel·lació	59% de la finca 12649

Imports en euros.

Font: Elaboració pròpia a partir de les escriptures d'ampliació de capital de MBSA.

Com s'observa en el quadre, llevat de 3,35 M€ aportats en forma dinerària, la resta d'aportacions han estat no dineràries, principalment, mitjançant l'aportació de terrenys. L'Ajuntament va aportar les finques rebudes de la reparcel·lació i el CCB va aportar l'anomenada finca 12649. Aquestes aportacions de béns patrimonials d'un ens local a una societat com a capital social es consideren permutes i, com a tals, segons l'article 194 de la Llei 8/1987, municipal i de règim local, l'article 214 del ROAS i l'article 38 de la Llei de societats anònimes, s'han d'efectuar amb un informe de valoració previ. A continuació s'analitzen les valoracions d'aquestes finques.

Valoració de les finques aportades per l'Ajuntament

En l'ampliació de capital del 2003 l'Ajuntament va aportar la part de les finques 3.5, 4, 5.5, 6, 7.5, 8, 11 i 13 (31.037 m² de sostre edificable) obtingudes del projecte de reparcel·lació.

En l'ampliació de capital, s'assignà un valor de 603,18 €/m² de sòl, que resulta de la valoració de l'expert independent designat pel registrador mercantil d'acord amb l'article 38 de la Llei de societats anònimes. En canvi, en la comptabilitat aquestes finques es van valorar de forma errònia, ja que es va dividir l'import de l'aportació en l'ampliació de capital, 5,92 M€, pels metres quadrats de sòl totals de les finques aportades, sense considerar el percentatge de la finca que s'havia aportat. El quadre següent mostra la diferència entre la valoració realitzada per MBSA i la valoració resultant de l'informe de valoració:

Quadre 21. Valoració de les finques aportades per l'Ajuntament

Finca	Total m ² de la finca	Valoració comptable de MBSA (A)	Preu/m ²	Valoració d'informe de valoració (B)	Diferència (A-B)
3.5	917,38	185.862,68	202,60	74.090,71	111.771,97
4	5.473,92	1.109.024,52	202,60	2.621.168,43	(1.512.143,91)
5.5	540,00	109.404,93	202,60	68.337,16	41.067,77
6	5.245,91	1.062.829,35	202,60	699.063,27	363.766,08
7.5	540,00	109.404,92	202,60	168.172,02	(58.767,10)
8	5.965,72	1.208.663,93	202,60	1.714.691,60	(506.027,67)
11	6.786,00	1.374.853,89	202,60	97.579,58	1.277.274,31
13	3.736,18	756.955,78	202,60	473.897,23	283.058,55
Total	29.205,11	5.917.000,00	202,60	5.917.000,00	0,00

Imports en euros.

Font: Elaboració pròpia.

Valoració de la finca aportada pel CCB

En les diferents ampliacions de capital el CCB va aportar la finca 12649, on se situaven part de les antigues instal·lacions d'Ercros, SA (vegeu l'apartat 5.2.3), que es va valorar en 9,97 M€, import que resulta de la valoració de l'expert independent designat pel registrador mercantil d'acord amb l'article 38 de la Llei de societats anònimes. En el quadre següent s'inclou el detall d'aquesta valoració comptable i la comparació amb la valoració resultant de l'informe de valoració:

Quadre 22. Valoració de les finques aportades pel CCB

Finca	Metres quadrats	Valoració comptable de MBSA (A)	Preu/m ² de sostre	Valoració d'informe de valoració (B)	Diferència (A-B)
Polígon A	m ² de sostre				
15	487	313.286,23	643		
16	1.375	884.004,76	643		
17	5.191	3.338.080,49	643	1.748.460,00	2.786.911,48
Polígon B	m ² de sòl				
	51.139	5.433.628,53	106,25	8.220.418,00	(2.786.789,47)
Total		9.969.000,00		9.968.878,00	122

Imports en euros.

Font: Elaboració pròpia.

Un cop aprovat el projecte de reparcel·lació, MBSA va comptabilitzar la part corresponent al polígon A al preu amb què es va valorar la UA en el projecte de reparcel·lació, i el polígon B es va valorar per diferència. Així, les finques del polígon A es van valorar al preu de la UA del projecte de reparcel·lació, 643 €/m² de sostre, i la finca del polígon B es va valorar a 106 €/m² en comptes dels 161 €/m² que proposava l'expert independent. Per tant, comptablement, la distribució del valor de la finca entre el polígon A i el polígon B va ser diferent de la proposada per l'expert independent, per adequar la valoració de les finques del polígon A a la UA del projecte de reparcel·lació.

Altres aportacions de socis

Dins d'Altres aportacions de socis s'inclou el compte en participació signat el 6 d'octubre del 2003 amb Engestur pel qual aquesta societat:

- Aportava el 88,2% de la finca 1.3 i el 90,6% de la finca 16, equivalents a 15.292 m² de sostre edificable, que es valoraven en 3,78 M€. Aquestes finques les havia obtingut l'Ajuntament en el projecte de reparcel·lació, i les aportava al capital d'Engestur.
- Participava en el 15,887% dels resultats de MBSA fins al venciment de la concessió.

De la fiscalització d'aquesta operació es desprèn que el preu per metre quadrat al qual es va valorar aquesta aportació era de 247 €/m² de sostre, lluny dels 643 €/m² al qual es valorava la UA en el projecte de reparcel·lació aprovat el febrer del 2003 (vegeu l'apartat 5.2.1).

5.3.2.8. *Ingressos a distribuir en diversos exercicis / Subvencions, donacions i llegats rebuts*

El detall de l'epígraf Ingressos a distribuir en diversos exercicis 2005-2007, i de l'epígraf Subvencions, donacions i llegats rebuts 2008-2011 és el següent:

Quadre 23. Ingressos a distribuir en diversos exercicis / Subvencions, donacions i llegats rebuts

Ingressos a distribuir en diversos exercicis	Aprofitament mitjà	Transformació de l'aprofitament	Indemnitzacions	Cessió d'amarradors	Total
Saldo a 1.1.2005	17.055.402	12.953.490	-	11.619.475	41.628.367
Altes de l'exercici	-	7.608.605	-	1.770.247	9.378.852
Traspassos a resultats	(194.235)	(234.188)	-	(152.484)	(580.907)
Saldo a 31.12.2005	16.861.167	20.327.907	-	13.237.238	50.426.312
Altes de l'exercici	-	19.025.126	-	33.454	19.058.580
Traspassos a resultats	(391.994)	(916.368)	-	(305.748)	(1.614.110)
Saldo a 31.12.2006	16.469.173	38.436.665	-	12.964.944	67.870.782
Altes de l'exercici	-	-	320.077	2.000	322.077
Traspassos a resultats	(531.141)	(1.233.814)	(10.490)	(418.093)	(2.193.538)
Saldo a 31.12.2007	15.938.032	37.202.851	309.587	12.548.851	65.999.321
Impost diferit nou PGC	(47.814)	(110.090)	(7.286)	-	(165.190)
Reclassificació ingressos cessió d'amarradors*	-	-	-	(12.548.851)	(12.548.851)
Subvencions, donacions i llegats *	Aprofitament mitjà	Transformació de l'aprofitament	Indemnitzacions	*	Total
Saldo a 1.1.2008	15.890.218	37.092.761	302.301	-	53.285.280
Altes de l'exercici	-	-	2.118.905	-	2.118.905
Baixes de l'exercici	-	(506.151)	-	-	(506.151)
Traspassos a resultats	(664.085)	(1.529.029)	(101.187)	-	(2.294.301)
Saldo a 31.12.2008	15.226.133	35.057.581	2.320.019	-	52.603.733
Altes de l'exercici	-	2.532.254	-	-	2.532.254
Baixes de l'exercici	-	(177.903)	-	-	(177.903)
Traspassos a resultats	(662.006)	(1.626.606)	(100.870)	-	(2.389.482)
Saldo a 31.12.2009	14.564.127	35.785.326	2.219.149	-	52.568.602
Traspassos a resultats	(662.006)	(1.626.606)	(100.870)	-	(2.389.482)
Saldo a 31.12.2010	13.902.121	34.158.720	2.118.279	-	50.179.120
Baixes de l'exercici	-	(109.714)	-	-	(109.714)
Traspassos a resultats	(662.006)	(1.621.366)	(100.870)	-	(2.384.242)
Saldo a 31.12.2011	13.240.115	32.427.640	2.017.409	-	47.685.164

Imports en euros.

Font: Elaboració pròpia a partir dels comptes anuals de MBSA.

* Amb l'adaptació al PGC en l'exercici 2008 els conceptes inclosos en Ingressos a distribuir van ser reclassificats, nets de l'efecte impositiu, en l'epígraf de subvencions dins el Patrimoni net, excepte els ingressos per la cessió d'amarradors, que es van traspasar al compte Periodificacions a llarg i a curt termini.

A continuació s'expliquen els conceptes d'aquest epígraf:

- El saldo del compte Aprofitament mitjà corresponia al valor dels terrenys 10 i 12 cedits per l'Ajuntament, per 17,21 M€. Aquest import s'hauria d'haver reconegut en els fons propis com una aportació de l'Ajuntament (vegeu l'apartat 5.2.3).
- El saldo del compte Transformació de l'aprofitament corresponia als beneficis obtinguts en les operacions d'alienació o permuta dels terrenys, que es detallen en el quadre següent, en total, 42,12 M€, els quals s'haurien d'haver reconegut com a ingrés en el moment de la venda i no al llarg de la vida de la concessió.

Quadre 24. Detall i origen dels ingressos diferits per Transformació de l'aprofitament

Any	Origen	Benefici obtingut
2003	Dació en pagament del 36,25% de la finca 10 a FCC	585.230
2004	11,79 M€ de la venda amb grans propietaris de les finques 1.3, 4, 6 i 8 i 0,58 M€ de la dació en pagament d'un 35,7% de la finca 10 a FCC	12.368.260
2005	Els beneficis obtinguts al 2005 provenen de: - Venda de les finques 3.2, 3.3, 3.5 i 5.2, 1,15 M€ - Permuta finca 16 amb Greco, 0,78 M€ - Dació en pagament a FCC de la finca 12, 0,74 M€ - Dació en pagament finques 10 i 12, 4,94 M€	7.608.605
2006	Dació en pagament a FCC de les finques 5.5, 11, 13 i 17	19.025.126
2009	Venda de la finca 4 a Vallehermoso	2.532.255
Total		42.119.476

Imports en euros.

Font: Elaboració pròpia a partir dels comptes anuals de MBSA.

L'alienació de les finques 10 i 12, que formaven part del patrimoni municipal del sòl, s'explica quan s'analitzen els contractes signats amb FCC (vegeu l'apartat 5.4.2).

Pel que fa a l'alienació de la resta de finques, que formaven part del patrimoni de MBSA, però que no tenien la consideració de patrimoni municipal del sòl, aquestes operacions haurien d'haver estat previstes en el PAIF.

- Dins el compte Indemnitzacions s'inclouen les rebudes per MBSA com a propietària de parcel·les afectades per la reparcel·lació. L'import de l'exercici 2008, 2,12 M€ corresponia a la compensació per les construccions que hi havia a la finca aportada pel CCB al capital, construccions de les antigues instal·lacions d'Ercros, SA, que estaven en desús i en terrenys contaminats.¹² A diferència de la resta d'indemnitzacions que es

12. Un dels criteris del projecte de reparcel·lació pels quals no correspon indemnització per construccions existents, és l'estat ruïnós o manifestament inhabitable dels edificis.

pagaven a la resta de propietaris dels terrenys objecte de reparcel·lació, el projecte de reparcel·lació no incloïa el càlcul dels 2,12 M€. De fet, d'acord amb els criteris del projecte, a causa de l'estat dels edificis i el seu desús, no corresponia abonar cap indemnització, per la qual cosa aquest import s'hauria de compensar a la resta de propietaris de la reparcel·lació i, comptablement, s'hauria de reconèixer una despesa i un passiu amb els propietaris del polígon A, per 2,12 M€.

Per la resta d'indemnitzacions, 0,32 M€, s'hauria d'haver reconegut un ingrés per aquest import en l'exercici 2007.

- El saldo del compte Cessió d'amarradors correspon a l'import cobrat per les cessions d'amarradors a tercers per un període igual a la vida de la concessió, el qual es periodifica al llarg de la vida d'aquesta. A partir de l'exercici 2008, es comptabilitza com periodificacions, amb la distinció entre el curt i el llarg termini, de la forma següent:

Quadre 25. Periodificacions dels amarradors durant el període 2008-2011

Concepte	Llarg termini	Curt termini	Total
Saldo a 1.1.2008	12.247.841	301.010	12.548.851
Traspassos a resultats	-	(301.010)	(301.010)
Traspassos a curt termini	(314.555)	314.555	-
Baixes de l'exercici	(128.100)	-	(128.100)
Saldo a 31.12.2008	11.805.186	314.555	12.119.741
Traspassos a resultats	-	(310.109)	(310.109)
Traspassos a curt termini	(319.619)	319.619	-
Baixes de l'exercici	(45.000)	-	(45.000)
Saldo a 31.12.2009	11.440.567	324.065	11.764.632
Traspassos a resultats	-	(325.568)	(325.568)
Traspassos a curt termini	(341.723)	341.723	-
Altes de l'exercici	54.600	-	54.600
Saldo a 31.12.2010	11.153.444	340.220	11.493.664
Traspassos a resultats	-	(338.977)	(338.977)
Traspassos a curt termini	(352.988)	352.988	-
Baixes de l'exercici	(59.967)	-	(59.967)
Altes de l'exercici	18.000	-	18.000
Saldo a 31.12.2011	10.758.489	354.231	11.112.720

Imports en euros.

