

Informe 27/97-D

**Centre Integral de Mercaderies
i Activitats Logístiques, SA
(CIMALSA)**

Ejercicio 1996



**Sindicatura de Comptes
de Catalunya**

Este texto en castellano es una traducción no oficial que constituye sólo una herramienta de documentación. No implica, por lo tanto, la responsabilidad de la Sindicatura de Cuentas de Cataluña.

En Barcelona, el día 10 de marzo de 1998, reunido el Pleno de la Sindicatura de Cuentas, bajo la presidencia del síndico mayor, don Ferran Termes Anglès, con la asistencia de los síndicos don Josep M. Carreras Puigdengolas, don Marià Nicolàs Ros, don Jordi Petit Fontserè y don Xavier Vela Parés, actuando como secretaria la secretaria general de la Sindicatura, doña M. Àngels Barbarà Fondevila, y como ponente el síndico don Jordi Petit Fontserè, se acuerda aprobar, previa deliberación, el informe de fiscalización 27/97-D relativo al Centre Integral de Mercaderies i Activitats Logístiques, SA (CIMALSA), ejercicio 1996.

ÍNDICE

ABREVIATURAS	6
1. INTRODUCCIÓN	7
1.1. INTRODUCCIÓN AL INFORME	7
1.1.1. Objeto y alcance material	7
1.1.2. Alcance temporal y metodología	7
1.2. INTRODUCCIÓN AL ENTE FISCALIZADO	8
1.2.1. Creación, naturaleza jurídica y capital fundacional	8
1.2.2. Objeto social y domicilio social	9
1.2.3. Órganos de gobierno	9
1.2.4. Convenio INCASOL-CIMALSA	10
1.2.5. Actividad	12
1.2.6. Legislación aplicable	12
2. FISCALIZACIÓN	13
2.1. FISCALIZACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS	13
2.1.1. Balance de situación	17
2.1.2. Cuenta de pérdidas y ganancias	24
2.2. FISCALIZACIÓN DE LAS LIQUIDACIONES PRESUPUESTARIAS	31
2.3. FISCALIZACIÓN DE LA CONTRATACIÓN	32
2.3.1. Adjudicación de contratos de obras	32
2.3.2. Adjudicación de contratos de asistencia técnica	34
2.4. FISCALIZACIÓN DE LA GESTIÓN	35
2.4.1. Descripción de la actuación	37
2.4.2. El PEF	37
2.4.3. Resultado de la operación	47
3. CONCLUSIONES	49
3.1. OBSERVACIONES Y RECOMENDACIONES	49
4. TRÁMITE DE ALEGACIONES	51

ABREVIATURAS

BEX:	Banco Exterior de España
CIM:	Central Integral de Mercancías
CIMALSA:	Centre Integral de Mercaderies i Activitats Logístiques, SA
ha:	Hectárea
INCASOL:	Instituto Catalán del Suelo (en catalán: Institut Català del Sòl)
IVA:	Impuesto sobre el valor añadido
LCAP:	Ley de contratos de las administraciones públicas
mPTA:	Miles de pesetas
MPTA:	Millones de pesetas
PEF:	Plan económico financiero

1. INTRODUCCIÓN

1.1. INTRODUCCIÓN AL INFORME

1.1.1. Objeto y alcance material

De conformidad con la normativa vigente, esta Sindicatura emite el presente Informe de fiscalización relativo a la empresa de la Generalidad “Centre Integral de Mercaderies i Activitats Logístiques, SA”, de ahora en adelante CIMALSA.

Los aspectos objeto de fiscalización han sido los siguientes:

- a) Las cuentas anuales de la sociedad, con el fin de verificar que representan fielmente la situación financiero-patrimonial y los resultados de las operaciones efectuadas durante el ejercicio fiscalizado.
- b) El presupuesto, para verificar la correcta liquidación presupuestaria así como su grado de cumplimiento.
- c) Los sistemas de contratación utilizados a la hora de encargar a terceros obras y servicios, con el fin de verificar que se garantiza el cumplimiento de los principios de publicidad y concurrencia.
- d) La gestión llevada a cabo por la sociedad, en especial en lo referente al cumplimiento del objeto para el que fue creada, así como para evaluar los resultados obtenidos.

1.1.2. Alcance temporal y metodología

La fiscalización tiene alcances temporales diferentes en función de lo que ha sido objeto de revisión:

- La fiscalización económico-financiera y de la liquidación presupuestaria se refiere al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 1996.
- La fiscalización de la contratación y de la gestión se refiere al período comprendido entre el 8 de octubre de 1992 (fecha de constitución de la sociedad) y el 22 de abril de 1997.

Las pruebas realizadas, de cumplimiento y sustantivas, han sido aquellas que, de forma selectiva, se han considerado necesarias para obtener evidencia suficiente y adecuada, con el objetivo de conseguir una base razonable que permita manifestar las conclusiones que se desprenden del trabajo realizado sobre la información económico-financiera y los preceptos legales que le son de aplicación, de acuerdo con las normas de auditoría pública generalmente aceptadas.

Cabe destacar que los estados financieros de CIMALSA han sido objeto de auditoría financiera privada externa desde el primer ejercicio de funcionamiento, por parte de "Serrat Auditors, Censors Jurats de Comptes, SA".

La opinión manifestada en todos los ejercicios ha sido "limpia". En concreto, la referida a los estados financieros correspondientes al ejercicio 1996 ha sido la siguiente:

"Según nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio, y de la situación financiera de la sociedad CENTRE INTEGRAL DE MERCADERIES I ACTIVITATS LOGÍSTIQUES, SA a 31 de diciembre de 1996 y de los resultados de sus operaciones y de los recursos obtenidos y aplicados durante el ejercicio anual finalizado en dicha fecha y contienen la información necesaria y suficiente para su interpretación y comprensión adecuada, de conformidad con los principios y normas contables generalmente aceptados".

1.2. INTRODUCCIÓN AL ENTE FISCALIZADO

1.2.1. Creación, naturaleza jurídica y capital fundacional

CIMALSA fue constituida como sociedad anónima el 8 de octubre de 1992, mediante escritura pública de la misma fecha y ante el notario de Barcelona D. Xavier Roca Ferrer, previa la autorización por el Acuerdo de Gobierno de 1 de septiembre de 1992, mediante el que se autoriza a INCASOL para que constituya una sociedad, y a la vez se aprueban los Estatutos.

En el mismo Acuerdo se establece el objeto social y el importe del capital fundacional.

De este modo, el accionista único es INCASOL y el capital fundacional fue de 10,00 MPTA representado por 10.000 acciones ordinarias y nominativas, de 1.000 PTA de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas por INCASOL en el mismo acto de la constitución.

El capital a 31 de diciembre de 1996 es de 614,00 MPTA, representado por 614.000 acciones nominativas, de 1000 PTA de valor nominal, totalmente suscritas y desembolsadas por INCASOL.

En el correspondiente epígrafe relativo a la fiscalización de los estados financieros, se hace mención de las diversas ampliaciones de capital que se han llevado a cabo hasta llegar a la cifra actual.

Esta sociedad tiene la condición de empresa pública de la Generalidad de acuerdo con lo establecido en el artículo 35 de la Ley 4/1985, del estatuto de la empresa pública catalana, y por lo tanto se rige por la normativa reguladora de este tipo de entidades y por sus propios estatutos.

1.2.2. Objeto social y domicilio social

El objeto social de acuerdo con lo que establece el Acuerdo de Gobierno se describe en el 2º artículo de los Estatutos y es el siguiente:

“La adquisición y la enajenación, por cualquier título, de suelo y edificaciones de toda clase, la construcción, la promoción, la gestión, la administración, el arrendamiento o la cesión por cualquier título y la enajenación de todo tipo de inmuebles para la dotación de infraestructuras y equipamientos para el desarrollo de actividades de transporte y operaciones logísticas de mercancías”.

El domicilio social que se fija en la escritura de constitución es la calle Còrsega, 289, 6ª planta.

Actualmente el domicilio social es el mismo y el domicilio fiscal está en la Rambla de Catalunya, 98, 6ª planta. El cambio de domicilio fiscal se acordó en la sesión del Consejo de Administración de 31 de mayo de 1995, dado que la actividad se lleva a cabo en esa dirección.

La sociedad se constituye por tiempo indefinido.

1.2.3. Órganos de gobierno

Según se establece en el artículo 11 de los Estatutos, los órganos de gobierno son la Junta General de Accionistas y el Consejo de Administración.

Las atribuciones y otros aspectos relativos a la Junta General se regulan en los artículos 12 a 17 de los Estatutos.

Como ya se ha dicho, el accionista es único.

La composición, atribuciones y el resto de aspectos relativos al Consejo de Administración están regulados en los artículos 18 a 24 de los Estatutos sociales.

Los componentes del Consejo de Administración a 31 de diciembre de 1996 son los siguientes:

Consejero presidente: D. Ernest Serra Raventós

Consejeros: D. Antoni Paradell Ferrer (gerente de INCASOL)
D. Joan Ignasi Coll Olalla (director técnico de INCASOL)
D. Antoni Masferrer Solduga
D. Enric Ticó Buxadós (director general de transportes)

Secretario no consejero: D. Francesc Segura Roda

El gerente de la sociedad a 31 de diciembre de 1996 es D. Robert Ramírez Balcells (nombrado por el Consejo de Administración en la sesión del día 29 de octubre de 1996). Desde la fecha del nombramiento hasta el 31 de diciembre comparte el ejercicio de las funciones con el anterior gerente (D. Oriol Segarra).

1.2.4. Convenio INCASOL-CIMALSA

El 28 de julio de 1993 se firma un convenio entre CIMALSA e INCASOL (accionista al 100% de CIMALSA).