Font: Elaboració pròpia a partir dels comptes anuals de MBSA.

Les altes corresponien a les noves cessions d'amarradors que hi va haver durant aquest període i les baixes corresponien a la recompra d'amarradors.

5.3.2.9. Passiu per impost diferit

Aquest epígraf inclou, a partir de l'exercici 2008, l'efecte fiscal de les periodificacions dels ingressos per l'aprofitament, transformació d'aprofitament i indemnitzacions classificats com a subvencions dins de Patrimoni net (vegeu l'apartat 5.3.2.8).

5.3.2.10. Provisions per riscos i despeses

Des de l'inici de les activitats del port fins a l'exercici 2007 es va dotar un fons de reversió pel valor dels terrenys del port que s'havien d'entregar a la finalització de la concessió. Amb l'adaptació al PGC, aquest fons, 0,41 M€ a 31 de desembre del 2007, es va classificar com a amortització de la concessió.

5.3.2.11. Deutes a curt i a llarg termini

El detall dels deutes a curt i a llarg termini durant el període 2005-2011 és el següent:

Quadre 26. Detall dels deutes a curt i a llarg termini

Concepte	Saldo a 31.12.2005	Saldo a 31.12.2006	Saldo a 31.12.2007	Saldo a 31.12.2008	Saldo a 31.12.2009	Saldo a 31.12.2010	Saldo a 31.12.2011
Compte en participació	3.976.875	3.960.241	3.919.735	-	-	-	-
Préstec sindicat	-	17.220.000	17.220.000	17.220.000	12.353.500	10.201.000	8.048.500
Arrendaments financers	-	-	-	-	-	15.059	10.515
Fiances i dipòsits rebuts	112.705	136.701	137.875	132.575	136.340	128.321	151.333
Deute amb FCC	-	-	-	-	-	-	5.312.253
Total a llarg termini	4.089.580	21.316.942	21.277.610	17.352.575	12.489.840	10.344.380	13.522.601
Préstec sindicat	-	-	-	36.114	2.159.705	2.161.703	2.164.121
Arrendaments financers	-	-	-	-	-	4.135	4.547
Fiances i dipòsits rebuts	1.060	1060	1060	7.420	1.486	16.967	28.702
Partides pendents aplicació	-	-	-	-	-	-	345.750
Deute amb FCC	-	-	-	-	-	-	2.124.901
Provisió int. a pagar	-	-	-	-	-	-	25.495
Total a curt termini	1.060	1.060	1.060	43.534	2.161.191	2.182.805	4.693.516

Imports en euros.

Font: Elaboració pròpia a partir dels comptes anuals de MBSA.

A continuació s'expliquen els conceptes més significatius d'aquests epígrafs:

- El compte en participació es classificava com a passiu fins a l'exercici 2007 i, amb l'adaptació al PGC, es classifica dins de Fons propis (vegeu l'apartat 5.3.2.7).

- El 12 de desembre del 2006 es va signar un préstec sindicat amb la Caixa i l'Institut Català de Finances de 20,00 M€, del qual s'havia de disposar abans del 12 de desembre del 2007. La disposició efectiva va ser de 17,22 M€. El préstec s'havia d'amortitzar en trenta-dues quotes trimestrals (la primera el 12 de març del 2010 i la darrera el 12 de desembre del 2017), però en l'exercici 2009, es van amortitzar de forma anticipada 2,71 M€, obtinguts amb la venda de la finca 4, i es va establir un nou venciment pel 12 de setembre del 2016 (vegeu l'apartat 5.3.2.4).

Com a garanties, es va constituir garantia hipotecària de totes les finques realitzables que posseïa la societat a la data de constitució. La venda d'aquestes finques s'ha de destinar a amortitzar el préstec.

El 24 de juliol del 2012 es formalitzà en escriptura pública la novació d'aquest préstec. Les principals modificacions van ser l'increment del tipus d'interès, el diferiment en el pagament de quotes fins al juny del 2014 i la inclusió com a garantia de les cartes de conformitat de l'Ajuntament i del CCB.

- Dins les partides pendents d'aplicació del curt termini es va incloure l'import cobrat per liquidar el deute pendent del contracte amb Inmobiliària Colonial, SA.
- El deute amb FCC a 31 de desembre del 2011 corresponia a l'import pendent de pagament per les obres realitzades, que es pagava segons el pla de pagament establert en l'acord que van signar el 10 de juny del 2011 (vegeu els apartats 5.5 i 5.4.2).

5.3.2.12. *Creditors a curt termini*

El detall de Creditors a curt termini durant el període 2005-2011 és el següent:

Quadre 27. Creditors a curt termini

Concepte	Saldo a 31.12.2005	Saldo a 31.12.2006	Saldo a 31.12.2007	Saldo a 31.12.2008	Saldo a 31.12.2009	Saldo a 31.12.2010	Saldo a 31.12.2011
Proveïdors	230.305	300.195	838.071	4.410.316	9.505.117	20.142.628	6.855.341
Altres creditors	40.673.257	1.904.367	16.415.529	15.935.681	23.838.386	4.479.025	733.562
Bestretes de clients	-	-	-	76.278	70.060	69.587	71.277
Administracions públiques	28.452	27.349	906.025	631.200	1.284.513	120.064	66.176
Projecte de reparcel·lació	-	-	13.158.341	15.217.008	22.478.037	4.285.011	-
Proveïdors d'immobilitzat	40.634.080	1.866.872	2.345.374	-	-	-	-
Remuneracions pendents	9.665	9.086	4.729	11.195	5.776	4.363	2.956
Fiances i dipòsits rebuts c. t.	1.060	1.060	1.060	-	-	-	-
Provisió costos judicials	-	-	-	-	-	-	593.153
Total	40.903.562	2.204.562	17.253.600	20.345.997	33.343.503	24.621.653	7.588.903

Imports en euros.

Font: Elaboració pròpia a partir dels comptes anuals de MBSA.

A continuació s'expliquen els conceptes més significatius d'aquest epígraf:

- El saldo del compte de proveïdors augmentà significativament en l'exercici 2008, ja que amb l'adaptació al PGC els deutes amb proveïdors d'immobilitzat s'havien de classificar dins aquest epígraf i no dins Altres creditors, com s'havien classificat fins a l'exercici 2007. És per això, també, que el compte de proveïdors d'immobilitzat es va eliminar el 2008. Addicionalment, en els exercicis 2010 i 2011 es comptabilitzaren les indemnitzacions del projecte de reparcel·lació pendents de pagament per 5,06 M€ i 4,56 M€, respectivament, que fins llavors no es comptabilitzaven fins que no es pagaven.

A més d'això, s'hi va incloure la provisió de 0,36 M€ per diversos recursos contenciosos administratius contra l'Ajuntament per discrepàncies en el valor cadastral del port i en l'import de l'IBI (Impost sobre béns immobles) corresponent als exercicis 2009-2011. Els recursos contra la valoració cadastral del port i contra l'IBI de l'exercici 2009 van ser desestimats en primera instància i recorreguts. MBSA va comptabilitzar com a deute amb l'Ajuntament dins el compte de proveïdors 0,36 M€, mentre que el deute exigít per l'Ajuntament era de 0,96 M€, per la qual cosa s'hauria d'haver fet una provisió de 0,60 M€ per l'import addicional que reclamava l'Ajuntament.¹³

- El saldo d'Administracions públiques correspon a l'IVA repercutit en les quotes de reparcel·lació, que s'incrementà substancialment en els exercicis 2007, 2008 i 2009, que és quan se'n va facturar la major part (vegeu l'apartat 5.3.2.5).
- Dins el projecte de reparcel·lació s'inclou, a partir del 2007, el deute amb els propietaris per les quotes urbanístiques cobrades per avançat (vegeu l'apartat 5.3.2.4).
- La provisió per costos judicials corresponia a la part de les despeses legals relatives al litigi amb Ercros, SA pendents de pagament (vegeu l'apartat 5.3.2.5).

5.3.3. Compte de pèrdues i guanys

El detall del Compte de pèrdues i guanys de MBSA dels exercicis finalitzats el 31 de desembre del 2005, del 2006 i del 2007 és el següent:

13. En l'exercici 2012, MBSA ja va efectuar la provisió per l'import addicional que reclamava l'Ajuntament.

Quadre 28. Compte de pèrdues i guanys de MBSA dels exercicis 2005-2007

DEURE	2005	2006	2007
A) DESPESES	2.045.993	3.649.199	5.896.464
2. Aprovisionaments	18.220	147.720	184.599
a) Consum de mercaderies	18.220	147.720	184.599
3. Despeses de personal	481.913	660.862	769.924
a) Sous, salaris i similars	365.963	484.481	587.015
b) Càrregues socials	115.950	176.381	182.909
4. Dotacions per amortitzacions d'immobilitzat	1.086.101	2.167.345	2.898.902
5. Variació de les provisions de tràfic	-	5.091	4.719
a) Variació de provisions d'existències	-	5.091	4.719
6. Altres despeses d'explotació	410.203	666.089	1.167.988
a) Serveis exteriors	340.406	525.763	843.253
b) Tributs	110	953	125.890
c) Dotació al fons de reversió	69.687	139.373	198.845
A.I) BENEFICIS D'EXPLOTACIÓ	-	-	728.756
7. Despeses financeres i similars	735	54	853.209
c) Per deutes amb tercers	735	54	853.209
A.II) RESULTATS FINANCERS POSITIUS	36.550	28.778	-
A.III) BENEFICI DE LES ACTIVITATS ORDINÀRIES	-	-	202.748
11. Pèrdues procedents de l'immobilitzat	47.822	-	-
13. Despeses extraordinàries	999	2.038	17.123
A.IV) RESULTATS EXTRAORDINARIS POSITIUS	-	-	20.985
A.V) BENEFICI ABANS D'IMPOSTOS	-	-	223.733
A.VI) RESULTAT DE L'EXERCICI (BENEFICIS)	-	-	223.733

HAVER	2005	2006	2007
B) INGRESSOS	1.941.293	3.394.235	6.120.197
1. Import net de la xifra de negocis	1.323.064	1.750.304	3.561.350
a) Vendes	1.323.064	1.750.304	3.561.350
4. Altres ingressos d'explotació	580.907	1.614.109	2.193.538
B.I) PÈRDUES D'EXPLOTACIÓ	92.466	282.694	-
7. Altres interessos i ingressos similars	37.285	28.832	327.201
c) Altres interessos	37.285	28.832	327.201
B.II) RESULTATS FINANCERS NEGATIUS	-	-	526.008
B.III) PÈRDUES DE LES ACTIVITATS ORDINÀRIES	55.916	253.916	-
12. Ingressos extraordinaris	37	989	38.108
A.IV) RESULTATS EXTRAORDINARIS NEGATIUS	48.784	1.048	-
A.V) PÈRDUES ABANS D'IMPOSTOS	104.700	254.964	-
A.VI) RESULTAT DE L'EXERCICI (PÈRDUES)	104.700	254.964	-

Imports en euros.

Font: Elaboració pròpia a partir dels comptes anuals de MBSA.

Després de l'entrada en vigor del PGC, el detall Compte de pèrdues i guanys abreujat de MBSA dels exercicis finalitzats el 31 de desembre del 2008 al 2011 és el següent:

Quadre 29. Compte de pèrdues i guanys abreujat de MBSA dels exercicis 2008-2011

Concepte	2008	2009	2010	2011
Import net de la xifra de negocis	3.855.940	3.357.446	3.052.371	2.721.839
Aprovisionaments	(196.485)	(170.030)	(150.744)	(191.668)
Despeses de personal	(849.818)	(888.253)	(820.799)	(836.886)
Altres despeses d'explotació	(959.397)	(963.586)	(1.022.990)	(926.488)
Amortització d'immobilitzat	(3.858.283)	(4.028.325)	(4.060.909)	(4.346.476)
Imputació de subvencions	2.294.301	2.403.493	2.396.676	2.391.778
Altres resultats	286	(60.198)	(12.030)	(1.023.413)
RESULTAT D'EXPLOTACIÓ	286.544	(349.453)	(618.425)	(2.211.314)
Ingressos financers	713.458	252.948	441.895	257.966
Despeses financeres	(1.589.346)	(923.301)	(740.915)	(986.675)
RESULTAT FINANCER	(875.888)	(670.353)	(299.020)	(728.709)
RESULTAT ABANS D'IMPOSTOS	(589.344)	(1.019.806)	(917.445)	(2.940.023)
RESULTAT DE L'EXERCICI	(589.344)	(1.019.806)	(917.445)	(2.940.023)

Imports en euros.

Font: Elaboració pròpia a partir dels comptes anuals de MBSA.

5.3.3.1. *Import net de la xifra de negocis*

El detall de l'import net de la xifra de negocis durant el període 2005-2011 és el següent:

Quadre 30. Detall de l'import net de la xifra de negocis

Concepte	Saldo a 31.12.2005	Saldo a 31.12.2006	Saldo a 31.12.2007	Saldo a 31.12.2008	Saldo a 31.12.2009	Saldo a 31.12.2010	Saldo a 31.12.2011
Ingressos locals comercials	75.817	339.684	468.925	445.433	220.545	245.052	225.411
Ingressos serveis del port	386.408	1.213.552	1.523.152	1.466.950	1.515.319	1.406.001	1.504.952
Ingressos periodificació de la cessió d'amarradors	-	-	-	865.708	853.473	857.434	854.303
Ingressos gestió projecte reparcel·lació	23.420	(1.023)	1.323.227	763.892	506.270	239.358	-
Altres ingressos	837.419	198.091	246.046	313.957	261.839	304.525	137.173
Total	1.323.064	1.750.304	3.561.350	3.855.940	3.357.446	3.052.370	2.721.839

Imports en euros.