Dado que CIMALSA se creó para llevar a cabo la promoción, la gestión y la ejecución de determinadas actividades de la competencia de INCASOL, se firma dicho convenio con el fin de articular las bases que, de acuerdo con las disposiciones legales aplicables, regulen la ejecución del objeto social de CIMALSA y el correspondiente seguimiento y control por parte de INCASOL.

Este convenio se convierte en el principal marco de actuación de CIMALSA, tanto en lo referente a las actividades a llevar a cabo como en lo referente a su financiación. Es por eso por lo que se exponen en este apartado los aspectos más significativos contenidos en este convenio.

Estos aspectos son los siguientes:

- CIMALSA debe desarrollar su objeto social de conformidad con los encargos que le encomiende INCASOL y, por lo tanto, CIMALSA actuará como mandataria en nombre propio pero por cuenta de INCASOL, en todo aquello que constituya el objeto principal del encargo que se le efectúe.
Actuará en nombre de INCASOL cuando así se determine expresamente y actuará en nombre y cuenta propia en todo aquello que no sea consecuencia directa del cumplimiento de un encargo.
- CIMALSA en su actuación debe sujetarse a los criterios de rentabilidad económica y productividad y llevar a cabo las actividades con la máxima celeridad y calidad y el mínimo coste posible.
- Por este convenio INCASOL encarga a CIMALSA la promoción, construcción, gestión, venta y/o alquiler de terrenos, naves y equipamientos de las que deberán constituir las Centrales Integradas de Mercancías del Vallès Occidental y del Baix Llobregat. Estas Centrales se ubicarán en los terrenos, propiedad de INCASOL, situados en los términos municipales de Santa Perpètua de Mogoda (CIM Vallès) y Gavà y Castelldefels (CIM Baix Llobregat).

En concreto, para la venta y/o alquiler, INCASOL otorgará a CIMALSA los correspondientes poderes notariales.

- Se establecen detalladamente las actuaciones que CIMALSA deberá llevar a cabo para el cumplimiento del encargo.
- Se señala como instrumento básico de regulación de las relaciones derivadas de los encargos mencionados el Plan económico financiero (PEF).

Por cada encargo que reciba CIMALSA, esta elaborará un PEF que contemple todas las consecuencias económico-financieras del encargo. Estos PEF deberán ser aprobados en primer lugar por el Consejo de Administración de CIMALSA y después por el Consejo de Administración de INCASOL.

En concreto, los PEF deberán contener:

- Coste actualizado de los estudios, proyectos, obras y gestión
- Coste de la financiación necesaria
- Previsión de pagos
- Previsión de operaciones de endeudamiento
- Previsión de tesorería

Mediante el PEF se determinarán las contrapartidas económicas a cargo de INCASOL y las autorizaciones financieras que sean necesarias.

Se establece específicamente que CIMALSA podrá concertar las operaciones de endeudamiento que sean necesarias para atender las necesidades de tesorería, de acuerdo con las previsiones económicas y financieras de los PEF aprobados.

Además, se establecen unas disposiciones referidas a la recepción de las obras y se especifica que la contratación de obras y servicios que lleve a cabo la sociedad en cumplimiento de los encargos recibidos deberá respetar los requisitos de publicidad y concurrencia.

Hay que señalar que, como consecuencia de las relaciones económicas derivadas del mandato que constituyen los encargos de INCASOL, la contabilidad de CIMALSA debe reflejar este hecho y, por lo tanto:

- Refleja en sus cuentas de activo circulante la deuda que va adquiriendo INCASOL como consecuencia de los encargos que haga a CIMALSA y que corresponderá al coste total de los proyectos y obras correspondientes a dichos encargos, más el coste total de su financiación y, si se tercia, el coste de la gestión encomendada.

- Refleja en el pasivo circulante las aportaciones que reciba de INCASOL para atender el importe de dicha deuda.

El primer PEF fue aprobado el 27 de julio de 1994 y se actualizó posteriormente, de modo que se aprobó un nuevo PEF el 21 de febrero de 1996.

En este Informe se dedica un capítulo específico a la elaboración del PEF y su grado de cumplimiento. (Véase capítulo 2.4.)

1.2.5. Actividad

Aunque el encargo contenido en el convenio antes mencionado suponía la constitución de las Centrales Integrales de Mercancías tanto del Vallès Occidental como del Baix Llobregat, finalmente sólo se ha llevado a cabo la primera, es decir, la CIM Vallès.

Respecto a la CIM Baix Llobregat se iniciaron contactos y se llevaron a cabo algunas actuaciones pero un informe con el análisis global de la viabilidad del proyecto hizo que se tomara la decisión de no llevarla a cabo.

En sesión del Consejo de Administración de INCASOL de 27 de diciembre de 1994, este organismo acordó, enterado del informe sobre la CIM Baix Llobregat, dejar sin efecto el encargo a CIMALSA para desarrollar esta actuación.

Por lo tanto, la actividad llevada a cabo ha sido la puesta en marcha (promoción, construcción, gestión, etc.) del CIM Vallès y es lo que ha sido analizado en el apartado referido a la evaluación de la gestión.

1.2.6. Legislación aplicable

A la sociedad le son aplicables:

- Sus Estatutos sociales
- La Ley 4/1985, de 29 de marzo, del estatuto de la empresa pública catalana
- La Ley 10/1982, de 12 de julio, de finanzas públicas de Cataluña, y el Decreto legislativo 9/1994, de 13 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de finanzas públicas de Cataluña
- Real decreto legislativo 1564/1989, de 22 de diciembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de sociedades anónimas
- Las leyes de presupuestos de la Generalidad de los ejercicios correspondientes
- La disposición adicional 6ª de la Ley 13/1995, de 18 de mayo, de contratos de las administraciones públicas.

2. FISCALIZACIÓN

2.1. FISCALIZACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Como ya hemos dicho en la Introducción de este Informe, los estados financieros de la sociedad han sido auditados anualmente, desde su constitución, por una empresa privada externa. De todos modos, teniendo en cuenta que la evaluación general de lo que ha sido la operación completa de la CIM Vallès ha sido objeto de nuestro Informe, esta revisión ha supuesto la fiscalización de prácticamente todas las partidas del Balance y Cuenta de explotación; por lo tanto, se puede decir que se ha realizado también la auditoría completa de los estados financieros.

Después de la tarea realizada, esta Sindicatura asume en su totalidad las opiniones expresadas en los diferentes informes externos de auditoría privada.

La sociedad ha confeccionado las cuentas anuales en formato normal, pese a que por el volumen de las operaciones, podía haberlos confeccionado con el modelo abreviado.

Para su elaboración, se han aplicado los principios contables obligatorios sin que haya habido razones excepcionales que hayan motivado la no aplicación de alguno de estos.

A continuación, se presentan los balances de situación y las cuentas de pérdidas y ganancias de CIMALSA, correspondientes a los ejercicios cerrados a 31 de diciembre de 1995 y a 31 de diciembre de 1996, dado que son comparativos.

Balance de situación a 31 de diciembre de 1995 y a 31 de diciembre de 1996

Activo	Ejercicio 1995	Ejercicio 1996
A) Accionistas por desembolsos no exigidos	0	0
Total A	0	0
B) Inmovilizado		
I. Gastos de establecimiento	5.049	3.578
II. Inmovilizado inmaterial	87	42
5. Aplicaciones informáticas	181	181
9. Amortizaciones	(94)	(139)
III. Inmovilizaciones materiales	5.838	4.929
3. Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	7.731	7.787
7. Amortizaciones	(1.893)	(2.858)
IV. Inmovilizaciones financieras	465	469
7. Depósitos y fianzas entregados a largo plazo	465	469
VI. Deudores operaciones tráfico largo plazo	0	0
Total B	11.439	9.018
C) Gastos a distribuir en varios ejercicios	0	0
Total C	0	0
D) Activo circulante		
II. Existencias	0	62.555
4. Anticipos e inmovilizado material en curso	0	62.555
III. Deudores	526.492	1.595.687
2. Empresas del grupo, deudores	525.537	1.584.755
4. Deudores varios	0	732
6. Administraciones públicas	955	10.200
IV. Inversiones financieras temporales	230.564	0
7. Depósitos y fianzas constituidos a corto plazo	230.564	0
VI. Tesorería	280.047	129.293
VII. Ajustes por periodificación	28	195
Total D	1.037.131	1.787.730
Total general (A + B + C + D)	1.048.570	1.796.748

Importes en miles de pesetas

Fuente: Cuentas anuales de CIMALSA correspondientes al ejercicio 1996 y a el ejercicio 1995

SINDICATURA DE CUENTAS DE CATALUÑA — INFORME 27/97-D

Pasivo	Ejercicio 1995	Ejercicio 1996
A) Fondos propios		
I. Capital suscrito	614.000	614.000
1. Capital suscrito	614.000	614.000
IV. Reservas	0	0
V. Resultados de ejercicios anteriores	(17.356)	(338)
2. Resultados negativos ejercicios anteriores	(17.356)	(338)
VI. Pérdidas y ganancias (beneficio o pérdida)	17.018	(2.481)
Total A	613.662	611.181
B) Ingresos a distribuir en varios ejercicios	0	0
Total B	0	0
C) Provisiones para riesgos y gastos	0	0
Total C	0	0
D) Acreedores a largo plazo		
Total D	0	0
E) Acreedores a corto plazo		
III. Deudas con empresas del grupo y asociadas	215.154	129.368
1. Deudas con empresas del grupo	215.154	129.368
IV. Acreedores comerciales	202.678	1.054.593
2. Deudas compras/prestaciones servicios	202.678	1.054.593
V. Otras deudas no comerciales	17.076	1.606
1. Administraciones públicas	17.076	1.606
Total E	434.908	1.185.567
Total general (A + B + C + D + E)	1.048.570	1.796.748