Font: Elaboració pròpia a partir dels comptes anuals de MBSA.

Ingressos locals comercials

Els ingressos dels locals comercials corresponen al lloguer dels locals de restauració i als locals de serveis relacionats amb la nàutica. Arran de la manca d'afluència de públic al

port, a conseqüència de la no-finalització de les obres del canal i del seu accés, entre els exercicis 2008 i 2009 es van concedir descomptes d'entre el 30% i el 50% sobre la quota del contracte de lloguer signat, per tal d'ajudar els llogaters a superar la situació. Aquests descomptes no es van formalitzar en cap document i, per tant, en els exercicis 2009 i següents les quotes facturades no coincidien amb les condicions contractuals.

Ingressos per serveis del port

Els ingressos per serveis del port corresponen als ingressos per serveis diversos com ara el lloguer d'amarradors per períodes semestral, mensual o diari, l'aparcament, la benzinera, el manteniment dels amarradors, consum d'aigua i llum, varador, grua, etc. En l'anàlisi d'aquests ingressos s'ha observat el següent:

- Pel que fa als ingressos pel lloguer dels amarradors, el procediment per verificar que tots els vaixells que amarraven al port havien contractat l'amarrament, consistia que un mariner fes regularment un control de presència física dels vaixells amarrats i comparés el nombre resultant amb els amarradors contractats en cessió o lloguer segons el sistema. La llista de vaixells amarrats que feia el mariner es reportava a les persones encarregades de fer els contractes, facturar el lloguer d'amarradors i cobrar-los, la qual cosa suposava una manca de segregació de funcions, i, consegüentment, una manca de control intern, atès que la persona que cobrava era la mateixa que rebia la llista de presència. Addicionalment, no sempre es va conservar el document de verificació fet per marineria.
- Pel que fa als ingressos corresponents a la benzinera, fins a l'exercici 2011 hi havia una manca de control sobre la recaptació de la benzinera, ja que no es comparava l'import recaptat per la venda de benzina amb els litres que s'havien dispensat.
- En la gestió dels ingressos del pàrquing hi havia una manca de segregació de funcions i, consegüentment, una manca de control intern, atès que la persona que comptabilitzava els ingressos era la mateixa que la que rebia els diners dels caixers i els portava al banc.

Ingressos per periodificació de la cessió d'amarradors

Fins a l'exercici 2007 aquests ingressos es classificaven dins d'Altres ingressos. Amb l'adaptació al PGC, aquests ingressos es comptabilitzen dins l'import net de la xifra de negocis, considerant l'efecte financer de cobrar anticipadament l'import total de la cessió.

Fins a l'exercici 2007, es reconeixia com a ingrés només el 60,6% de la part que correspondria de dividir el total cobrat entre els vint-i-sis anys i mig que restaven de la concessió, per coherència amb el criteri per calcular l'amortització del port, de no amortitzar el

total de la inversió fins que totes les activitats del port estiguessin en funcionament (vegeu l'apartat 5.3.3.5). Aquest tractament és incorrecte i els ingressos dels exercicis 2005-2007 (mig any) estan infravalorats en 0,10, 0,20 i 0,10 M€, respectivament.

Ingressos per gestió de projecte de reparcel·lació

Aquests ingressos corresponien al 4% de les quotes de reparcel·lació girades, que es cobrava per la gestió del projecte esmentat. A 31 de desembre del 2011, l'import total cobrat per aquest concepte era de 2,86 M€, el qual, d'acord amb els càlculs proporcionats, cobria les despeses de gestió en què s'havia incorregut fins a aquella data.

Altres ingressos

Dins d'Altres ingressos s'inclouen diferents conceptes, entre els quals destaquen, la facturació de l'1,5% de cada certificació rebuda als proveïdors de les obres per la direcció d'obra i control de seguretat i salut que efectuava MBSA. Aquests ingressos van ser més significatius en l'exercici 2005, però van disminuir en exercicis posteriors perquè hi va haver una menor activitat d'obra. Entre 2005 i 2007 van suposar en total 0,80 M€.

També s'hi va incloure l'ingrés pel lloguer de terrenys a PROMSA per a la instal·lació d'una planta de formigó per donar millor servei a les constructores de la reparcel·lació i del port, que ascendia a 0,93 M€ entre els exercicis 2005 i 2009.

5.3.3.2. Altres ingressos d'explotació / Imputació de subvencions

El detall de l'epígraf Altres ingressos d'explotació durant el període 2005-2007 i de l'epígraf Imputació de subvencions durant el període 2008-2011 és el següent:

Quadre 31. Altres ingressos d'explotació / imputació de subvencions

Concepte	Saldo a 31.12.2005	Saldo a 31.12.2006	Saldo a 31.12.2007	Saldo a 31.12.2008	Saldo a 31.12.2009	Saldo a 31.12.2010	Saldo a 31.12.2011
Ingressos per periodificació de la cessió d'amarradors	152.484	305.748	418.093	-	-	-	-
Ingressos per periodificació aprofitament urbanístic, transformació i indemnitzacions	428.423	1.308.362	1.775.445	2.294.301	2.403.493	2.396.676	2.391.778
Total	580.907	1.614.110	2.193.538	2.294.301	2.403.493	2.396.676	2.391.778

Imports en euros.

Font: Elaboració pròpia a partir dels comptes anuals de MBSA.

Els ingressos per periodificació de la cessió d'amarradors s'inclouen dins d'Import net de la xifra de negocis a partir de l'exercici 2008 (vegeu l'apartat 5.3.2.8).

5.3.3.3. *Despeses de personal*

El detall de Despeses de personal durant el període 2005-2011 és el següent:

Quadre 32. Despeses de personal

Concepte	Saldo a 31.12.2005	Saldo a 31.12.2006	Saldo a 31.12.2007	Saldo a 31.12.2008	Saldo a 31.12.2009	Saldo a 31.12.2010	Saldo a 31.12.2011
Sous i salaris	365.962	484.481	587.016	652.715	697.217	638.978	636.385
Seguretat Social	99.973	136.585	161.108	170.069	171.037	152.438	173.693
Altres	15.978	39.796	21.800	27.034	19.999	29.383	26.808
Total	481.913	660.862	769.924	849.818	888.253	820.799	836.886

Imports en euros.

Font: Elaboració pròpia a partir dels comptes anuals de MBSA.

Al llarg del període 2005-2011 la plantilla va passar de cinc a vint-i-tres treballadors. L'evolució del nombre de personal durant els anys fiscalitzats va ser la següent:

Quadre 33. Nombre de treballadors per anys

Concepte	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Personal a 1 de gener	5	14	19	21	23	22	26
Altes	11	8	8	8	1	11	4
Baixes	2	3	6	6	2	7	7
Personal a 31 de desembre	14	19	21	23	22	26	23
Plantilla mitjana	10	20	25	23	24	25	23

Imports en euros.

Font: Elaboració pròpia.

La plantilla va anar augmentant de forma progressiva en consonància amb l'augment de l'activitat de MBSA.

La variació interanual de la despesa en els anys 2006 i 2008 s'explica per l'augment de la plantilla. En els exercicis 2007 i 2009, addicionalment a l'increment de plantilla, l'increment de la despesa s'explica per increments de retribucions al personal tècnic per adequar el seu salari a les responsabilitats de les tasques realitzades. En l'exercici 2010 la despesa va disminuir malgrat l'increment de la plantilla atès que hi va haver la baixa el conseller delegat, i el nou conseller delegat va cobrar d'Engestur, SA durant l'esmentat exercici.

El personal de MBSA es regeix, pel que fa al personal de capitania, pel conveni col·lectiu de treball per al sector d'oficines i despatxos de Catalunya, mentre que el personal de marineria es regeix per l'Estatut dels treballadors. Els increments retributius aplicats van fer que la massa salarial, en termes homogenis, experimentés un increment superior al que s'establia en la Llei de pressupostos de l'Estat. Atès, però, que MBSA és una societat mercantil que es finança amb ingressos de mercat, no està subjecta a les limitacions d'aquesta Llei.

En la fiscalització realitzada en les despeses de personal s'ha observat el següent:

- D'acord amb l'article 222.2 del ROAS, i els principis rectors de l'accés a l'ocupació pública de la Llei 7/2007, del 12 d'abril, de l'Estatut bàsic de l'empleat públic, aplicables a les societats mercantils públiques, el personal ha de ser contractat respectant els criteris d'igualtat, publicitat, capacitat i mèrit. MBSA no va respectar aquests principis en els procediments de contractació del seu personal.
- Manquen els expedients de contractació de personal dels exercicis 2005 al 2009, i dels exercicis 2010 i 2011, mancaven dos dels vuit expedients seleccionats.
- Els increments de remuneracions per canvi de responsabilitats o per canvi de lloc de treball, no van ser degudament autoritzats per l'òrgan competent.

5.3.3.4. *Altres despeses d'explotació*

El detall d'Altres despeses d'explotació durant el període 2005-2011 és el següent:

Quadre 34. Altres despeses d'explotació

Concepte	Saldo a 31.12.2005	Saldo a 31.12.2006	Saldo a 31.12.2007	Saldo a 31.12.2008	Saldo a 31.12.2009	Saldo a 31.12.2010	Saldo a 31.12.2011
Arrendaments	22.940	833	1.218	1.624	1.730	2.904	2.904
Reparacions i manteniment	29.180	149.127	186.304	237.317	199.165	201.993	188.567
Serveis professionals	41.107	71.085	166.906	66.980	123.801	124.287	98.981
Assegurances	33.451	52.556	54.207	50.803	69.922	68.360	79.054
Despeses bancàries	2.152	5.791	11.205	11.442	10.347	27.337	22.519
Promoció	58.589	87.382	204.745	181.691	106.213	57.544	66.334
Subministraments	68.749	82.951	108.719	114.624	127.188	143.380	160.532
Altres despeses	84.328	76.038	109.949	96.431	66.810	103.831	95.851
Tributs	110	953	125.890	128.503	137.346	157.120	138.542
Dotació fons de reversió*	69.687	139.373	198.845	-	-	-	-
Pèrdues per insolvència i dotacions provisió morositat	-	-	-	69.982	121.064	136.234	73.204
Total	410.293	666.089	1.167.988	959.397	963.586	1.022.990	926.488

Imports en euros.

Font: Elaboració pròpia a partir dels comptes anuals de MBSA.

* Vegeu l'apartat 5.3.2.10.

De la fiscalització d'aquestes despeses, cal destacar les observacions següents:

- Fins a l'exercici 2010 no hi havia cap procediment establert que regulés la realització de despeses. En la fiscalització de les despeses s'ha comprovat que no consta cap

proposta de despesa, pressupost o comanda autoritzada, i en molts casos, no consta la signatura de la persona responsable de conformitat amb la factura.

- Dins els serveis professionals de l'exercici 2007 s'hi van incloure 100.000 € d'un estudi encarregat a Horwath HTL per analitzar possibles usos dels edificis de restauració del moll de capitania, contractat de forma directa, fet que suposa l'incompliment dels principis de publicitat i concurrència d'acord amb la disposició addicional sisena del TRLCAP (vegeu l'apartat 5.4.1.3).

5.3.3.5. *Dotacions per amortitzacions d'immobilitzat*

El detall de la despesa per amortització durant el període 2005-2011 és el següent:

Quadre 35. Despeses d'amortització

Concepte	Saldo a 31.12.2005	Saldo a 31.12.2006	Saldo a 31.12.2007	Saldo a 31.12.2008	Saldo a 31.12.2009	Saldo a 31.12.2010	Saldo a 31.12.2011
Despeses d'establiment	48.348	42.115	30.579	-	-	-	-
Immobilitat intangible	1.016.057	2.078.764	2.808.498	3.802.518	3.908.389	3.910.469	4.136.922
Immobilitzat material	21.696	46.466	59.825	54.955	116.533	147.037	206.151
Inversions immobiliàries	-	-	-	810	3.403	3.403	3.403
Total	1.086.101	2.167.345	2.898.902	3.858.283	4.028.325	4.060.909	4.346.476

Imports en euros.

Font: Elaboració pròpia a partir dels comptes anuals de MBSA.

De l'inici de les activitats del port fins a l'1 de juliol del 2007, s'amortitzava només el 60,6% del valor de la concessió del port (equivalent als metres quadrats que ocupava el port sense la zona de restauració). A partir d'aquesta data, coincidint amb la finalització de la zona de restauració, es passà a amortitzar el 100%. Aquest criteri no és acceptable atès que el cost de construcció de la zona de restauració és tan sols el 4% respecte del cost total del port. Per tant, entre els exercicis 2005 i 2007 es va produir una infravaloració de l'amortització d'aproximadament 4,09 M€.

Per altra banda, tots els elements que formaven part del port s'amortitzaren al llarg de la durada de la concessió, encara que tinguessin una vida útil inferior. En cas de substitució, el cost de les noves inversions es carregava en el Compte de pèrdues i guanys mentre que els elements amb una vida útil inferior a la durada de la concessió s'haurien d'amortitzar d'acord amb la seva vida útil. Aquest criteri generà un defecte de dotació a l'amortització de 0,34 M€ per tots els exercicis fiscalitzats.

5.3.3.6. *Resultats extraordinaris / Altres resultats*

El detall dels Resultats extraordinaris durant el període 2005-2007 i dels Altres resultats durant el període 2008-2011 és el següent:

Quadre 36. Resultats extraordinaris / Altres resultats

Concepte	Saldo a 31.12.2005	Saldo a 31.12.2006	Saldo a 31.12.2007	Saldo a 31.12.2008	Saldo a 31.12.2009	Saldo a 31.12.2010	Saldo a 31.12.2011
Ingressos	37	989	38.108	7.544	913.466	9.420	21.195
Despeses	(48.821)	(2.037)	(17.123)	(7.258)	(973.664)	(21.450)	(1.044.608)
Total	(48.784)	(1.048)	20.985	286	(60.198)	(12.030)	(1.023.413)

Imports en euros.

Font: Elaboració pròpia a partir dels comptes anuals de MBSA.

Les despeses de l'exercici 2009 corresponien principalment als danys causats per un temporal en aquest exercici, i els ingressos a l'estimació de la part a recuperar de l'assegurança, que va ser cobrada en l'exercici 2010 (vegeu l'apartat 5.3.2.5).

Les despeses de l'exercici 2011 corresponien, principalment, a les costes pel litigi contra Ercros, SA (vegeu l'apartat 5.3.2.5).

5.3.3.7. Resultats financers

El detall dels Resultats financers durant el període 2005-2011 és el següent:

Quadre 37. Resultats financers

Concepte	Saldo a 31.12.2005	Saldo a 31.12.2006	Saldo a 31.12.2007	Saldo a 31.12.2008	Saldo a 31.12.2009	Saldo a 31.12.2010	Saldo a 31.12.2011
Ingressos financers	37.285	28.832	327.201	713.458	252.948	441.895	257.966
Despeses financeres	(735)	(54)	(853.209)	(1.589.346)	(923.301)	(740.915)	(986.675)
Interès préstec sindicat	-	-	(853.159)	(1.024.612)	(379.899)	(209.023)	(243.522)
Interès acord amb FCC	-	-	-	-	-	-	(226.069)
Altres despeses financeres	(735)	(54)	(50)	(37)	(39)	(27)	(1.758)
Efecte financer cobrament avançat cessió d'amarradors	-	-	-	(564.697)	(543.363)	(531.865)	(515.326)
Total	36.550	28.778	(526.008)	(875.888)	(670.353)	(299.020)	(728.709)

Imports en euros.

Font: Elaboració pròpia a partir dels comptes anuals de MBSA.

Els ingressos financers corresponien a la col·locació dels excedents de tresoreria en dipòsits a termini, i van ser més alts en l'exercici 2008 per l'augment de la tresoreria com a conseqüència de la decisió de girar les quotes urbanístiques per avançat.

La despesa per interessos del préstec sindicat es va reduir a partir de l'exercici 2009 a causa de la baixada del tipus d'interès i per la disminució del principal.

Amb l'adaptació al PGC, els ingressos de la periodificació dels contractes de cessió d'amarradors es van classificar com a xifra de negocis i es va comptabilitzar l'efecte financer de cobrar anticipadament l'import total de la cessió (vegeu l'apartat 5.3.3.1).

5.4. FISCALITZACIÓ DE LA CONTRACTACIÓ I DELS CONVENIS DE MBSA

5.4.1. Contractació administrativa

5.4.1.1. Normativa aplicable

La normativa aplicable a la contractació administrativa és la mateixa que la de REGESA, que s'explica en el volum 2, apartat 3.3.1.1.

5.4.1.2. Mostra seleccionada per a la fiscalització

Per a la fiscalització de la contractació de MBSA, s'han obtingut, per cada un dels anys fiscalitzats, les llistes dels contractes d'obra, de subministraments i de serveis, i de concessions. Aquestes llistes, però, no inclouen tota l'obra realitzada ni tots els serveis i subministraments. Per tant, per seleccionar la mostra a fiscalitzar s'ha obtingut també:

- El detall de les obres relacionades amb la construcció del port; d'aquestes només han format part de l'abast de la fiscalització les obres realitzades entre el 2005 i el 2011, que ascendeixen a 39,37 M€. D'aquestes obres, s'han seleccionat nou contractes, a criteri de l'auditor, i s'han obtingut les cobertures següents:

Quadre 38. Contractes de construcció del port fiscalitzats

Any	Nombre de contractes	Import analitzat	Import total	Cobertura (%)
2005	2	19,29	27,08	71,2
2006	2	0,37	3,15	11,7
2007	0	0	0,45	-
2008	1	4,04	4,54	89,0
2009	2	1,40	2,21	63,3
2010	2	1,06	1,60	66,3
2011	0	0	0,34	-
Total	9	26,16	39,37	66,4

Imports en milions d'euros, sense IVA.

Font: Elaboració pròpia.

- El detall de les obres de reparcel·lació i urbanització, a 31 de desembre del 2011, de 32,64 M€, de les quals els imports analitzats i les cobertures obtingudes són les següents:

Quadre 39. Contractes fiscalitzats en relació amb projectes de reparcel·lació

Sectors	Import d'adjudicacions	Import analitzat	Cobertura (%)
1A	12,56	12,56	100,0
1B	9,02	8,01	88,8
1C	0,96	0,69	71,9
2	10,10	10,10	100,0
3 (obres pendents d'execució)	-	-	-
4 (obres pendents d'execució)	-	-	-
Total	32,64	31,36	96,1

Imports en milions d'euros, sense IVA.

Font: Elaboració pròpia.

També s'han seleccionat els tres contractes relacionats amb el projecte, la direcció d'obres i direcció ambiental del projecte de reparcel·lació.

- Els majors comptables de les despeses d'explotació relacionats amb l'activitat del port, dels quals s'analitzen els imports i/o conceptes susceptibles de contractació per un procediment que garanteixi els principis de publicitat i concurrència.

Així, s'han fiscalitzat els contractes següents:

Quadre 40. Mostra de contractes fiscalitzats

Núm.	Objecte del contracte	Adjudicatari	Data signatura contracte	Import adjudicació	Llei aplicable	Procediment adjudicació
Construcció del port						
1	Treballs d'emergència en el dragatge de les sorres afectades de la dàrsena pesquera del port de Badalona	FCC	04.04.2005	6.485.907	TRLCAP	Emergència
2	Urbanització del port i edifici de capitania	FCC	28.06.2004	12.839.065	TRLCAP	Obert
3	Instal·lació de divuit pèrgoles de protecció de terrasses	Hermakit, SL	15.03.2006	128.540	TRLCAP	Directe
4	Projecte i direcció d'obra de tres edificis de restauració	Greccat, SL	10.02.2006	258.004	TRLCAP	Directe
5	Execució claus en mà del projecte dels edificis de restauració del moll de capitania del port	FCC	13.02.2007	3.819.305	TRLCAP	Obert
6	Execució obres tres edificis, redistribució d'amarradors, i urbanització que confrontava amb la dàrsena de ponent del port de Badalona	TAU Ingeniería Construcciones Especiales, SA	29.04.2009	1.102.371	LCSP	Negociat amb publicitat
7	Excavacions	Excavaciones Artuñedo, SL	2009	* 358.361	LCSP	Directe
8	Execució obra de l'edifici Marina Seca	UTE Lupiañez Ficumetal Nova Renovables, SL	03.05.2010	656.482	LCSP	Negociat amb publicitat
9	Condicionament de la base de pesca artesanal	TAU Ingeniería Construcciones Especiales, SA	26.07.2010	406.635	LCSP	Obert amb tramitació urgent
Urbanització						
10	Redacció del projecte i direcció facultativa	CICSA	28.07.2004	347.436	TRLCAP	Obert
11	Direcció ambiental	Entorn, SA	2008	* 207.371	TRLCAP	Directe
12	Direcció executiva obres d'urbanització del polígon A del Pla especial del port	Greccat, SL	05.02.2007	592.992	TRLCAP	Directe
13	Obres urbanització sector 1-A	UTE Tíferca Tapusa	19.07.2007	8.544.698	TRLCAP	Obert

Núm.	Objecte del contracte	Adjudicatari	Data signatura contracte	Import adjudicació	Llei aplicable	Procediment adjudicació
14	Execució obres projecte d'urgència per a la finalització de l'estructura metàl·lica del pont Sant Lluç	FCC	21.04.2009	4.014.515	LCSP	Negociat amb publicitat
15	Obres urbanització sector 1-B	UTE SRH-OCA	26.06.2007	8.005.549	TRLCAP	Obert
16	Obres urbanització sector 1-C	MAESSA	26.06.2007	693.385	TRLCAP	Obert
17	Obres urbanització sector 2	FCC	19.12.2008	10.104.159	LCSP	Obert
Serveis						
18	Servei de vigilància del port	Sociedad Autónoma de Servicios y Sistemas, SA	2011	34.854	TRLCAP	Directe
19	Servei d'assessorament legal	Engestur	10.02.2010	34.390/any	LCSP	Directe
20	Servei de varador	Marenautic 3000, SL	14.10.2005	* 146.182	TRLCAP	Directe
21	Insercions publicitàries	Sóc Periodista, SL	29.10.2008	58.000	LCSP	Directe
22	Servei d'assessorament en premsa, comunicació i imatge	EGR (persona física)	04.05.2010	22.200/any	LCSP	Negociat sense publicitat
23	Estudi de mercat	Horwath HTL	05.09.2006	100.000	TRLCAP	Directe
24	Elaboració d'un llibre d'història i divulgació del port	Nautilus Comunicació i Cultura, SL	16.05.2008	22.428	LCSP	Directe
25	Servei de neteja edifici capitania, vestuaris amarristes i lavabos públics	Limpieza Arima SL	18.07.2010	25.116	LCSP	Negociat sense publicitat
Contractes de concessió						
26	Cessió del dret d'ús d'hotel, centre activitats comercials, espai polivalent i àrea de restauració i comercial	Nova IX Grupo Inmobiliario	02.03.2007	-	TRLCAP	Directe

Imports en euros, sense IVA.

Font: Expedients dels contractes seleccionats.

* L'import i la data corresponen als de la comptabilització de la despesa, ja que no hi ha contracte.

5.4.1.3. Resultats de la fiscalització

Les observacions detectades en la fiscalització de la contractació administrativa durant el període fiscalitzat, 2005-2011, es presenten a continuació.

Instruccions internes de contractació

Durant el període fiscalitzat, MBSA va fer ús de dues Instruccions internes de contractació (IIC): les aprovades pel Consell d'Administració del 25 de març del 2010, i les anteriors a aquestes, en les quals no hi constava cap document d'aprovació.

En les IIC aprovades el 25 de març del 2010 s'observa que en el perfil del contractant no hi consta la data ni l'òrgan que les va aprovar, i que no regulen com s'ha de justificar la necessitat de la despesa i el contracte, ni les possibles modificacions de contractes i les pròrrogues.

Perfil del contractant

No s'ha pogut verificar el funcionament del perfil del contractant per licitacions anteriors al 2010, atès que es va perdre la informació en un canvi de sistema informàtic.

Plecs de clàusules administratives

Els plecs de clàusules administratives utilitzats són comuns en tots els contractes fiscalitzats. En l'exercici 2010 van ser modificats i corregits en alguns aspectes. De la fiscalització realitzada es fan les observacions següents:

- Els plecs preveïen l'obertura dels sobres 1 (documentació general) i 2 (proposta tècnica) abans de l'obertura de pliques, fet contrari a l'article 88 del TRLCAP i a la disposició addicional 18.3 de la LCSP, que preveuen l'obertura de les ofertes en acte públic i la confidencialitat d'aquestes fins al moment fixat per la seva obertura.
- Els plecs preveïen que la valoració econòmica i tècnica de les ofertes es fes al mateix temps, un cop feta l'obertura de les propostes econòmiques. D'acord amb l'article 134 de la LCSP, la valoració dels criteris tècnics que és més subjectiva, s'ha de fer amb anterioritat a conèixer l'oferta econòmica.
- En els procediments negociats els plecs no determinaven els aspectes a negociar.
- Pel que fa als criteris utilitzats per avaluar les ofertes rebudes, cal esmentar el següent:
 - Els plecs establien uns criteris per determinar la valoració de les ofertes, però els tècnics utilitzaven subcriteris més concrets per cada un d'aquests criteris. Aquests subcriteris s'haurien d'haver inclòs en els plecs per garantir els principis d'igualtat, publicitat i concurrència. Aquest aspecte es va corregir a partir de l'exercici 2010.
 - En la valoració de les ofertes, s'establia l'experiència professional de l'empresa i la idoneïtat dels equips materials i humans com a criteris d'adjudicació. La consideració d'aquests criteris com a criteris de valoració de les ofertes no s'ajusta a les disposicions contingudes en les directives comunitàries ni en les lleis de contractes, que els consideren criteris de solvència. Aquest aspecte es va corregir a partir de l'exercici 2010.

En dos contractes, el resultat de l'adjudicació hauria estat un altre si no s'haguessin tingut en compte aquests criteris.

- La fórmula utilitzada per valorar l'oferta econòmica es basava en puntuacions mitjanes. Aquesta fórmula no lineal penalitzava les ofertes més baixes i no permetia adjudicar la màxima puntuació a l'oferta més avantatjosa econòmicament.