Importes en miles de pesetas

Fuente: Cuentas anuales de CIMALSA correspondientes al ejercicio 1996 y al ejercicio 1995

Cuenta de pérdidas y ganancias a 31 de diciembre de 1995 y a 31 de diciembre de 1996

Debe	Ejercicio 1995	Ejercicio 1996	Haber	Ejercicio 1995	Ejercicio 1996
A) GASTOS	883.641	2.106.727	B) INGRESOS	900.659	2.104.246
1. Reducción de existencias	0	(62.554)	1. Importe neto de la cifra de negocios	885.955	2.084.716
2. Aprovisionamientos	836.292	2.132.227	a) Ventas	885.955	2.084.716
3. Gastos de personal	23.593	14.103	2. Aum. de existencias de productos acabados y en curso de fabricación	(21.613)	0
a) Sueldos, salarios y similares	20.049	11.808	3. Trabajos efectuados por la empresa para el Inmovilizado	0	0
b) Cargas sociales	3.544	2.295	4. Otros ingresos de explotación	0	0
4. Dotaciones por amortización Inmovilizado	2.251	2.480			
5. Variación de las provisiones de tráfico	0	0			
6. Otros gastos de explotación	21.501	20.469			
a) Servicios exteriores	21.213	20.171			
b) Tributos	288	298			
I. BENEFICIOS DE EXPLOTACIÓN	0	0	I. PÉRDIDAS DE EXPLOTACIÓN	19.295	22.009
7. Gastos financieros y asimilados	4	0	5. Ingresos de participaciones en capital	0	0
8. Variación prov. de inversiones financieras	0	0	6. Ingr. de otros valores negociables y créditos del activo Inmovilizado	0	0
9. Diferencias negativas de cambio	0	2	7. Otros intereses e ingresos asimilados	36.317	19.529
			c) Otros intereses	36.317	19.529
			8. Diferencias positivas de cambio	0	1
II. RESULTADOS FINANCIEROS POSITIVOS	36.313	19.528	II. RESULTADOS FINANCIEROS NEGATIVOS	0	0
III. BENEFICIOS ACTIVIDADES ORDINARIAS	17.018	0	III. PÉRDIDAS ACTIVIDADES ORDINARIAS	0	2.481
10. Variación prov. Inmov. inmat. y cartera de control	0	0	9. Beneficios en enajenación Inmov. inmat. y cartera de control	0	0
11. Pérdidas proced. Inmov. inmat. y cartera de control	0	0	10. Beneficios operaciones con acciones y obligaciones propias	0	0
12. Pérdidas por operaciones con acciones y oblig. propias	0	0	11. Subvenciones de capital transferidas al resultado del ejercicio	0	0
13. Gastos extraordinarios	0	0	12. Ingresos extraordinarios	0	0
14. Gastos y pérdidas de otros ejercicios	0	0	13. Ingresos y beneficios de otros ejercicios	0	0
IV. RESULTADOS EXTRAORDINARIOS POSITIVOS	0	0	IV. RESULTADOS EXTRAORDINARIOS NEGATIVOS	0	0
V. BENEFICIOS ANTES DE IMPUESTOS	17.018	0	V. PÉRDIDAS ANTES DE IMPUESTOS	0	2.481
15. Impuestos sobre sociedades	0	0			
16. Otros impuestos	0	0			
VI. RESULTADO DEL EJERCICIO (BENEFICIOS)	17.018	0	VI. RESULTADO DEL EJERCICIO (PÉRDIDAS)	0	2.481

Importes en miles de pesetas

Fuente: Cuentas anuales CIMALSA correspondientes al ejercicio 1996 y al ejercicio 1995

2.1.1. Balance de situación

Las cifras del balance han pasado de 1.048,57 MPTA a 1.796,75 MPTA, lo que representa un 71,35% de incremento.

De la variación producida entre un ejercicio y otro destaca, con respecto al activo, el fuerte incremento en la partida de "Deudores empresas grupo" que pasa de un saldo a 31 de diciembre de 1995 de 525,54 MPTA a un saldo a 31 de diciembre de 1996 de 1.584,75 MPTA, lo que parece razonable dado que se corresponde con la deuda adquirida por INCASOL y es precisamente en 1996 cuando se produce el avance significativo en las actuaciones a llevar a cabo por CIMALSA en la CIM Vallès por cuenta de INCASOL.

Por otro lado, las desviaciones significativas a la baja corresponden a las cuentas de "Tesorería" (disminución de 150,75 MPTA) y de "Depósitos y fianzas constituidos a corto plazo" (disminución en 230,56 MPTA).

En cuanto al pasivo del balance, es preciso destacar el incremento que se produce en la partida de "Acreedores comerciales por compras y prestación de servicios", ya que se pasa de un saldo de 202,68 MPTA al cierre del ejercicio 1995 a un saldo de 1.054,59 MPTA a 31 de diciembre de 1996. Esto es consecuencia también del hecho de que la plena actividad e impulso de la CIM se produce en este ejercicio 1996.

Activo**a) Gastos de establecimiento**

El saldo se corresponde con los gastos de constitución y los de ampliación de capital. Se contabilizan por el precio de adquisición y se amortizan mensualmente en un plazo máximo de 5 años, lo cual es correcto. Se presentan netos de amortización.

El movimiento y desglose de esta cuenta ha sido el siguiente:

COSTE	Saldo a 31.12.95	Altas	Bajas	Saldo a 31.12.96
Gastos de constitución	248	-	-	248
Gast. de ampliación de capital	7.105	-	-	7.105
COSTE TOTAL	7.353	-	-	7.353

AMORTIZACIÓN ACUMULADA	Saldo a 31.12.95	Dotaciones	Bajas	Saldo a 31.12.96
Gastos de constitución	154	50	-	204
Gast. de ampliación de capital	2.150	1.421	-	3.571
AMORT. ACUMULADA TOTAL	2.304	1.471	-	3.775
NETO	5.049			3.578

Importes en miles de pesetas

b) Inmovilizado inmaterial

Este Inmovilizado corresponde a las adquisiciones de las aplicaciones informáticas y se contabiliza por su coste de adquisición; la amortización se aplica en función de su depreciación efectiva en un porcentaje del 25%.

El movimiento del ejercicio ha sido el siguiente:

Aplicaciones informáticas	Saldo a 31.12.95	Altas/Dotaciones	Bajas	Saldo a 31.12.96
Coste	181	-	-	181
Amortización	94	45	-	139
Inmovilizado neto	87	45	-	42

Importes en miles de pesetas

c) Inmovilizado material

Los elementos registrados se contabilizan por su coste de adquisición. Estos elementos son instalaciones, mobiliario y equipos informáticos.

La amortización es en función de su depreciación efectiva siendo los porcentajes de amortización de un 10% para el mobiliario y las instalaciones y de un 25% para los equipos informáticos, lo cual es correcto.

El movimiento del ejercicio ha sido el que sigue:

COSTE	Saldo 31.12.95	Altas	Bajas	Saldo 31.12.96
Instalaciones y maquinaria	3.241	-	-	3.241
Otras instalac., utillaje y mobiliario	3.234	56	-	3.290
Equipos proceso de datos	1.256	-	-	1.256
Total	7.731	56	-	7.787

AMORTIZACIÓN	Saldo 31.12.95	Dotaciones	Bajas	Saldo 31.12.96
Instalaciones técnicas y maquinaria	576	324	-	900
Otras instalac., utillaje y mobiliario	598	327	-	925
Equipos proceso de datos	719	314	-	1.033
Total	1.893	965	-	2.858
Inmovilizado material neto	5.838			4.929

Importes en miles de pesetas

Se han revisado todas las facturas de Inmovilizado desde el inicio, incluidas las adquisiciones del ejercicio 1996. Se han encontrado 2 facturas de importe poco material (0,48 MPTA) que por concepto deberían haberse contabilizado como gasto.

d) Inmovilizaciones financieras

El importe de 469 mPTA corresponde a 465 mPTA por la fianza que la entidad constituyó a largo plazo para el contrato de alquiler de sus oficinas, a 1.000 PTA

por la fianza de una plaza de aparcamiento y a 3.000 PTA por la fianza a largo plazo por la supracomunidad de propietarios de la CIM Vallès.

Se ha revisado la documentación soporte, sin salvedad.

e) Existencias

El ejercicio 1996 es el primero con saldo en esta cuenta.

Se han incorporado a existencias de la sociedad las inversiones realizadas durante el ejercicio (obras) que, posteriormente, deberán facturarse a terceros (básicamente al MOPTMA) y que son fundamentalmente las siguientes:

- Obras complementarias de modificación del giratorio de acceso sur de la CIM Vallès
- Obras complementarias de construcción del colector de recogida de aguas de las obras de la fábrica del desdoblamiento de la carretera B-143.
- Proyectos constructivos de accesos provisionales entre la autopista A-7 y la CIM Vallès y ramales, Caldes-Tarragona y Girona-Caldes de enlace de la carretera B-143 con la autopista A-7.
- Obras de modificación del trazado del oleoducto afectado por las obras de accesos provisionales entre la autopista A-7 y la CIM Vallès.
- Gastos de la supracomunidad de propietarios de la CIM Vallès

Véase detalle de los 62,55 MPTA activados como existencias en el epígrafe correspondiente a aprovisionamientos en el análisis de la Cuenta de pérdidas y ganancias.

f) Deudores

El saldo más significativo corresponde a la partida "Empresas Grupo".

Se contabilizan las certificaciones por los trabajos realizados por cuenta de INCASOL, según el convenio firmado el 28 de julio de 1993, con relación a las obras de construcción de la Central Integral de Mercancías del Vallès (CIM Vallès).