Observacions sobre la mostra de contractes administratius fiscalitzada

- Manca de procediment de licitació: en dotze dels vint-i-sis contractes fiscalitzats no es va portar a terme cap procediment de licitació i en l'expedient no quedà justificada aquesta adjudicació directa. Són els contractes 3, 4, 7, 11, 12, 18, 19, 20, 21, 23, 24 i 26.
- En el contracte 22, en què sí s'havia licitat mitjançant el procediment negociat, es van demanar tres ofertes, però només se'n va rebre una; els altres dos convidats van refusar presentar-s'hi, i la societat no va demanar més ofertes, fet pel qual no es va donar la concurrència adequada.
- Publicitat: en els contractes fiscalitzats d'import superior als fixats per l'article 2.1 del TRLCAP, o subjectes a regulació harmonitzada i al contracte de concessió, s'hi troben mancances significatives en el compliment de la publicitat legalment exigida, pel que fa a la licitació i a l'adjudicació, com es pot veure en el quadre següent:

Quadre 41. Contractes amb manca de publicitat

Contracte	Publicitat		
	Licitació		Adjudicació
	DOUE	BOE/DOGC	BOE/DOGC
2	No	No	No
10	No	No	No
13	Sí	No	No
15	Sí	No	No
17	No	No	No
26	No	No	No

Font: Expedients fiscalitzats.

En els dos contractes en què es va fer publicitat de la licitació en el DOUE, no es va complir el termini de presentació d'ofertes de cinquanta-dos dies des de la data d'enviament de l'anunci en el DOUE, ja que el termini va ser de trenta-nou dies.

- Fins a l'exercici 2010, la Mesa de Contractació no feia una proposta d'adjudicació sinó que signava l'informe tècnic que valorava les ofertes amb conformitat. En els contractes 2 i 5, aquest informe tècnic no estava signat per tots els membres de la Mesa.

- En les modificacions de contracte no es van reajustar les garanties.
- El contracte 1, de 6,49 M€, és un contracte complementari del contracte signat el 9 de maig del 2002 per 19,17 M€, per la construcció del port. Aquest contracte, d'abril del 2005, va ser contractat per tramitació d'emergència d'acord amb un informe de la direcció d'obra i de la direcció ambiental, que alertava de la presència de materials contaminants en les dàrsenes del port, i recomanava la tramitació d'emergència i l'adjudicació directa a l'adjudicatari de l'obra principal.

En la revisió de la tramitació d'emergència s'ha verificat que manca la declaració d'emergència signada per l'òrgan de contractació, i la comunicació al Ple del CCB i al Ple de l'Ajuntament de Badalona, en el termini establert en l'article 72.1 del TRLCAP (abans de seixanta dies un cop declarada l'emergència). Tan sols hi havia una remissió en l'acta del Consell d'Administració de MBSA de març del 2005 al fet que calia contractar aquests treballs per un procediment d'emergència.

La contaminació dels terrenys en què s'havia d'ubicar el port ja quedava palesa en la compravenda del terreny a l'ICO el 12 de desembre del 2002. En aquell moment, ja es van realitzar diversos estudis (estudi d'impacte ambiental del port de març de 1998, estudi de la Junta de Residus i informe de situació ambiental de juny del 2001). En aquest darrer informe ja es preveia un cost per la descontaminació dels terrenys de 8,01 M€. En canvi, en el contracte principal de construcció del port signat el maig del 2002 no es preveia la descontaminació, només es preveien 2,79 M€ per demolició, excavació i dragatge d'aquests terrenys.

Amb posterioritat a l'adjudicació del contracte principal, la direcció ambiental de l'obra va fer un informe, el juliol del 2003, en el qual s'analitzaven els residus existents en els terrenys del port, i es feia una estimació del cost de descontaminació, que oscil·lava entre 22,08 M€ i 27,79 M€, imports que s'aproximen al cost real de la descontaminació.

Amb tots aquests antecedents, no quedava justificada la utilització del procediment d'emergència.

Atès el greu problema de contaminació, en els exercicis 2002 i 2003 es van signar set contractes complementaris més i, en l'exercici 2004, cinc modificacions de cadascun d'aquests contractes complementaris, a més del contracte que s'està analitzant.

Aquest fet posa de manifest una manca de rigor en la planificació general i en la realització del projecte de l'obra de construcció del port. Tots aquests contractes complementaris i modificats van suposar una desviació de 138,7% del cost sobre l'import del contracte inicial i, per tant, un sobrecost de 23,88 M€, com es pot veure en el quadre següent:

Quadre 42. Contractes complementaris i modificats

Contracte	Any del projecte	Import contractat	Import del contracte modificat	Import liquidat
Contracte inicial de construcció del port: Desglossat del projecte constructiu del port esportiu-pesquer de Badalona: Infraestructura marítima Fase 1	2001	19.166.468	22.897.547	21.878.347
Projectes complementaris:				
Projecte d'excavació, tractament i transport a abocador de sòls contaminats de les obres de moviment de terres.	2002	3.832.694	-	4.185.272
Projecte complementari del projecte modificat de construcció del port, per l'excavació i retirada d'enderrocs d'edificació amb terres contaminades.	2003	1.918.334	2.301.041	2.463.083
Projecte segregat del projecte de desviament del col·lector interceptor de llevant, estació de bombeig i descontaminació dels terrenys.	2003	2.022.291	2.425.738	2.431.705
Projecte complementari del projecte de desviament del col·lector interceptor de llevant, estació de bombeig, per la descontaminació dels terrenys contaminats amb plom i sulfat de coure.	2003	1.950.456	2.339.572	2.381.657
Projecte d'excavació, tractament i transport de residus especials (amiant i fibrociment)	2003	2.290.648	-	1.656.712
Projecte complementari del projecte d'excavació, tractament i transport a abocador autoritzat de sòls contaminats de les obres de moviment de terres per la descontaminació dels residus de pirita en espigons i camins existents.	2003	766.534	919.457	951.899
Projecte complementari del projecte modificat de construcció del port, per la demolició i gestió dels residus de formigó impregnats amb residus de pirita de les edificacions existents.	2003	2.679.118	3.213.603	3.431.835
Treballs d'emergència en el dragatge de les sorres afectades de la dàrsena pesquera del port.	2005	6.485.907	-	6.375.080
Total projectes complementaris		21.945.982	-	23.877.243
Total import final		41.112.450	-	45.755.590

Imports en euros.

Font: Projectes, contractes i certificacions.

Tots aquests contractes complementaris i modificats es van adjudicar de forma directa a l'adjudicatari de l'obra principal mentre que, alguns per ells mateixos, i per suposat en conjunt, van comportar una modificació substancial de les condicions inicials del contracte, en augmentar el cost de l'obra en un 138,7% respecte de l'import inicial. El fet de no licitar de nou els contractes complementaris i modificats va suposar un incompliment dels principis de publicitat i de concurrència.

- A banda de les successives modificacions i dels complementaris del contracte de construcció del port, explicat en el punt precedent, també en els contractes 10 i 14 es van produir modificacions significatives, tant del cost com de les obres a executar respecte de les previsions inicials.

El contracte 10, adjudicat per 0,35 M€ va comportar finalment una despesa de 0,67 M€, és a dir, un 91,4% d'augment sobre el cost inicial. L'increment va ser degut a les múltiples modificacions del projecte d'urbanització del polígon A.

En el contracte 14 es van produir diverses modificacions per un import equivalent al 7,4% del contracte inicial i un contracte complementari per un import equivalent al 17,5% del contracte inicial, per urbanitzar l'entrada i sortida del pont de Sant Lluc, és a dir, en total un 24,9% d'augment sobre el preu inicial.

En ambdós contractes, les successives modificacions al contracte inicial denoten una inadequada planificació de les obres, bàsicament en el projecte. Aquests encàrrecs addicionals haurien d'haver comportat una nova licitació, ja que modificaven els elements essencials del contracte i incomplien els principis de publicitat i concurrència.

- El contracte 26, de concessió per a la redacció del projecte, la construcció, gestió i explotació de l'hotel i dels espais d'oci, restauració i comercials, es va adjudicar el 2 de març del 2007 de forma directa a Livanex Ibérica, SL¹⁴ amb una durada fins a la fi de la concessió del port. Les obligacions de la cessionària eren les següents:
 - Construir al seu càrrec i risc els immobles objecte de la cessió, a excepció de tres edificis ja construïts, pels quals satisfaria 4,71 M€.
 - Presentar el projecte bàsic i d'execució de les obres i l'estudi de seguretat i salut en un termini de vuit mesos des de la formalització del contracte.
 - Construir els edificis en trenta-sis mesos des de l'obtenció de la llicència d'obres.
 - Construir al seu càrrec i risc un edifici destinat a aparcament de vehicles, de 9.750 m² i un espai destinat a plaça pública de 7.636 m², que no eren objecte de la concessió.
 - Pagar un cànon del 3% dels ingressos d'explotació en el cas de pròrroga de la concessió del port, que comportaria la pròrroga d'aquest contracte de concessió.

Les observacions en aquest contracte són les següents:

- El contracte es va adjudicar de forma directa, sense cap justificació, fet que contravenia l'article 235 del TRLCAP.
- El 7 de juliol del 2008, el conseller delegat de MBSA i la concessionària van signar una modificació del contracte que establia un règim de resolució per incompliment de contracte diferent de l'inicial, anul·lava les penalitzacions previstes en un inici; es donava una pròrroga per presentar la documentació dels edificis a construir, la qual cosa retardava les opcions de MBSA per reclamar el compliment del contracte; es cedia el dret d'ús dels edificis, i es permetia substituir el pagament de la demora per la rescissió del contracte. Tots aquests canvis implicaven una modificació substancial del contracte inicial.

14. Actualment Nova Marina Port Badalona, SL.

Finalment, MBSA va haver de rescindir el contracte per incompliment del contractista, sense possibilitat d'imposar penalitzacions.

- El conseller delegat tenia poders concedits per signar aquests tipus de contractes sense demanar permís al Consell d'Administració. Malgrat això, atès que es va demanar autorització per a la signatura del primer contracte, es considera que hauria d'haver demanat també autorització per a les posteriors modificacions.

5.4.2. Contractes privats

Durant els anys fiscalitzats, MBSA va signar diversos contractes de dret privat relacionats amb els terrenys, per venda, permuta, dació en pagament i/o liquidació de deutes contrets, els quals han estat objecte de fiscalització. A més, s'ha analitzat el contracte de venda de la finca 15, de l'exercici 2002, perquè fa referència a la venda de part de la finca adquirida a l'ICO, necessària per a la construcció del port.

El detall d'aquests contractes és el següent:

Quadre 43. Contractes privats

Núm.	Data contracte/escriptura	Tercer	Descripció
1	20.12.2002	BBW	Venda de la finca 15
2	09.02.2005	Greco	Permuta de la finca 16
3	16.03.2005	Construcciones Sarria 2000, SA	Permuta de la finca 7.5
4	26.05.2005	Benignus, SL	Venda de la finca 3.3
5	30.05.2005	Inmoforum 21, SL	Venda de la finca 3.2
6	30.05.2005	Inmoforum 21, SL	Venda de la finca 3.5
7	30.05.2005	Inmoforum 21, SL	Venda de la finca 5.2
8	30.06.2005	FCC Construcción, SA	Dació en pagament de la finca 10
9	30.06.2005 (b)	FCC Construcción, SA	Dació en pagament de la finca 12
10	24.04.2006 (b)	FCC Construcción, SA	Dació en pagament finques 5.5, 11, 13, 17
11	16.10.2006	FCC Construcción, SA	Liquidació de les obres del port
12	28.11.2005	REGESA	Compravenda de dos pisos
13	29.12.2006 (b)	FCC Construcción, SA	Modificació de la dació en pagament del 24.4.2006 per increment dels metres quadrats de les finques
14	03.04.2007 (a)	Grans propietaris (c)	Modificació a l'alça del topall a les despeses d'urbanització
15	14.01.2009	Vallehermoso División Promoción, SA Unipersonal	Venda de la finca 4
16	27.01.2011	Inmobiliaria Colonial, SA	Liquidació deute: acord de 2.11.2000
17	10.06.2011	FCC Construcción, SA	Reconeixement de deute i calendari de pagament

Font: Documentació facilitada per MBSA.

Notes:

(a) Contracte privat no escripturat.

(b) Aquests contractes, tot i estar signats en aquestes dates, es van escripturar l'exercici 2011.

(c) Els grans propietaris són Vallehermoso División Promoción, SA; Landscape Promocions Immobiliàries, SL; Landscape Grupo Lar, SL; Badalport, SL, i Immobiliària Mar, SA.

Els contractes del 2 al 7 i 15 corresponien a vendes i/o permutes de terrenys (vegeu l'apartat 5.3.2.4), el contracte 12 corresponia a la compravenda de dos pisos a REGESA i el contracte 16, a la liquidació de deute pendent de cobrament d'Inmobiliària Colonial, SA (vegeu l'apartat 5.3.2.11).

A continuació s'analitzen la resta de contractes. La valoració d'aquestes operacions s'ha fet tenint en compte que aquestes es varen portar a terme en el marc d'un procés urbanístic de transformació de la façana marítima de Badalona, de caràcter complex, com era l'execució de les obres del port de Badalona i del desenvolupament urbanístic del sector del port, procés urbanístic que, per tant, requeria del màxim rigor en tota la seva tramitació. És per això que cal tornar a fer referència a la manca del PAIF, que havia de reflectir les previsions d'inversions i d'ingressos (vegeu l'apartat 5.2.2).

Contracte 1, amb BBW

L'ICO era propietari d'una finca que abastava els dos polígons en què hi havia previstes les actuacions urbanístiques del Pla especial del port de Badalona. Concretament, es tractava de 17.264 m² situats en el polígon A, subjecte a reparcel·lació, materialitzats en la finca 15, i de 36.686 m² situats en el polígon B, on s'havia de fer el port. Quan s'aprovà el Projecte de construcció del port de Badalona, l'ICO intentà vendre la finca per subhasta a un preu de sortida d'11,42 M€, però la subhasta quedà deserta.

L'Ajuntament havia d'expropiar el terreny per executar les obres del port derivades del planejament, d'acord amb el que disposava l'article 104 de la Llei 2/2002, d'urbanisme de Catalunya. Això implicava que l'Ajuntament portés a terme el procediment d'expropiació, que era el procediment que d'acord amb la normativa corresponia portar a terme i que, de fet, l'Ajuntament ja havia iniciat fins al punt que en el Registre de la propietat hi constaven les anotacions preventives d'embargament per nota marginal derivades de l'expedient d'expropiació que preveu l'article 32 del Reglament hipotecari.

En lloc d'aquest procediment, MBSA va adquirir la finca de l'ICO al preu de sortida de la subhasta que havia quedat deserta, però no disposava de finançament. Per això, MBSA va demanar ofertes a diverses empreses per tal de vendre la part d'aquesta finca inclosa en el polígon A, i al mateix temps obtenir el finançament per adquirir la finca de l'ICO.

El 8 d'octubre del 2002 el Consell d'Administració de MBSA aprovà l'oferta per la qual, el 18 de desembre del mateix any, BBW li concedia un préstec de 13,24 M€ (preu de compra més IVA) per comprar la finca de l'ICO. El 19 de desembre, MBSA va adquirir la finca mencionada, l'endemà va vendre a BBW la part de la finca corresponent al polígon A per 12,51 M€, i va obtenir un benefici d'1,78 M€. Aquesta venda s'escripturà el 27 de març del 2003.

El 20 de març del 2003 MBSA entrà en el capital de la societat compradora mitjançant l'adquisició del 10% del capital social, 60.000 €. El 27 de març del mateix any MBSA i la

societat compradora signaren un contracte de compte en participació, pel qual MBSA aportava 1,49 M€ a canvi del 10% dels beneficis d'aquella societat en la promoció d'habitatges en la finca esmentada. En aquest contracte MBSA es comprometia a beneficiar la societat en l'estudi de detall de la finca 15 (la seva) i 16 (Ajuntament). També es comprometia a gestionar amb l'Ajuntament la cancel·lació registral tant de l'anotació preventiva d'embargament com de la nota marginal de l'expedient d'expropiació.

El març del 2004, els altres accionistes de la societat BBW varen vendre per 25,80 M€ la seva participació a parts iguals, a societats del grup Espais i a PROCAM, i MBSA signà una novació del contracte de compte en participació que tenia amb la societat.

El 18 de novembre del 2004, MBSA vengué la seva participació en la societat als nous socis a parts iguals, per 111.828 €, és a dir, amb un benefici de 51.828 €, i la finalització del compte en participació, obtenint 2.777.062 € i generant un benefici d'1.287.062 €.¹⁵

Atès que la finca 15 era l'únic actiu de la societat, es pot deduir que els nous socis van valorar la finca en 29,75 M€, la qual cosa equival a 1.732 €/m² de sostre edificable. Si es compara aquest preu amb l'utilitzat quinze mesos abans quan MBSA vengué la finca a la societat, 728 €/m², es pot veure que es va produir una revalorització del 137,9%.

En relació amb aquesta operació es fan les observacions següents:

- La finca 15 va ser venuda a BBW a un preu inferior al seu valor de mercat.

En aquesta operació s'incompleix l'article 136.2 del ROAS: malgrat que una entitat local pot desenvolupar activitats econòmiques en règim de lliure concurrència, aquestes han de respondre a l'interès públic local.

- MBSA es comprometé a beneficiar la societat en l'estudi de detall, i a agilitar els processos administratius davant l'Ajuntament.

Contracte 14, contracte amb grans propietaris

El contracte 14 derivava del contracte signat el 9 de desembre del 2002 amb les societats Vallehermoso División Promoción, SA, Landscape promocions immobiliàries, SL, Landscape Grupo Lar, SL, Badalport, SL i Immobiliària Mar, SA, propietàries de terrenys afectats pel projecte de reparcel·lació, que havien presentat escrits d'al·legacions contra la seva aprovació inicial, i demandes de reclamació. Mitjançant el contracte del desembre del

15. L'import rebut per MBSA era equivalent en percentatge al rebut pels accionistes de la societat quan van vendre la seva participació. El benefici d'aquesta operació per als socis va ser de 14,20 M€, equivalent a un 91,9%, en quinze mesos.

2002 aquestes societats acceptaren el projecte de reparcel·lació i es posà fi als processos judicials. Les principals clàusules d'aquest contracte són les següents:

- MBSA es comprometia a instar l'Ajuntament perquè aprovés el projecte de reparcel·lació en el termini de dos mesos.
- MBSA reconeixia la propietat de Landscape promocions immobiliàries SL, de 1412 m², i 8.603 m² com a superfície de les finques 1 a 3.
- MBSA es comprometia a transmetre a les promotores 19.440 UA, ampliables en 3.967 unitats, a canvi d'obra futura en l'execució de la infraestructura portuària, un cop aprovat el projecte de reparcel·lació.
- S'establí un import fix de 165 €/UA com a aportació de les societats a les despeses d'urbanització, amb independència del que resultés de la liquidació definitiva. MBSA assumiria les variacions que es produïssin.
- Es va preveure una indemnització per les societats en cas que MBSA incomplís alguna de les seves obligacions contractuals.

El 20 de gener del 2004 se signà un nou contracte pel qual s'anul·lava l'obligació de les societats a participar en les obres del port, i es van transmetre les 19.440 UA més les 3.967 UA addicionals, amb participacions en les finques 1.3, 4, 6 i 8 per 15,46 M€, és a dir, a 617 €/m² de sostre edificable.

En el contracte 14, signat el 3 d'abril del 2007, els principals acords van ser els següents:

- S'augmentà l'import a pagar per les societats en concepte de despeses d'urbanització, dels 165 €/UA fixats en el contracte inicial, a 300 €/UA¹⁶. Aquest nou import es considerà definitiu amb independència del que resultés de la liquidació definitiva del projecte assumint de nou, MBSA, les variacions que es produïssin.
- MBSA es comprometia que les societats poguessin sol·licitar i obtenir llicències d'obres de forma simultània a l'execució de la urbanització del polígon, i es comprometia a emetre informes favorables de les sol·licituds que es tramitessin.

Les observacions que es poden fer són les següents:

- Adjudicació directa d'obres futures, atès que MBSA es comprometia a transmetre finques a les constructores a canvi de l'execució d'obra futura en la construcció del port, adjudicades sense publicitat ni concurrència.

16. En aquell moment el compte de liquidació del projecte havia estat actualitzat fins als 300 €/UA.

- Rebaixa en l'import de les quotes d'urbanització. El compromís pres per MBSA respecte de les quotes d'urbanització, implicava que aquesta assumia una despesa que no li pertocava, ja que la fixació de l'import de les quotes derivava d'un procediment reglat i establert en la normativa urbanística que exclouia que aquestes es poguessin fixar al marge d'aquest procediment. A més, aquestes quotes no eren ni tan sols objecte del procediment judicial del que varen desistir les grans constructors i, malgrat això, es van utilitzar per fer transaccions i arribar als pactes finalment acordats. Per tant, es pot concloure que no quedava dins l'àmbit decisor de MBSA establir un import a tant alçat de les quotes que havien d'abonar aquestes societats al marge del procediment legalment establert i, per tant, la fixació d'aquestes quotes no s'ajustava a dret.

Aquests acords eren, a més, contraris a l'article 7 de la Llei 2/2002, d'urbanisme de Catalunya, que fixa com un dels principis de l'actuació urbanística el repartiment equitatiu de beneficis i càrregues.

- Venda a preu per sota del preu de mercat, atès que se substituï la permuta d'obra futura per la venda a 617 €/m² de sostre edificable. Els indicis per afirmar que aquest preu estava per sota del preu de mercat són que, en el mateix període, MBSA havia adquirit finques similars a preus entre 730 € i 874 €/m², i que quinze mesos després, les finques 3.2, 3.3, 3.5 i 5.2 es vengueren a 1.365 € i 1429 €/m².
- Compromís de dictar resolucions amb arbitrietat en els casos que l'Ajuntament adoptés acords que es poguessin considerar contraris a la normativa urbanística i contraris a l'interès públic. MBSA no podia signar documents que comprometessin llicències d'obra, potestats que en tot cas, corresponien a l'Ajuntament i que no es podien comprometre de forma arbitrària abans d'haver complert els tràmits corresponents.
- Arran de les peticions de MBSA d'incrementar les aportacions al finançament de les despeses del projecte de reparcel·lació, el 7 de juny del 2011 les societats promotores interposaren una nova demanda, la qual, si finalment prosperés podria suposar a MBSA un cost de 4,43 M€, que caldria provisionar¹⁷

Contractes 8, 9, 10, 11, 13 i 17, amb FCC

El contracte de construcció del port, signat el 9 de maig del 2002, concedia al constructor la possibilitat de cobrar les obres amb terrenys derivats de la reparcel·lació. Per això, durant els exercicis 2004 i 2005 es va compensar el deute per certificacions d'obra, amb les participacions de MBSA en les finques 10 i 12, a un preu de 896 €/m².

17. A principis de l'exercici 2016, les societats promotores van acordar resoldre aquesta demanda i signar cadascuna de les societats promotores amb MBSA, acords extrajudicials. Derivat d'aquests acords, es desprèn que el febrer del 2016 el cost a assumir per MBSA ascendia a 1,39 M€ en concepte de despeses d'urbanització.

Durant l'exercici 2006 també se signaren dos contractes de compensació de deutes per certificacions d'obra pels quals es transmetien les finques 5.5, 11, 13 i 17, a 2.500 €/m² més IVA, més 0,25 M€ de quotes d'urbanització. Per valorar aquestes finques, MBSA disposava d'un estudi del per metre quadrat d'abril del 2006 en què s'estimava que el preu per metre quadrat de sostre edificable al front marítim de Badalona estaria entre 2.400 € i 2.700 €.

En aquestes finques, la modificació del PGM¹⁸ introduïa l'obligatorietat de destinar 192 m² a habitatge protegit i 96 m² a habitatge concertat, els quals es van transmetre a 1 €/m² i 2 €/m², respectivament, preus clarament per sota de mercat, que no queden justificats.

En el contracte 11, de liquidació de les obres del port, s'inclouen 14,24 M€ corresponents a les obres i 2,49 M€ corresponents a altres conceptes, dels quals MBSA no disposa de documentació suport. El seu detall és el següent:

- Un import d'1,85 M€ d'interessos de demora en l'entrega de les finques, que no van estar a disposició del constructor fins a l'aprovació del Pla urbanístic en el qual s'englobaven.
- Un import de 0,23 M€ d'estudis de dimensionament del dic i de redacció de projectes modificats.
- Un import de 0,30 M€ pels danys causats per un temporal, no coberts per l'asseguradora.
- Un import de 0,11 M€ d'indemnització al constructor per l'allargament de termini.¹⁹

Posteriorment, s'acumularen nous deutes per les obres d'urbanització del polígon A, i el 10 de juny del 2011 se signà un contracte per al pagament de 8,50 M€, diferit en setze quotes trimestrals i amb el compromís de MBSA de dedicar els cobraments de la cessió d'amarres o locals de l'edifici de restauració al pagament d'aquest deute.

Les observacions relatives a aquests contractes són les següents:

- En l'alienació de les finques 10 i 12, que tenen la consideració de patrimoni municipal del sòl, MBSA havia d'aplicar el procediment legalment establert per la normativa reguladora d'aquest tipus de patrimoni, atesa la seva consideració d'entitat urbanística es-

18. El 29 de desembre del 2006, la Generalitat de Catalunya aprovà el text refós de la modificació puntual del PGM en el sector del port.

19. Es consideren els costos indirectes de dos mesos calculats com el 6% de l'import del contracte inicial del port dividit pel termini contractual, és a dir, 57.499 € de costos indirectes al mes.

pecial. Concretament, en cas de venda, la normativa preveu la forma de concurs com a procediment general (l'alienació directa està prevista només en casos determinats, que no es compleixen en aquesta alienació), pel preu resultant de la valoració corresponent, i que en l'escriptura s'indiqui la destinació final dels terrenys transmesos i el termini màxim de construcció (en aquest cas, i com que es tracta de patrimoni municipal del sòl cedit per l'Ajuntament, aquests terrenys s'havien de destinar a habitatge públic) (articles 160 i 161 de la Llei 2/2002, del 14 de març, d'urbanisme).

Pel fet d'alienar aquestes finques a un preu inferior al resultant d'una valoració dels terrenys (en aquest cas, a un preu inferior al de mercat) l'alienació s'havia d'ajustar a la regulació prevista per la cessió de terrenys a títol gratuït (article 159 de la Llei 2/2002),²⁰ cosa que tampoc no es va fer.

MBSA va incomplir els requisits exposats atès que va alienar directament a FCC les finques que estaven qualificades com a patrimoni municipal del sòl.

- L'alienació de les finques 10 i 12 es va fer a un preu de 896 €/m², inferior al preu de mercat, fet que suposa un perjudici per a la societat, atès que si s'hagués venut a preu de mercat s'hauria pogut fer front a més certificacions d'obra emeses per FCC.
- L'alienació dels 192 m² d'habitatge protegit i els 96 m² d'habitatge concertat es va fer a 1 €/m² i 2 €/m², respectivament, preus clarament per sota de mercat. En la informació proporcionada no hi consta cap document que justifiqui aquesta valoració.
- En la liquidació de les obres de construcció del port, MBSA va assumir 2,49 M€ de conceptes diversos, dels quals no disposa de documentació suport.