El importe total certificado a 31 de diciembre de 1996 es de 2.418,27 MPTA y al cierre del ejercicio quedaba pendiente de transferir por parte de INCASOL el importe de 1.584,75 MPTA. Se ha verificado la corrección del saldo al cierre del ejercicio.

Con respecto al saldo de 10,20 MPTA correspondiente a administraciones públicas, este hace referencia al IVA soportado pendiente de compensación (8,50 MPTA), a las retenciones de capital mobiliario (1,37 MPTA) y al importe a devolver por el impuesto sobre sociedades correspondiente al ejercicio 1995 (0,33 MPTA).

g) Tesorería

El saldo a 31 de diciembre de 1996 se corresponde con 0,19 MPTA en caja y 129,11 MPTA en bancos.

La sociedad opera con dos entidades bancarias: el BEX y “La Caixa”, aunque la mayor parte del saldo está depositada en el BEX (128,69 MPTA). La cuenta de “La Caixa” no tiene ningún movimiento desde el ejercicio 1994.

Con relación a la cuenta del BEX, CIMALSA realiza conciliaciones bancarias mensualmente y la revisión efectuada ha resultado correcta (pese a esto, sería conveniente que en el documento soporte de las conciliaciones se anotara la fecha en que las partidas pendientes han sido liquidadas).

Con respecto a las cantidades en caja hay 0,16 MPTA en moneda extranjera.

La entidad regulariza el saldo en moneda extranjera a 31 de diciembre en función de su cotización y contabilizando las diferencias de cambio positivas y/o negativas.

Dada la poca materialidad de los saldos, la sociedad no hace arqueos de manera periódica, y cuando se hacen, no queda constancia escrita. En el ejercicio 1996 ya se deja constancia con respecto al arqueo correspondiente a 31 de diciembre.

h) Inversiones financieras temporales

Cabe hacer mención del saldo existente a 31 de diciembre de 1995 de inversiones financieras temporales por importe de 230,56 MPTA.

La entidad había efectuado inversiones en activos financieros de renta fija y letras del tesoro gestionadas mediante el BEX. La inversión se inició en octubre de 1994 y se finalizó el mes de julio de 1996; esto hace que a 31 de diciembre de 1996 el saldo es cero.

La inversión consistía en comprar y vender letras del tesoro por unos días determinados según la previsión de tesorería.

Se ha revisado la documentación relativa a la operación, siendo toda correcta.

El rendimiento acumulado de la operación a 31 de diciembre de 1996 ha sido de 49,39 MPTA.

Igualmente, se ha comprobado la correcta contabilización en ingresos financieros. El resultado ha sido correcto.

Pasivo**a) Fondos propios**

El movimiento entre el ejercicio 1995 y 1996 ha sido el siguiente:

	Saldo a 31.12.95	Aumentos	Dismin. o trasposos	Saldo a 31.12.96
Capital suscrito	614.000	-	-	614.000
Resultados negativos ejer. anteriores	(17.356)	-	17.018	(338)
Beneficios ejercicio 1995	17.018	-	(17.018)	0
Pérdidas ejercicio 1996	-	-	(2.481)	(2.481)
TOTAL	613.662	-	(2.481)	611.181

Importes en miles de pesetas

Desde la constitución de la sociedad se han producido varias ampliaciones de capital:

Capital fundacional	10.000
Ampliación de capital (26.11.93)	382.000
Ampliación de capital (29.03.95)	222.000
	<u>614.000</u>

Importes en miles de pesetas

Los acuerdos de ampliación fueron tomados oportunamente en Junta General Extraordinaria de Accionistas y elevados a públicos e inscritos en el Registro Mercantil.

El capital está totalmente suscrito y desembolsado.

Los resultados negativos de 17,36 MPTA corresponden a las pérdidas de los ejercicios 1992, 1993 y 1994 que se han compensado con los beneficios obtenidos en el ejercicio 1995 por importe de 17,02 MPTA. De este modo, las pérdidas de ejercicios anteriores quedan en 0,34 MPTA.

En el ejercicio 1996 el resultado ha sido de unas pérdidas de 2,48 MPTA.

b) Deudas con empresas del grupo (corto plazo)

Se contabiliza la deuda que tiene la sociedad con INCASOL, como resultado del convenio firmado el 28 de julio de 1993, por el que se faculta a CIMALSA para la venta de las fincas resultantes de la actuación de la CIM Vallès, con nombre y representación de INCASOL.

En concreto y por conceptos la deuda corresponde a:

c/c INCASOL - Depósitos	123.650
c/c INCASOL - Ventas	6.984
c/c INCASOL - Otras	(1.266)
	129.368

Importes en miles de pesetas

• INCASOL - Depósitos:

Corresponde a las entregas que recibe CIMALSA por las reservas o pagos a cuenta de futuras ventas de las parcelas de la CIM Vallès, pendientes de liquidar a INCASOL, sin que se haya firmado todavía ningún contrato; esto es así, dado que la sociedad considera que no se debe proceder a su liquidación hasta que la venta sea definitiva, puesto que se puede producir una anulación de esta reserva.

En el momento de la firma los importes se traspasan contablemente a la cuenta de INCASOL deudor-ventas.

El importe total cobrado en concepto de reservas a 31 de diciembre de 1996 es de 123,65 MPTA.

• INCASOL - Ventas:

Corresponde a los pagos que recibe CIMALSA por las ventas definitivas que ha gestionado y realizado a cuenta de INCASOL (los contratos son de 3 tipos en función de la compra: de parcelas, de naves modulares, de repercusión del gasto). Al cierre del ejercicio, la sociedad había realizado la transferencia de la totalidad de los cobros, excepto por el importe de 6,98 MPTA.

El movimiento del ejercicio ha sido el siguiente:

Saldo inicial a 31 de diciembre de 1995	0
Importes cobrados en el ejercicio 1996	1.972.181
Transferencias a INCASOL durante el ejercicio	(793.766)
Compensación deuda en el ejercicio 1996	(1.171.430)
Saldo a 31 de diciembre de 1996	6.985

Importes en miles de pesetas

Fuente: Mayor a 31 de diciembre de 1996

Se han contrastado los importes contabilizados como cobrados con los contratos de venta correspondientes del ejercicio 1996, sin salvedad.

Se ha comprobado que la transferencia a INCASOL se haya hecho efectiva mediante la revisión de los extractos bancarios, sin salvedad.

La compensación de la deuda corresponde a importes a pagar por parte de INCASOL a CIMALSA en concepto de pago de obras que se han compensado con parte del importe a pagar por parte de CIMALSA a INCASOL. Igualmente, se ha verificado la correcta realización de los asientos de compensación efectuados en el ejercicio 1996.

- INCASOL - Otras

Los 1,26 MPTA corresponden a una factura de notario (gastos de escritura) que paga CIMALSA por Cuenta de INCASOL en 1996 y que, posteriormente, en 1997 (1.04.1997), este le reembolsa, sin que se contabilice como gasto e ingreso.

Puesto que adelanta el dinero a INCASOL, CIMALSA contabiliza el importe en el pasivo con signo negativo.

Lo que hubiera sido más correcto es haberlo contabilizado en el activo como INCASOL deudor.

c) Acreedores comerciales

El saldo corresponde a las deudas de la sociedad con acreedores por los servicios necesarios para el desarrollo del proyecto de la CIM Vallès, así como por gastos de funcionamiento de CIMALSA.

En concreto, el saldo pendiente por obras y proyectos de la CIM asciende a 949,74 MPTA, el saldo en concepto de retenciones por garantía es de 102,76, el saldo por deudas en concepto de prestaciones de servicios a 0,97 MPTA y por facturas pendientes de recibir a 1,12 MPTA.

Con respecto al saldo de proveedores por obras y proyectos (949,74 MPTA) se ha analizado el 99,38% del saldo y se ha verificado para los 6 proveedores más importantes que el saldo pendiente es correcto; además, se ha verificado el pago de los saldos pendientes durante el ejercicio 1997, sin salvedad.

d) Otras deudas no comerciales

Corresponde a las deudas con la Administración pública; en concreto, retenciones de IRPF correspondientes al 4º trimestre (1,30 MPTA) y Seguridad Social del mes de diciembre (0,30 MPTA). Se ha verificado sin salvedad el pasivo registrado a 31 de diciembre de 1996 y el ingreso en el plazo legal, en enero de 1997.

La diferencia de saldo respecto del ejercicio 1995 (17,05 MPTA) obedece al hecho de que en el año 1995 la cuenta de IVA era acreedora (14,43 MPTA) y en cambio en el año 1996 es deudora.

2.1.2. Cuenta de pérdidas y ganancias

Antes de entrar a analizar las partidas de Gasto y de Ingreso, se debe hacer una precisión sobre la particularidad de la Cuenta de pérdidas y ganancias de CIMALSA, que se deriva de la propia razón de su constitución: llevar a cabo un encargo por cuenta de INCASOL.

Como ya se ha dicho, CIMALSA tiene el encargo de construir y desarrollar la CIM Vallès. Por la prestación de este servicio, la Sociedad percibe el 6% del importe de las certificaciones de obra que a la vez CIMALSA factura a INCASOL.

Por lo tanto, los ingresos de CIMALSA son la contraprestación por la realización del encargo materializados en el 6% mencionado.

Con estos ingresos CIMALSA debe cubrir sus gastos de estructura y de funcionamiento.

A continuación se presenta un resumen de los ingresos y gastos de la Cuenta de pérdidas y ganancias correspondientes a los ejercicios 1995 y 1996.