Irregularitats en els contractes privats

De l'anàlisi detallada de totes les operacions i del seu contingut es desprèn que la finalitat de MBSA va ser la d'obtenir un finançament que no tenia quan va adquirir l'obligació relativa a la gestió de la construcció i explotació del port de Badalona.

D'aquestes operacions se'n desprèn que existeixen irregularitats en l'adopció de diversos acords i/o convenis per part del conseller delegat relatius a transaccions d'alienació del

20. Article 159:

1. Totes les cessions de terrenys a títol gratuït queden condicionades al fet que siguin efectivament destinades a atendre necessitats d'habitatge de caràcter social o finalitats d'equipament comunitari, a generar activitat econòmica en àrees deprimides o a gestionar les reserves determinades per l'article 153.4.d.

2. L'òrgan competent per acordar la cessió a què es refereix l'apartat 1 n'ha de concretar i justificar la destinació. El compromís dels adquirents de respectar aquesta destinació s'ha de fer constar en el document públic de cessió.

patrimoni de MBSA, a preus inferiors al seu valor de mercat; en l'adopció d'acords que suposen l'adquisició de compromisos no assumibles per l'Administració com la resolució de determinats tràmits administratius o l'assumpció de despeses de reparcel·lació de tercers; en la licitació, adjudicació i execució de les obres de construcció del port i la urbanització del polígon A, en els quals s'incompleixen els principis generals de publicitat, concurrència i igualtat de tracte que regeixen la contractació pública.

Les irregularitats descrites podrien donar lloc a fets perseguibles administrativament i judicialment. Aquesta afirmació es fa respecte a la possible existència d'indis de responsabilitats, ja que l'apreciació únicament correspon a la jurisdicció competent.

5.4.3. Fiscalització dels convenis de MBSA

Per a la fiscalització dels convenis, MBSA va proporcionar una llista dels convenis signats durant el període fiscalitzat, que no estava completa, atès que al llarg de la fiscalització es van detectar altres convenis que no hi estaven inclosos. És per això que no s'ha pogut verificar que la relació de convenis obtinguts inclogués tots els signats per MBSA en el període de fiscalització. S'ha analitzat una mostra de convenis per indemnitzacions del projecte de reparcel·lació (vegeu l'apartat 5.2.1) i altres convenis que suporten operacions fiscalitzades.

5.5. FETS POSTERIORIS

Com es pot observar en el Compte de pèrdues i guanys dels anys fiscalitzats, els ingressos d'explotació del port eren suficients per cobrir les despeses d'explotació, però no per cobrir l'amortització de la inversió del port ni per fer front al retorn dels deutes. Aquesta situació va comportar que el resultat d'explotació fos negatiu.

A mesura que s'acumulin pèrdues, els fons propis de la societat s'aniran reduint, i si l'activitat del port i els resultats no s'incrementen substancialment, es podria arribar a entrar en el supòsit regulat per l'article 363 de la Llei de societats de capital, de dissolució de la societat. Si es consideren els efectes de les observacions detallades en aquest informe i el possible efecte del deteriorament del valor del port, es podria estar ja en la situació prevista per aquest article (vegeu l'apartat 5.3.2.1).

Paral·lelament, els recursos generats per les operacions no eren suficients per fer front al retorn dels deutes de la companyia. En aquest sentit, MBSA va negociar l'ajornament dels seus deutes principals: el 10 de juny del 2011 se signà un acord de reconeixement de deute a favor de FCC per 8,50 M€, per diferir el pagament en setze quotes trimestrals, i el 24 de juliol del 2012 s'acordà diferir el pagament de quotes del préstec sindicat fins al 12

de juny del 2014. Aquest acord va suposar un encariment substancial de les condicions del préstec i l'atorgament de garanties per part de l'Ajuntament i el CCB.

Tot i això, en l'exercici 2013 encara continuaven existint importants tensions de tresoreria, situació que s'agreuja pel fet que la finca 16, permutada amb Terres i Projectes, SLU es va traspasar a la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria (Sareb), amb posterioritat a l'exercici 2011. MBSA està fent gestions pel cobrament de l'aval, de venciment 31 de desembre del 2013, de 4,93 M€.²¹

5.6. CONCLUSIONS

Al llarg d'aquest volum s'han assenyalat les observacions que resulten pertinents sobre la gestió comptable, les despeses, els procediments de contractació i els convenis signats, de MBSA durant el període 2005-2011. En aquest apartat es recullen les observacions més significatives que es desprenen de la fiscalització realitzada.

5.6.1. Observacions

Aspectes generals

1. Durant el període fiscalitzat, el conseller delegat disposava de poders per actuar en nom de MBSA sense l'autorització prèvia del Consell d'Administració o dels accionistes, i de signatura bancària unipersonal, la qual cosa suposava un risc en la gestió i control de la societat (vegeu l'apartat 5.1.2.2).
2. L'article 220 del TRLRHL estableix que les entitats locals han d'exercir la funció de control financer en les societats mercantils que en depenguin i emetre un informe escrit en què es facin constar les observacions i conclusions de l'examen practicat. Durant el període 2005-2011, el Departament d'Intervenció del CCB no va emetre cap informe de control financer de MBSA (vegeu l'apartat 5.1.3).
3. El conseller delegat va signar acords extrajudicials amb alguns propietaris que no estaven d'acord amb les indemnitzacions previstes en el compte de liquidació provisional i que havien reclamat una major indemnització per via judicial per incrementar-les. En aquests acords extrajudicials, el conseller delegat pactà indemnitzacions superiors a les inicialment previstes. Tot i que el conseller delegat disposava de poders per signar aquests acords, els acords signats de forma unilateral amb propietaris per

21. En el mes de març del 2016 MBSA continuava fent gestions pel cobrament de l'aval i/o la recuperació de la finca.

augmentar les indemnitzacions previstes en el compte de liquidació aprovat per l'Ajuntament no s'ajustaven a dret (vegeu l'apartat 5.2.1).

4. La diferència de 44,18 M€ entre el compte de liquidació provisional inicial del projecte de reparcel·lació de l'exercici 2003 i l'actualització del projecte feta en l'exercici 2012 denota una inadequada planificació (vegeu l'apartat 5.2.1).
5. La diferència de 58,00 M€ entre la inversió inicialment prevista per a la construcció del port i la darrera estimació disponible indica també una inadequada planificació del projecte (vegeu l'apartat 5.2.2).
6. MBSA presentava els comptes a partir del principi d'empresa en funcionament. De la fiscalització realitzada es desprenen dubtes raonables sobre la seva continuïtat (vegeu l'apartat 5.5).
7. En el període fiscalitzat, MBSA no va elaborar el PAIF, document que havia d'incloure totes les inversions previstes i el seu finançament, d'acord amb l'article 225 del ROAS.

Tenint en compte el volum d'operacions efectuades per MBSA al llarg dels exercicis fiscalitzats, operacions que implicaven grans inversions i vendes importants del patrimoni per poder efectuar-les, el PAIF constituïa un document fonamental per a l'actuació de la societat i el fet de no tenir-lo implicava una greu irregularitat, i més tenint en compte que és pràcticament l'únic requisit que la normativa exigeix en relació amb les operacions d'alienació del patrimoni de les societats mercantils públiques.

8. De l'anàlisi detallada dels contractes privats es desprèn que la finalitat de MBSA va ser obtenir un finançament que no tenia quan va adquirir l'obligació relativa a la gestió de la construcció i explotació del port de Badalona.

D'aquestes operacions se'n desprèn que existien irregularitats en l'adopció de diversos acords i/o convenis per part del conseller delegat relatius a transaccions d'alienació del patrimoni de MBSA, a preus inferiors al seu valor de mercat; en l'adopció d'acords que suposaven l'adquisició de compromisos no assumibles per l'Administració com la resolució de determinats tràmits administratius o l'assumpció de despeses de reparcel·lació de tercers; en la licitació, adjudicació i execució de les obres de construcció del port i la urbanització del polígon A, en els quals es van incomplir els principis generals de publicitat, concurrència i igualtat de tracte que regeixen la contractació pública.

Les irregularitats descrites podrien donar lloc a fets perseguibles administrativament i judicialment. Aquesta afirmació es fa respecte a la possible existència d'indis de responsabilitats, ja que l'apreciació únicament correspon a la jurisdicció competent.

Gestió comptable i despeses

En la fiscalització de la gestió comptable i de les despeses les observacions detectades més significatives són les següents:

9. En la redacció del Projecte de reparcel·lació del polígon d'actuació urbanística A-1 del port de Badalona, que augmentava la superfície del polígon A en 7.995m² i l'assignava a ADIF, s'interpreta que ADIF havia de pagar 2,90 M€ addicionals a la seva aportació inicial per aquesta nova superfície. El 31 de desembre del 2011, aquesta aportació, que hauria de formar part dels ingressos del Projecte de reparcel·lació, no havia estat comptabilitzada ni cobrada (vegeu l'apartat 5.2.1).
10. En la valoració de les finques aportades en les successives ampliacions de capital, tant per l'Ajuntament com pel CCB, es produeixen diferències entre el valor assignat per l'expert independent i la comptabilització de MBSA (vegeu l'apartat 5.3.2.7):
 - Pel que fa a les finques aportades per l'Ajuntament, en l'ampliació de capital s'assignà un valor de 603,18 €/m² de sòl, que resultava de la valoració de l'expert independent. En canvi, en la comptabilitat es van valorar aquestes finques de forma errònia, ja que es va dividir l'import de l'aportació en l'ampliació de capital, 5,92 M€, pels metres quadrats de sòl totals de les finques aportades, sense considerar el percentatge de la finca que s'havia aportat.
 - Pel que fa a la finca aportada pel CCB, un cop aprovat el projecte de reparcel·lació, MBSA va comptabilitzar la part corresponent al polígon A al preu amb què s'havia valorat la UA en el projecte de reparcel·lació, i el polígon B es va valorar per diferència. Així, les finques del polígon A es van valorar al preu de la UA del projecte de reparcel·lació, 643 €/m² de sostre, i la finca del polígon B es va valorar a 106 €/m² en comptes dels 161 €/m² que proposava l'expert independent. Per tant, comptablement, la distribució del valor de la finca entre el polígon A i el polígon B va ser diferent de la proposada per l'expert independent, per tal d'adequar la valoració de les finques del polígon A a la UA del projecte de reparcel·lació.
11. MBSA no va avaluar el possible deteriorament del valor de la construcció del port de Badalona, tal com exigeix el PGC. El valor actual net del port, tenint en compte la seva recuperació dins del període concessional, trenta anys, s'estima molt inferior al valor net comptable del port a 31 de desembre del 2011, per la qual cosa l'impacte de la provisió per deteriorament de la construcció del port podria haver estat molt significatiu en els estats financers (vegeu l'apartat 5.3.2.1).

MBSA tampoc va avaluar el possible deteriorament de les finques realitzables a 31 de desembre del 2011 comptabilitzades dins d'Existències per 5,30 M€, que corresponien

als compromisos d'obra futura obtinguts com a conseqüència de la permuta de les finques 7.5, 8 i 16 que no es van materialitzar (vegeu l'apartat 5.3.2.4).

12. S'han observat indicis d'infravaloració respecte del preu de mercat de les permutes i/o compravendes següents:
- En la permuta de la finca 16 amb Promociones y Servicios Inmobiliarios Greco, SA, a canvi del 34,53% dels elements immobiliaris a construir en aquesta finca, valorada en 4,93 M€ (vegeu l'apartat 5.3.2.4).
 - En l'alienació de les finques 10 i 12 a FCC a un preu de 896 €/m², inferior al preu de mercat. També, en l'alienació dels 192 m² d'habitatge protegit i els 96 m² d'habitatge concertat que es va fer a 1 €/m² i 2 €/m², respectivament, preus clarament per sota dels preus de mercat (vegeu l'apartat 5.4.2).
 - De la fiscalització de les finques aportades per Engestur l'octubre del 2003 es desprèn que el preu per metre quadrat al qual es van valorar és de 247 €/m² de sostre, lluny dels 643 €/m² amb què es valorava la UA en el projecte de reparcel·lació aprovat el febrer del 2003 (vegeu l'apartat 5.3.2.7).
 - En la venda de la finca 15 per 12,51 M€, que equivalia a 728 €/m² (vegeu l'apartat 5.4.2).
 - En la transmissió de les finques 1.3, 4, 6 i 8 als grans propietaris del polígon A per 15,46 M€, és a dir, a 617 €/m² de sostre edificable (vegeu l'apartat 5.4.2).
13. MBSA va reconèixer un benefici de 0,78 M€ en la permuta de la finca 16 amb Greco. D'acord amb la normativa comptable, les permutes s'havien de valorar pel valor net comptable del bé entregat a canvi, per tant, no s'hauria d'haver reconegut aquest benefici (vegeu l'apartat 5.3.2.4).
14. La societat va considerar com a ingressos a periodificar el valor de les finques 10 i 12 cedides per l'Ajuntament, 17,21 M€; els beneficis obtinguts en les operacions d'alienació o permuta dels terrenys obtinguts del projecte de reparcel·lació, 42,12 M€, i la indemnització rebuda per MBSA com a propietària de parcel·les afectades al projecte de reparcel·lació, 0,32 M€. Comptablement es va reconèixer l'ingrés periodificat al llarg de la vida de la concessió, i el saldo pendent de passar a resultats a 31 de desembre del 2011 era de 13,24 M€, de 32,43 M€ i de 0,26 M€, respectivament. Aquests imports s'haurien d'haver reconegut com una aportació de l'Ajuntament, el primer, i com un ingrés de l'exercici, els altres (vegeu l'apartat 5.3.2.8).
15. Entre els exercicis 2008 i 2009, MBSA va concedir als llogaters de locals comercials descomptes d'entre el 30% i 50% sobre la quota del contracte, per ajudar els llogaters a superar la situació econòmica. Aquests descomptes no es van formalitzar en cap

document i, per tant, en els exercicis 2009 i següents les quotes facturades no coincidien amb les condicions contractuals (vegeu l'apartat 5.3.3.1).

16. Des de l'inici de les activitats del port fins a l'1 de juliol del 2007, s'amortitzava només el 60,6% del valor de la concessió del port (equivalent als metres quadrats que ocupava el port sense la zona de restauració). En coherència amb aquest criteri, també es reconeixia com a ingrés el 60,6% dels ingressos periodificats per cessió d'amarradors. Aquest tractament és incorrecte, per la qual cosa l'amortització del port dels exercicis 2005, 2006 i 2007 (mig any) estava infravalorada en 4,09 M€, i els ingressos dels mateixos exercicis infravalorats en 0,40 M€.

Per altra banda, tots els elements que formaven part del port es van amortitzar durant el període restant de la concessió, encara que tinguessin una vida útil inferior. Segons la Memòria, en cas de substitució, el cost de les noves inversions es carregava al compte de pèrdues i guanys mentre que els elements amb una vida útil inferior a la durada de la concessió s'haurien d'haver amortitzat d'acord amb la seva vida útil. Aquest criteri generà un defecte de dotació a l'amortització de 0,34 M€ per tots els exercicis fiscalitzats (vegeu els apartats 5.3.3.1 i 5.3.3.5).

17. Fins a l'exercici 2010 no hi havia cap procediment que regulés la realització de despeses. En la fiscalització d'aquestes s'ha comprovat que no hi havia proposta de despesa, pressupost o comanda autoritzada, i en molts casos, no hi havia la signatura de la persona responsable de donar la conformitat a la factura (vegeu l'apartat 5.3.3.4).
18. MBSA va pagar 0,54 M€ per indemnitzacions de les sentències que donaven la raó a diversos propietaris de no cedir el 10% d'aprofitament, que van ser inclosos com a despesa del projecte de reparcel·lació. A aquest import s'havien d'afegir 0,45 M€ més d'indemnitzacions per sentències pendents de pagament no comptabilitzades. MBSA hauria d'haver assumit i pagat aquestes indemnitzacions, atès que va ser la beneficiària de la cessió del 10%, i no haurien de formar part de la despesa del projecte de reparcel·lació. Per tant, caldria incloure aquesta despesa en la comptabilitat de MBSA i minorar-la del projecte de reparcel·lació (vegeu l'apartat 5.2.1).
19. En la fiscalització de les despeses de personal s'ha observat el següent:
 - D'acord amb l'article 222.2 del ROAS i els principis rectors de l'accés a l'ocupació pública de la Llei 7/2007, del 12 d'abril, de l'Estatut bàsic de l'empleat públic, aplicables a les societats mercantils públiques, el personal ha de ser contractat respectant els criteris d'igualtat, publicitat, capacitat i mèrit. MBSA no va respectar aquests principis en els procediments de contractació del seu personal.
 - Els increments de remuneracions per canvi de responsabilitats o per canvi de lloc de treball no van ser degudament autoritzats per l'òrgan competent (vegeu l'apartat 5.3.3.3).

Contractació

Contractació administrativa

Les observacions més significatives corresponents a la fiscalització de la contractació administrativa són les següents (vegeu l'apartat 5.4.1.3):

20. En les IIC aprovades el 2010 no s'indicava la data ni l'òrgan que les va aprovar. A més caldria que regulessin la justificació de la necessitat de la despesa i el contracte, i les possibles modificacions i pròrrogues dels contractes.
21. En els plecs de clàusules administratives utilitzats s'han observat les incidències següents:
 - Els plecs preveïen l'obertura dels sobres 1 (documentació general) i 2 (proposta tècnica) abans de l'obertura de pliques, fet contrari a l'article 88 del TRLCAP i a la disposició addicional 18.3 de la LCSP, que preveuen l'obertura de les ofertes en un acte públic i la seva confidencialitat fins al moment de l'obertura.
 - Els plecs utilitzats preveïen que la valoració econòmica i tècnica de les ofertes es fes al mateix temps, un cop feta l'obertura de les propostes econòmiques. D'acord amb l'article 134 de la LCSP, la valoració dels criteris tècnics, que és més subjectiva, s'ha de fer abans de conèixer l'oferta econòmica.
 - En els procediments negociats els plecs no determinaven els aspectes a negociar.
 - Fins a l'exercici 2009, en els criteris utilitzats per avaluar les ofertes rebudes, s'ha observat que els tècnics utilitzaven subcriteris més concrets per valorar cada un dels criteris especificats en els plecs, els quals s'haurien d'incloure en els plecs, per tal de garantir els principis d'igualtat, publicitat i concurrència. També es valorava l'experiència professional de l'empresa i la idoneïtat dels equips materials i humans com a criteris d'adjudicació, criteris que no s'ajustaven ni a les directives comunitàries ni a les lleis de contractes, que els consideren un criteri de solvència. En dos contractes, el resultat de l'adjudicació hauria estat un altre si no s'haguessin tingut en compte aquests criteris. Per últim, la fórmula que s'utilitzava per valorar l'oferta econòmica es basava en puntuacions mitjanes. Aquesta fórmula no lineal penalitza les ofertes més baixes i no permet adjudicar la màxima puntuació a l'oferta més avantatjosa econòmicament.
22. En dotze dels vint-i-sis contractes fiscalitzats no es va portar a terme cap procediment de licitació, i l'obra o servei es va adjudicar de forma directa, sense cap justificació.
23. En els sis contractes fiscalitzats d'import superior als fixats per l'article 2.1 del TRLCAP, o subjectes a regulació harmonitzada i en el contracte de concessió, s'han

trobat mancances significatives en el compliment de la publicitat legalment exigida, com ja s'ha descrit en el cos de l'informe.

24. El contracte 1, Treballs d'emergència en el dragat de les sorres afectades de la dàrsena pesquera del port de Badalona, presenta les incidències següents:

- Manca la declaració d'emergència signada per l'òrgan de contractació i també la comunicació de l'emergència al Ple del CCB i al Ple de l'Ajuntament de Badalona, en el termini establert en l'article 72.1 del TRLCAP.
- Atès que la contaminació de les dàrsenes ja es coneixia en l'exercici 2002 des de la compravenda del terreny a l'ICO, i que havia estat analitzada i quantificada en diversos estudis, no es considera justificada la utilització del procediment d'emergència en aquest cas. A més, es considera una manca de planificació el fet d'arribar a trobar-se en una situació com la descrita, que va provocar la contractació per emergència.
- Atès el greu problema de contaminació, en els exercicis 2002 i 2003 es van signar set contractes complementaris més i, en l'exercici 2004, cinc modificacions de cadascun d'aquests contractes complementaris, a més del contracte 1, per pal·liar el problema de la contaminació. Aquest fet posa de manifest una manca de planificació en la realització del projecte de l'obra de construcció del port.
- Tots aquests contractes complementaris i modificats es van adjudicar de forma directa a l'adjudicatari de l'obra principal mentre que, alguns per ells mateixos, i per suposat en conjunt, comportaven una modificació substancial de les condicions inicials del contracte, en augmentar el cost de l'obra en un 138,7% respecte de l'import inicial i, per tant, un sobrecost de 23,88 M€. El fet de no licitar de nou aquests contractes va suposar un incompliment dels principis de publicitat i de concurrència.

25. El contracte 26, de concessió per a la redacció del projecte, construcció, gestió i explotació de l'hotel i espais d'oci, restauració i comercials es va adjudicar de forma directa, sense cap justificació, fet que contravenia l'article 235 del TRLCAP.

Contractes privats

En relació amb la fiscalització dels contractes privats signats amb tercers les observacions detectades més significatives són les següents (vegeu l'apartat 5.4.2):

26. Les operacions de compravenda de finques es varen portar a terme en el marc d'un procés urbanístic de transformació de la façana marítima de Badalona, de caràcter complex, com era l'execució de les obres del port de Badalona i del desenvolupament

urbanístic del sector del port, procés urbanístic que, per tant, requeria del màxim rigor en tota la seva tramitació. És per això que cal fer referència a la manca del PAIF com a document que havia de reflectir les previsions d'inversions i d'ingressos,

Tenint en compte el volum d'operacions efectuades per MBSA al llarg dels exercicis fiscalitzats, que implicaven grans inversions i alhora vendes importants del seu patrimoni per poder efectuar-les, es considera que el PAIF constituïa un document fonamental per a l'actuació de la societat i que el fet de no tenir-lo implicava una greu irregularitat, i més tenint en compte que és pràcticament l'únic requisit que la normativa exigeix en relació amb les operacions d'alienació del patrimoni de les societats mercantils públiques (vegeu l'apartat 5.3.2.8).

27. En l'alienació de les finques 10 i 12, que tenien la consideració de patrimoni municipal del sòl, MBSA havia d'aplicar el procediment legalment establert per la normativa reguladora d'aquest tipus de patrimoni, atès la seva consideració d'entitat urbanística especial. En cas de venda, la normativa preveu la forma de concurs com a procediment general (l'alienació directa està prevista només en casos determinats, que no es compleixen en aquesta alienació), pel preu resultant de la valoració corresponent, i que en l'escriptura s'indiqui la destinació final dels terrenys transmesos i el termini màxim de construcció (en aquest cas, i com es tractava de patrimoni municipal del sòl cedit per l'Ajuntament, els terrenys s'havien de destinar a habitatge públic) (articles 160 i 161 de la Llei 2/2002, del 14 de març, d'urbanisme).

Pel fet d'alienar aquestes finques a un preu inferior al de mercat, l'alienació s'havia d'ajustar a la regulació prevista per la cessió de terrenys a títol gratuït (article 159 de la Llei 2/2002), cosa que tampoc no es va fer.

MBSA va incomplir els requisits exposats atès que va alienar directament a FCC les finques que estaven qualificades com a patrimoni municipal del sòl.

28. En el contracte signat el 16 d'octubre del 2006 amb FCC, s'inclouen 2,49 M€ a pagar per MBSA, dels quals no es disposa de documentació de suport.
29. En el contracte signat amb grans propietaris MBSA es comprometia a transmetre a les promotores unitats d'aprofitament a canvi d'obra futura en l'execució de la infraestructura portuària, i es limitava l'aportació d'aquests propietaris a les despeses d'urbanització en un import fix de 165 €/UA, amb independència del que resultés de la liquidació definitiva; MBSA assumiria les variacions que es produïssin. Les observacions són les següents:
- MBSA va adjudicar l'obra futura de la construcció del port de forma directa.
 - MBSA es comprometia a rebaixar l'import de les quotes d'urbanització: Aquest compromís implicava que MBSA assumia una despesa que no li pertocava, ja que

la fixació de l'import de les quotes derivava d'un procediment reglat i establert en la normativa urbanística que exclouia que aquestes es poguessin fixar al marge d'aquest procediment. No quedava dins l'àmbit decisor de MBSA establir un import a tant alçat de les quotes que havien d'abonar aquestes societats al marge del procediment legalment establert i, per tant, no s'ajustava a dret la fixació d'aquestes quotes.

Aquests acords eren, a més, contraris a l'article 7 de la Llei 2/2002, d'urbanisme de Catalunya, que fixa com un dels principis de l'actuació urbanística el repartiment equitatiu de beneficis i càrregues.

- MBSA vengué sostre edificable a un preu, 617 €/m², per sota del preu de mercat. Els indicis per afirmar que el preu estava per sota del preu de mercat són que, en el mateix període, MBSA va adquirir finques similars a preus entre 730 € i 874 €/m² i, quinze mesos després, les finques 3.2, 3.3, 3.5 i 5.2 es van vendre a 1.365 € i 1429 €/m².
- MBSA es comprometia a dictar resolucions amb arbitrarietat en els casos que l'Ajuntament adoptés acords que es podrien considerar contraris a la normativa urbanística i a l'interès públic. MBSA no podia signar documents que comprometessin llicències d'obra, potestat que, en tot cas, corresponia a l'Ajuntament.
- El 7 de juny del 2011 les societats promotores van interposar una nova demanda contra MBSA per no pagar més despeses del projecte de reparcel·lació. Si finalment la demanda prosperés podria suposar un cost de 4,43 M€ a MBSA que caldria provisionar. A principis de l'exercici 2016, s'acordà resoldre l'esmentada demanda i MBSA signà acords extrajudicials amb cadascuna de les societats promotores, pels quals el cost que assumia en concepte de despeses d'urbanització era, fins a l'esmentada data, d'1,39 M€.

30. En relació amb les operacions amb BBW, es fan les observacions següents:

- La finca 15 va ser venuda a un preu inferior al seu valor de mercat.
- Es va incomplir l'article 136.2 del ROAS, atès que malgrat que una entitat local pot desenvolupar activitats econòmiques en règim de lliure concurrència, aquestes han de respondre a l'interès públic local. Actuar com a promotora d'habitatge lliure no es pot considerar una activitat d'interès públic.
- MBSA es va comprometre a beneficiar la societat en l'estudi de detall, i a agilitar els processos administratius davant l'Ajuntament.