	Ejercicio 1996 (1)	Ejercicio 1995 (2)	Diferencia (1)-(2)
Ingresos			
Importe neto de la cifra de negocios	2.084.716	885.955	1.198.761
Aumento de existencias	-	(21.613)	21.613
Otros intereses	19.529	36.317	(16.788)
Dif. positivas de cambio	1	-	1
Total ingresos	2.104.246	900.659	1.203.587
Gastos			
Reducción de existencias	(62.554)	-	(62.554)
Aprovisionamientos	2.132.227	836.292	1.295.935
Gastos de personal	14.103	23.593	(9.490)
Dotaciones amortización Inmovil.	2.480	2.251	229
Otros gastos de explotación	20.469	21.501	(1.032)
Gastos financieros	-	4	(4)
Diferencias neg. de cambio	2	-	2
Total gastos	2.106.727	883.641	1.223.086
Beneficio/pérdida (-)	(2.481)	17.018	(19.499)

Importes en miles de pesetas

Fuente: Elaborado por la Sindicatura de Cuentas a partir de las cuentas anuales de CIMALSA

A continuación se analizan las diferentes partidas de la Cuenta de pérdidas y ganancias.

INGRESOS**1. Importe neto de la cifra de actividad**

Los ingresos contabilizados (2.084,72 MPTA) se corresponden con la facturación a INCASOL por los dos conceptos antes señalados: la facturación de los gastos de la construcción de la CIM Vallès y la facturación de los honorarios por la gestión.

El desglose es el siguiente:

CIM Vallès - trabajos realizados	1.966.713
CIM Vallès - honorarios CIMALSA	118.003
TOTAL	2.084.716

Importes en miles de pesetas

El incremento respecto al ejercicio anterior (885,95 MPTA en ejercicio 1995) es consecuencia directa de que la mayor parte de la construcción y las certificaciones correspondientes se han realizado en el ejercicio 1996 y, por lo tanto, también su facturación a INCASOL.

Hemos verificado, mediante el registro de facturas emitidas correspondiente al ejercicio 1996, que los importes registrados en la Cuenta de pérdidas y ganancias son correctas; sale una diferencia de 1,44 MPTA de más en el registro de facturas, que obedece al hecho de que unas facturas se han contabilizado como menos gasto, en vez de contabilizarlas como ingreso.

2. Ingresos financieros

Los 19,53 MPTA contabilizados tienen el siguiente desglose:

Descuentos por pago inmediato	2.226
Otros ingresos financieros	17.303
BEX-ints. c/c	6.022
BEX-IFT	11.274
La Caixa-intereses cuenta corriente	7

Importes en miles de pesetas

Respecto de los "otros ingresos financieros", hemos verificado los importes mediante los extractos bancarios, así como las retenciones practicadas, sin salvedad.

Los ingresos financieros por inversiones financieras temporales del BEX corresponden a los rendimientos de la inversión en activos financieros en renta fija y letras del tesoro que efectuó la Sociedad. (Véase el epígrafe de "Tesorería" en el activo). Se ha verificado la correcta contabilización, sin salvedad.

GASTOS**1. Reducción de existencias**

La reducción de existencias obedece al hecho de que determinadas actuaciones que se habían contabilizado como gasto se traspasan a existencias en el activo, dado que se facturan a terceros. Por este motivo aparece contabilizado como menos gasto (véase apartado siguiente: aprovisionamientos).

2. Aprovisionamientos

El desglose de esta cuenta es el que sigue:

CIM Vallès:		1.966.713
- obras	1.754.011	
- asistencia técnica	147.683	
- honorarios proyecto	5.763	
- dirección de obra	4.694	
- licencias	54.562	
CIM Vallès-otros:		165.514
- Acesa	4.960	
- INCASOL/DGT	57.730	
- CIMALSA	93.054	
- MOPTMA	9.427	
- Supracomunidad	343	
TOTAL APROVISIONAMIENTOS		2.132.227

Importes en miles de pesetas

a) Gastos CIM Vallès:

Corresponden a los gastos ocasionados por la construcción de la CIM Vallès en el ejercicio 1996 y que CIMALSA factura en su totalidad a INCASOL (véase apartado referido a los ingresos).

A 31 de diciembre de 1996, INCASOL es deudor por un importe de 1.584,75 MPTA (véase epígrafe de deudores diversos en el activo).

b) Los gastos CIM Vallès-otros son gastos ocasionados también por la construcción de la CIM Vallès que ha soportado CIMALSA y que no se facturan a INCASOL; es decir, la sociedad los asume.

Está previsto recuperar algunas de estas y, por eso, CIMALSA las ha traspasado, a final del ejercicio, a la cuenta de existencias; estos gastos son los referentes a INCASOL/DGT (52,78 MPTA), MOPTMA (9,43 MPTA) y supracomunidad (0,34 MPTA), que ascienden a 62,55 MPTA.

3. Gastos de personal

A 31 de diciembre de 1996 la plantilla de la sociedad estaba formada por 3 personas: el gerente, una contable y una administrativa. A 31 de diciembre de 1995 estaban en plantilla el gerente y la contable. Hay que señalar que casi durante todo el ejercicio 1995 la plantilla fue de 4 personas, lo que explica que los gastos de personal sean superiores en el ejercicio 1995 respecto al ejercicio 1996.

En concreto, el personal en 1995 fue el siguiente:

1 gerente:	12 meses	(baja el 31.12.95)
1 administrativa:	11 meses	(baja el 1.12.95)
1 contable:	12 meses	
nuevo gerente:	4 meses	

La nueva administrativa se contrató con fecha de 4 de diciembre de 1996, siendo la duración del contrato de 1 año.

Se han revisado los contratos de trabajo que son de carácter laboral, siendo el del gerente un contrato de alta dirección sometido al RD 1382/85 que no contiene cláusula de indemnización especial.

El contrato de la contable pasó a indefinido el 1 de febrero de 1997.

De la revisión se puede concluir que se ha cumplido la normativa laboral así como la específica de la Seguridad Social.

La revisión relativa a la correcta aplicación de las retenciones en concepto de IRPF ha resultado correcta.

El contrato del gerente finalizó el 31 de diciembre de 1996 sin que cobrara ninguna indemnización. Revisada la liquidación correspondiente la hemos encontrado correcta.

La única observación a realizar es que la sociedad no periodifica las pagas extras; de todos modos, el importe que habría que contabilizar no es material.

Con respecto a la revisión de la Seguridad Social el resultado ha sido satisfactorio, sin ninguna observación a realizar.

En cuanto a los incrementos salariales, debe señalarse que para uno de los trabajadores, este ha sido superior al 3,5% permitido por la Ley de presupuestos de la Generalidad para 1996, en su artículo 25, sin que se haya pedido el informe favorable del departamento competente en materia de función pública y del Departamento de Economía y Finanzas, como preceptúa el propio artículo.

4. Dotaciones para la amortización del Inmovilizado

El importe dotado corresponde a:

Amortización gastos de establecimiento	1.471
Amortización Inmovilizado inmaterial	45
Amortizaciones Inmovilizado material	964
Total	2.480

Importes en miles de pesetas

Se han revisado los cálculos desde el inicio de la actividad siendo el resultado correcto. Únicamente hay que destacar que se activaron como "instalaciones" 2 facturas del ejercicio 1994 que por concepto deberían haberse contabilizado como gasto de este ejercicio, (el importe no es material: 0,48 MPTA).

La amortización de los elementos del Inmovilizado material aplicada es lineal, de acuerdo con la vida útil de los elementos y de acuerdo con las tablas de amortización aprobadas.

La amortización de los gastos de establecimiento se hace en 5 años y del Inmovilizado inmaterial (aplicaciones informáticas) en 4 años, lo cual es correcto.

5. Otros gastos de explotación

Esta cuenta está formada por los gastos en concepto de servicios exteriores y tributos.

En concreto, los servicios exteriores se corresponden básicamente con las partidas e importes siguientes:

Arrendamientos y cánones (4 MPTA), reparaciones y conservación (0,88 MPTA), servicios profesionales independientes (4,41 MPTA), primas de seguros (0,29 MPTA), publicidad y propaganda (0,89 MPTA), suministros (0,40 MPTA), y otros servicios (9,29 MPTA).

a) Arrendamientos y cánones: los gastos registrados corresponden al alquiler de las oficinas (3,51 MPTA), del aparcamiento y el arrendamiento de la fotocopidora.

Se ha revisado el contrato de alquiler y las actualizaciones correspondientes, cuyos importes pagados y contabilizados son correctos.

b) Reparaciones y conservación: la partida más importante es la que hace referencia al servicio de limpieza (0,73 MPTA).

Se ha revisado la propuesta de la empresa de limpieza y la conformidad de CIMALSA; los pagos son mensuales. Se han revisado las facturas correspondientes, sin salvedad.

Según la sociedad se pidieron 3 ofertas, pero no hay documentación soporte que lo justifique.

c) Servicios profesionales independientes: hay contabilizadas facturas por servicios jurídicos varios (3,74 MPTA), gestoría (0,22 MPTA) y auditoría (0,45 MPTA).

Los servicios jurídicos hacen referencia a la asesoría general y a los servicios de Secretaría del Consejo de Administración.

Se han revisado todas las facturas de este epígrafe y el resultado es correcto.

d) Primas de seguros: CIMALSA tiene contratadas 2 pólizas de seguros, una, multirriesgo de oficinas, y otra de responsabilidad civil (para cubrir la responsabilidad civil derivada de la copropiedad de las instalaciones comunes del polígono industrial CIM Vallès en Santa Perpètua de Mogoda).

El seguro multirriesgo de oficinas se contrató el 8 de julio de 1994 y tiene informe favorable previo de la Dirección General de Patrimonio con fecha 30 de junio de 1994.

El seguro por responsabilidad civil de las obras se contrató el 23 de abril de 1996. No hay informe favorable previo de la Dirección General de Patrimonio.

e) Otros servicios: en esta cuenta se registran los gastos siguientes:

Gastos de viajes	1.183
Material de oficina	195
Mensajeros	582
Desplazamientos	111
Reproducciones	326
Gastos de representación	558
Gastos varios	348
Teléfono	824
Seguimiento audiovisual obras	2.299
Dietas consejo de administración	2.550
Suscripciones	71
Cheque restaurante	247
TOTAL	9.294

Importes en miles de pesetas

a) Gastos de viajes:

Del importe total pagado por este concepto, 1,02 MPTA corresponden a un viaje a Atlanta y Nueva York de 2 personas, una de CIMALSA y la otra de Agestock.

La sociedad paga los gastos por facturas justificadas, sin que haya ningún límite.

Asimismo paga el kilometraje a 35 PTA/km sin que efectúe la retención correspondiente por IRPF en la diferencia sobre el límite exento (24 PTA/km). De todos modos, el importe sobre el que no se ha practicado la retención es poco material (26.334 PTA).

b) Gastos de representación:

Se han revisado facturas por importe de 0,50 MPTA, lo que representa el 89% de la cuenta. De la compulsa realizada hay que hacer los siguientes comentarios: todos los gastos tienen el justificante correspondiente pero en la hoja de liquidación que se rellena para contabilizar el gasto no se detalla claramente el concepto del gasto realizado; hay una factura, aunque de importe poco material (17.000 PTA), que no es gasto de representación y, por lo tanto, está indebidamente contabilizada.

c) Gastos varios: se contabilizan inscripciones a cursos y jornadas del personal de CIMALSA y alguno del personal de Agestock, sellos, prensa, gastos de víveres para la oficina, etc. Se ha revisado el 78% de la cuenta y la documentación soporte es correcta y el gasto, correctamente contabilizado y pagado.

d) Seguimiento audiovisual obras: se registran los gastos correspondientes a reportajes fotográficos y vídeo sobre el estado de las obras de la CIM.

Se ha revisado la totalidad de las facturas y el resultado es correcto.

e) Dietas Consejo de Administración:

El importe por sesión pagado de 2,55 MPTA corresponde a las dietas de asistencia a razón de 50.000 PTA; este importe está dentro de los límites establecidos en el Acuerdo de Gobierno de 21 de enero de 1994 y está autorizado específicamente por CIMALSA por el Acuerdo de Gobierno de 3 de mayo de 1994.

La otra partida de la cuenta "Otros gastos de explotación" es la de tributos. El importe contabilizado corresponde al pago del impuesto de actividades económicas del ejercicio 1996. Se ha comprobado su pago en el plazo legal. Sin salvedad.

2.2. FISCALIZACIÓN DE LAS LIQUIDACIONES PRESUPUESTARIAS

El ejercicio 1996 es el primero en el que CIMALSA aparece en los presupuestos de la Generalidad y tiene únicamente presupuesto de explotación.

Los recursos y dotaciones aprobados por la Ley de presupuestos de la Generalidad para 1996 ascienden a 903,00 MPTA.

La sociedad no ha realizado la correspondiente liquidación presupuestaria; por lo tanto, únicamente presentamos el detalle, por capítulos y artículos, del presupuesto aprobado.

ESTADO DE INGRESOS

Capítulo 3. Ingresos propios		901.000
Artículo 30. Ventas y prestación de servicios	901.000	
Capítulo 5. Ingresos patrimoniales		2.000
Artículo 52. Intereses de depósito	2.000	
TOTAL ESTADO INGRESOS		903.000

ESTADO DE GASTOS

Capítulo 1. Remuneraciones del personal		20.400
Artículo 10. Sueldos y salarios	17.100	
Artículo 11. Seguros y prestaciones sociales	3.300	
Capítulo 2. Gastos de bienes corrientes y servicios		865.895
Artículo 20. Compras y otros aprovisionamientos	850.000	
Artículo 21. Servicios exteriores	15.595	
Artículo 22. Tributos	300	
Capítulo 5. Amortizaciones y superávit de explotación		16.705
Artículo 50. Amortizaciones Inmovilizado inmaterial	45	
Artículo 51. Amortizaciones Inmovilizado material	965	
Artículo 52. Amortizaciones gastos amortizables	1.470	
Artículo 54. Superávit de explotación	14.225	
TOTAL ESTADO DE GASTOS		903.000

Importes en miles de pesetas

Fuente: Ley de presupuestos de la Generalidad para 1996

Como ya hemos mencionado, no se ha podido fiscalizar la liquidación presupuestaria dado que la sociedad no la ha realizado.

Los responsables de la entidad aseguran que harán la liquidación correspondiente en el ejercicio 1997.

2.3. FISCALIZACIÓN DE LA CONTRATACIÓN

La contratación que ha llevado a cabo CIMALSA desde su constitución corresponde básicamente a servicios de asistencia técnica y consultoría y de ejecución de obras para la realización del proyecto que le encargó INCASOL; es decir, la construcción, la promoción y la gestión de la CIM Vallès.

Al tratarse de una sociedad anónima, CIMALSA debe regirse, para su contratación, por los principios de publicidad y concurrencia de ofertas, (tanto por la antigua ley como por la actual, la Ley 13/1995, de Contratos de las Administraciones Públicas).

CIMALSA dispone de un registro de contratos y pedidos de obras donde constan todos los contratos adjudicados desde su constitución como empresa.

Hemos dispuesto de este registro a partir del cual, se ha efectuado la selección de la muestra a fiscalizar.

La cobertura conseguida ha sido elevada y la consideramos suficiente para concluir sobre los procedimientos de adjudicación de contratos que sigue la sociedad. La fiscalización ha sido la siguiente:

Contratos de obra	2.182.454
Contratos de asistencia técnica y consultoría	973.314
Total revisado	3.155.768
Total contratado (hasta el mes de abril 1997)	4.076.635
% cobertura	77,41

Importes en miles de pesetas

El importe fiscalizado corresponde a 16 expedientes de contratación (9 de obras y 7 de asistencia técnica).

2.3.1. Adjudicación de contratos de obras

Como ya hemos dicho, los 9 expedientes analizados suponen un volumen de contratación de 2.182,45 MPTA.

De los 9 expedientes, 2 son contratos complementarios y otro es un modificado.

El sistema general de adjudicación ha sido el del concurso, excepto:

- Para los 2 complementarios que se han adjudicado a la misma empresa adjudicataria de la obra principal, lo que es correcto puesto que se ha dado cumplimiento a lo que se establece en la apartado d) del artículo 141 de la LCAP.
- Para el modificado, aprobado por Acuerdo del Consejero con fecha de 29 de marzo de 1996 y en el que se dispone que continúe las obras el mismo adjudicatario.
- 2 expedientes (el nº 6 y el 7) que, por su importe, se han adjudicado por el sistema de adjudicación directa y procedimiento negociado, respectivamente.

El resumen de las adjudicaciones es el siguiente:

OBRA	Sistema de adjudicación	Nº empresas presentadas o invitadas	Adjudicatario	Fecha del contrato	Importe de adjudicación (sin IVA)
1. Movimiento general de tierras del proyecto de construcción de la CIM Vallès	Concurso	23	Vías y Construcciones, S.A.	23.02.95	259.182
2. Urbanización de la CIM Vallès Fase II	Concurso	26	Vías y Construcciones, S.A.	28.06.95	347.540
3. Construcción nave modular de la parcela 7	Concurso	15	OSHSA	24.04.96	438.268
4. Construcción de la nave modular de las parcelas 8 y 12	Concurso	19	OSHSA	29.11.95	881.535
5. Obras complementarias de construcción del colector de recogida de aguas de las obras de desdoblamiento de la carretera B-143	Directa	-	Vías y Construcciones, S.A.	23.04.96	34.002
6. Cierre perimetral e interior de CIM Vallès	Solicitud de ofertas	5	Tesla Seguridad, S.A.	01.06.95	18.473
7. Señalización CIM en la A-17, en el carril segregado de la rotonda de acceso sur y en la carretera B-143	Solicitud de ofertas	3	Diez y Compañía, S.A.	29.04.97	3.946
TOTAL					1.982.946
Modificación del expediente nº 2: Urbanización y aparcamientos zona de equipamientos	Directa	-	Vías y Construcciones, S.A.	23.04.96	69.508
Complementario del expediente nº 4: Instalación de plataformas niveladoras y abrigos en las puertas de las naves	Directa	-	OSHSA	06.11.96	130.000
TOTAL					2.182.454

Importes en miles de pesetas

De la revisión efectuada se extraen las siguientes conclusiones:

- El sistema utilizado de adjudicación mediante concurso garantiza el cumplimiento de los principios de publicidad y concurrencia de ofertas.

- Los trámites seguidos para la adjudicación por concurso se han cumplido adecuadamente (publicación, apertura plicas, informes técnicos, propuestas de adjudicación, contratos, etc.).
- Los proyectos complementarios de los expedientes de obras relacionados han sido autorizados por la Comisión Asesora por proyectos complementarios y modificados del Departamento de Política Territorial y Obras Públicas (DPTOP) y además se ha dado cumplimiento a lo prescrito en el artículo 141 d) de la LCAP.
- El proyecto modificado está aprobado por Acuerdo del Consejero 29 de marzo de 1996.
- Los expedientes nº 6 y 7 se han otorgado por el sistema de adjudicación directa y por el procedimiento negociado (según la fecha del contrato), justificado por el importe de la contratación, de acuerdo con la normativa contractual aplicable.

No obstante, hay que hacer las siguientes observaciones:

- Se han incumplido en la mayoría de expedientes los plazos de ejecución previstos, aunque por causas no imputables a los contratistas.
- Se ha producido alguna adjudicación a alguna empresa cuya oferta presentaba un plazo de ejecución (aspecto que se puntúa para la adjudicación) más corto con diferencia; se ha visto que los plazos propuestos no eran realistas. (La media de los retrasos es de 6 meses).
- En el expediente nº 6, de las ofertas presentadas 2 se han presentado fuera de plazo y en 2 no se ha podido comprobar, puesto que no tienen sello del registro de entrada.

2.3.2. Adjudicación de contratos de asistencia técnica

Los 7 contratos analizados suponen un volumen de contratación de 973,31 MPTA (de hecho son 5 adjudicaciones y hay 2 encargos más en una misma empresa adjudicataria, sobre un mismo proyecto).

De las 5 adjudicaciones, 2 se han efectuado mediante concurso, 2 mediante el procedimiento de adjudicación directa o procedimiento negociado, según la fecha, con solicitud de más de 3 ofertas y 1 por el procedimiento negociado pero pidiendo una única oferta.

El detalle de las adjudicaciones es el siguiente:

Asistencia técnica	Sistema de adjudicación	Nº empresas presentadas o invitadas	Adjudicatario	Fecha del contrato	Importe de adjudicación (sin IVA)
1. Proyecto suministro e instalación de sistemas de control de instalaciones técnicas, vigilancia, seguridad y comunicaciones	Concurso	3	Agelectric, SA	13.12.96	147.746
2. Diseño de la identidad corporativa, señalización y pórticos	Solicitudes de ofertas	3	QUOD	03.10.96	4.276
3. Trabajos de topografía	Directa	-	COSTA&RIERA ASOCIADOS	08.04.97	165
4. Revisión del proyecto básico de la CIM Vallès y prestación de servicios de redacción de proyecto y de dirección de obra	Solicitud de ofertas	6	MASTER	17.01.94	126.206
5. Servicios de asistencia técnica y de consultoría para la implantación de las 2 CIM (Vallès-Baix Llobregat) (Contrato marco)	Concurso	6	AGESTOCK, AIE	01.01.94	27.956
2º encargo	-	-	AGESTOCK, AIE	13.02.96	378.933
3º encargo	-	-	AGESTOCK, AIE	29.03.96	288.032
TOTAL					973.314

Importes en miles de pesetas

De la revisión efectuada se desprenden los siguientes comentarios:

- En los 2 expedientes adjudicados mediante concurso abierto se han seguido adecuadamente los trámites previstos en la normativa contractual, la documentación es idónea y se adjudica a la empresa que ha obtenido mayor puntuación de acuerdo con lo que establecen los pliegos de bases de concurso.
- En lo referente a los contratos adjudicados mediante el sistema de adjudicación directa o mediante procedimiento negociado, según la fecha de la adjudicación, es preciso hacer las siguientes observaciones:
 - El expediente nº 2 se ha adjudicado por el procedimiento negociado, sobrepasando el límite cuantitativo fijado por estos tipos de contratos.
 - El expediente nº 4 se adjudicó antes de la nueva Ley 13/1995, de contratos de las administraciones públicas y, por lo tanto, se requería exclusivamente publicidad y concurrencia. En este caso, ha habido concurrencia, ya que se pidieron 6 ofertas, pero no publicidad. Entendemos que, dado el elevado importe del contrato, habría sido conveniente hacer un concurso o bien la publicación de la licitación.
 - En el expediente nº 2 no hay informe justificativo de las razones de la adjudicación.

2.4. FISCALIZACIÓN DE LA GESTIÓN

Tal y como se explica en el epígrafe 1.2.4. de este Informe, CIMALSA lleva a cabo su actividad en función de los encargos que le hace INCASOL (accionista al 100%).

El marco de actuación es el convenio firmado entre ambas entidades y el instrumento básico de regulación de las relaciones derivadas de los encargos mencionados es el PEF (contempla las actuaciones y los aspectos económico-financieros).

El primer encargo es el contenido en este convenio firmado el 28 de julio de 1993 por el que "INCASOL encarga a CIMALSA la promoción, construcción, gestión y venta y/o alquiler de terrenos, naves y equipamientos de las que deberán constituir las Centrales Integrales de Mercancías del Vallès Occidental y del Baix Llobregat".

Según el convenio, las Centrales se ubicarán en los terrenos, propiedad de INCASOL, situados en los términos municipales de Santa Perpètua de Mogoda (CIM Vallès) y Gavà y Castelldefels (CIM Baix Llobregat).

En el mismo convenio se detallan todas las actuaciones que llevará a cabo CIMALSA para poder cumplir el encargo y se establece la obligación de presentar al Consejo de Administración de INCASOL los correspondientes PEF.

Como ya hemos dicho en el epígrafe 1.2.5., la iniciativa de llevar a cabo la CIM Baix Llobregat quedó paralizada, por Acuerdo del Consejo de Administración de INCASOL de 27 de diciembre de 1994.

El PEF correspondiente a la CIM Vallès se aprobó por el Consejo de Administración de CIMALSA el 27 de julio de 1994 y por el Consejo de Administración de INCASOL el 27 de diciembre de 1994.

Evidentemente, el proyecto global de la CIM, el proyecto de urbanización y otras actuaciones ya estaban realizados con anterioridad en la fecha de aprobación del PEF.

A lo largo de este epígrafe exponemos la revisión efectuada que supone la verificación del cumplimiento del encargo que establece el convenio INCASOL-CIMALSA.

En concreto:

- El cumplimiento de la elaboración del PEF y de sus prescripciones.
- El análisis de las actualizaciones del PEF inicialmente aprobado.
- El análisis de las desviaciones entre la realidad y las previsiones, tanto desde el punto de vista de ejecución material como desde el punto de vista económico.
- La comprobación de la documentación soporte de todas las operaciones efectuadas.

Es preciso señalar que en este epígrafe el análisis financiero se refiere a la operación relativa a la puesta en marcha de la CIM Vallès y, por eso, las cifras que se presentan corresponden al global de la operación sin distinguir ejercicios; por lo tanto, no se pueden relacionar directamente con el Balance y Cuenta de explotación fiscalizados puesto que son de 1996.

2.4.1. Descripción de la actuación

La CIM Vallès está situada en el término municipal de Santa Perpètua de Mogoda y ocupa una superficie de 40 ha, la mayor parte de las cuales está destinada a zona industrial (naves, patios de maniobra y calles de acceso) y el resto a la zona de equipamientos donde se instalarán diferentes servicios (gasolinera, naves de asistencia técnica, aparcamiento de pesantes, restaurantes, hotel, edificios de oficinas, etc.).

En la zona industrial se prevé la construcción de naves modulares, para los clientes pequeños y medios, y de naves aisladas especiales para los grandes clientes.

Cada cliente comprará un conjunto constituido por la nave, patio de maniobra y parcela de suelo correspondiente, todo destinado a actividades logísticas. Además, serán copropietarios de las zonas comunes.

El suelo destinado a equipamientos no se venderá a terceros sino que permanecerá en poder de INCASOL, si procede, podrá pasar a ser propiedad de CIMALSA.

Los propietarios de las dos zonas constituirán la correspondiente comunidad de propietarios y atenderán los gastos de mantenimiento y explotación del emplazamiento en función de los coeficientes de participación.

2.4.2. El PEF

2.4.2.1. Introducción

Como ya se ha mencionado, el PEF se constituye en el instrumento básico de gestión y marco de referencia de la actuación consistente en la puesta en marcha (promoción, construcción, explotación) de la CIM VALLÈS.

En el PEF se contemplan las previsiones de costes incurridos e ingresos a obtener por la operación, además de previsiones de tesorería, etc.

El primer PEF aprobado (julio-septiembre 1994) es prácticamente orientativo: se señalan las hipótesis de trabajo basándose en la concepción inicial que se tiene sobre cómo llevar a cabo la actuación y, por lo tanto, los cálculos de las previsiones se realizan de acuerdo con estas hipótesis.

Una vez iniciadas las actuaciones, y con un mayor conocimiento de las necesidades de los futuros clientes-transportistas, este PEF se actualiza y se ajustan tanto los costes como los ingresos previstos.

Hay que señalar que la previsión de la operación es de margen “cero”. En caso de producirse posibles excedentes, estos se materializarán en nuevas inversiones de mejora (sistemas de seguridad, etc.) en la propia CIM.

En el siguiente subepígrafe se analiza la ejecución del PEF, poniendo de manifiesto la actualización que se realizó del Plan en el año 1996.

Las diferencias, importantes, que se producen entre el PEF inicial y el actualizado derivan básicamente de un mayor conocimiento de las necesidades de los transportistas y, por lo tanto, de la obra a ejecutar así como de otras variables.

Las diferencias conceptuales fundamentales entre el PEF'94 y el PEF'96, que inciden en las cifras previstas, son las tres siguientes:

1) ZONA DE EQUIPAMIENTOS:

En el PEF'94 se prevé el coste del terreno de la parte destinada a equipamientos pero no se prevén los ingresos que puede generar su comercialización.

El motivo es que en el momento de la elaboración del PEF no se sabía si se explotaría directamente o bien a través de terceros y, en este último supuesto, si mediante concesión o por otro sistema (venta, etc.).

2) CONSTRUCCIÓN DE LAS NAVES

Inicialmente se previó que CIMALSA realizaría todas las construcciones de las naves, tanto de las naves modulares (clientes pequeños y medianos) como de las naves especiales aisladas (grandes clientes), para asegurar un control eficaz sobre el conjunto, una garantía de calidad y plazos así como una concepción unitaria y también por la obtención de mejores precios por el conjunto de clientes.

Una vez iniciada la precomercialización, se detectó la voluntad de los grandes transportistas de construir ellos mismos las naves (manteniendo cierta homogeneidad con el conjunto).

A los pequeños y medianos clientes se les vende el conjunto (suelo y nave) y a los grandes transportistas se les hacen 2 contratos: uno de venta de suelo y otro de repercusión del gasto (costes incurridos por CIMALSA: jurídicos, de urbanización, etc.).

Este cambio supone variaciones en los costes, su repercusión y, también, en los ingresos.

3) PRECIOS DE VENTA

Dado que la CIM estuvo promovida por la Dirección General de Transportes, con el objetivo de ordenar y modernizar el sector del transporte de mercancías, y a petición de la Asociación de Transportistas agrupados en la sociedad CIM Barcelona-Vallès, SA, se estimó que para desarrollar esta actuación, así como para atender la petición de la Asociación, debía aplicarse una política de precios de venta ventajosos. Esta decisión se manifiesta en el Acta del Consejo de

Administración del 1 de febrero de 1993.

Para la venta de las naves se fijaron 2 tipos de precios: preferentes y no preferentes, y se aplicaron los primeros a los clientes que realizaran la reserva en un determinado período.

En el PEF-94 la hipótesis para el cálculo de los ingresos fue que todas las ventas se harían en el período preferente y, por lo tanto, a precios preferentes.

En el PEF-96, ya iniciado el período de comercialización, se varía la previsión hecha inicialmente y ya se consideran ciertas ventas en período no preferente.

Respecto a este concepto, se produce una nueva actualización de datos que se presenta en el cuadro resumen (epígrafe 2.4.2.2.) en la columna de "Actualización naves modulares" puesto que en la práctica todavía había menos ventas de naves a precios preferentes y además habían variado ciertos costes por variaciones en las naves especiales.

Antes de presentar el cuadro resumen de costes e ingresos de la operación, hay que señalar lo siguiente:

- Que se ha revisado el PEF-94, las hipótesis contempladas y los cálculos soporte de las cifras presentadas.
- Que se ha revisado el PEF-96 y se ha verificado la variación de las hipótesis y los nuevos cálculos resultantes que soportan las nuevas previsiones.
- Finalmente, por lo que ha sido el análisis del seguimiento real tanto por los costes como por los ingresos, se ha revisado toda la documentación soporte (certificaciones de obra, pago de licencias municipales, gastos de urbanización, gastos de proyectos y contratos de venta, etc.) así como los pagos y cobros, cuando estos se han producido.

2.4.2.2. Ejecución del PEF

Dado que en la fecha de realización de este Informe el encargo de la CIM VALLÈS está prácticamente finalizado, hemos evaluado el grado de cumplimiento de las actuaciones previstas, de las previsiones económicas así como del plazo de ejecución; es decir, hemos hecho un análisis de la eficacia y economía de la gestión del encargo.

Como ya hemos dicho, se ha revisado toda la documentación soporte, tanto de los ingresos como de los gastos (parte de esta documentación ya había sido revisada en la fiscalización de los estados financieros y de la contratación).

En el cuadro que figura a continuación se presenta la información siguiente: previsiones contenidas en el PEF '94, en el PEF actualizado '96, la actualización puntual respecto a las naves modulares y el estado real de ejecución a 22 de abril de 1997.

SINDICATURA DE CUENTAS DE CATALUÑA — INFORME 27/97-D

COSTES	PEF 27/07/94	PEF 21/02/96	ACTUALIZACIÓN NAVES MODULARES (1)	SEGUIMIENTO REALIDAD (2)	DESVIACIÓN (2)-(1)
1. TERRENO					
• Industrial	1.800.000	1.800.000	1.800.000	1.800.000	-0
• Equipamientos	400.000	400.000	400.000	400.000	-0
• Descuentos	-	(87.671)	(87.671)	(105.061)	-
	2.200.000	2.112.329	2.112.329	2.094.939	(17.390)
2. ACTOS JURÍDICOS Y DIV. HORIZ.	115.828	65.000	65.000	5.805	(59.195)
3. LICENCIAS MUNICIPALES	167.248	210.000	210.000	202.644	(7.356)
4. GAST. FUNC. CIMALSA HASTA 31.12.97	458.656	230.000	230.000	254.743	24.743
5. GESTIÓN CIMALSA HASTA EL 31.12.97	266.430	586.000	586.000	585.973	(27)
6. PROYECTO BÁSICO	147.000	145.000	145.000	161.694	16.694
7. PROY. VARIOS Y DIRECCIÓN DE OBRA CONJ.	-	110.000	110.000	108.948	(1.052)
8. OBRAS:					
• Naves modulares	5.085.379	1.734.875	1.768.779	2.388.231	
• Obras especiales	-incluido-	153.000	419.503	-Incluidas-	199.949
• Mov. tierras naves modulares	-incluido-	69.362	69.362	69.362	0
• Mov. tierras grandes transportistas	-sin valorar	- 125.100	125.100	139.130	14.030
• Urbanización de obras adicionales	611.950	950.000	950.000	953.419	3.419
• Accesos autopista	-sin valorar	- 0	0	13.000	13.000
9. SERVICIOS ADELANTADOS	-sin valorar	- 150.000	150.000	150.000	0
10. PREVISIONES PENDIENTES DE APLICACIÓN					
• Imprevistos	500.215	-	-	-	-
• Previsiones pendientes de aplicación	(325.084)	183.102	356.867	23.317	(333.550)
TOTAL COSTES	9.227.622	6.823.768	7.297.940	7.151.205	(146.735)
INGRESOS					
1. TERRENO					
• Ventas	2.988.766	2.991.721	2.991.721	2.992.584	
• Descuentos	0	(138.383)	(138.383)	(151.569)	
	2.988.766	2.853.338	2.853.338	2.841.015	(12.323)
2. VENTA NAVES NORMALES (naves + patios)	6.238.856	2.278.786	2.486.455	2.477.678	(8.777)
3. REPERCUSIÓN NAVES ESPECIALES	-sin valorar	- 504.544	504.544	468.960	(35.584)
4. VENTA ZONA EQUIPAMIENTOS	-sin valorar	- 750.000	750.000	750.000	0
5. MOV. TIERRAS GRANDES TRANSPOR.	-sin valorar	- 125.100	125.100	120.151	(4.949)
6. FACT. A INCASOL POR OBRAS ADIC.	No aplicable	80.000	80.000	0 (80	000)
7. INGRESOS FINANCIEROS	-sin valorar	- 79.000	79.000	73.632	(5.368)
8. OBRAS ESPECIALES NAVES MODULARES	-incluido-	153.000	419.503	419.769	266
TOTAL INGRESOS	9.227.622	6.823.768	7.297.940	7.151.205	(146.735)

Importes en miles de pesetas

El análisis que se expone a continuación sobre el estado real de ejecución supone la comparación con las últimas previsiones que se corresponden con la columna de actualización naves modulares y que equivalen a las previsiones definitivas.

Los comentarios se hacen sobre cada una de las partidas que integran los conceptos de coste y de ingreso.

A) COSTES

1.- *TERRENO*

El coste del terreno lo fija INCASOL, dado que es el propietario, en 2.200 MPTA, según el desglose siguiente:

- 1.800 MPTA suelo destinado a zona industrial (271.706 m² superficie naves y patios) a un precio de 6.625 PTA/m².
- 400 MPTA destinado a la zona de equipamientos (aproximadamente 60.377 m², al mismo precio m²)

En esta partida no se producen desviaciones dado que el coste lo fija el propietario y es el importe a pagar por CIMALSA a INCASOL.

El concepto de descuentos corresponde a los que se realizaron a los clientes que compraron el terreno al contado en lugar de pagar según un calendario general previsto. En la práctica, en todos los casos los descuentos corresponden a grandes clientes.

Para el análisis del resultado de la operación, este descuento se aplica proporcionalmente tanto en la partida de ingreso (venta de terreno) como en la de coste, según el precio del metro cuadrado de coste y de venta.

2.- *ACTOS JURÍDICOS: DIVISIÓN HORIZONTAL*

La desviación importante que se produce obedece al hecho de que el impuesto de actos jurídicos documentados por la segregación del terreno y otros hechos impositivos es siempre a cargo del titular de los terrenos y por lo tanto se liquidan directamente a INCASOL. Por lo tanto, la previsión inicial era incorrecta.

La previsión que queda en el PEF 1996 es la relativa a los costes de división horizontal y obra nueva.

Del importe final pagado (5,80 MPTA) se han verificado facturas por importe de 3,22 MPTA, sin salvedad.

3.- *LICENCIAS MUNICIPALES*

La previsión del coste actualizado ascendía a 210,00 MPTA y finalmente el coste ha sido de 202,64 MPTA pagados al Ayuntamiento de Santa Perpètua de Mogoda.

Las partidas más importantes hacen referencia a movimiento de tierras (17,86 MPTA) y urbanización fase II (11,60 MPTA), naves modulares 8 y 12 (34,56 MPTA) nave modular 11 (20,19 MPTA).

4.- GASTOS FUNCIONAMIENTO CIMALSA A 31.12.97

Los conceptos que se incluyen son los de trabajos y gastos, que son los siguientes: la dirección del proyecto, estudios previos, sueldos y salarios, servicios exteriores, tributos, amortizaciones, etc.

La previsión definitiva asciende a 230,00 MPTA.

Los gastos incurridos hasta 31 de diciembre de 1996 ascienden a 188,77 MPTA y la previsión de gasto hecha para 1997 es de 65,97 MPTA, lo que supone un global de 254,74 MPTA.

La desviación importante al alza se produce en el ejercicio 1996 en la partida de servicios exteriores; además, también se produce una desviación en las previsiones del gasto de 1997 (los datos facilitados sobre el estado de ejecución del PEF son de abril de 1997) en un importe que excede al previsto en 23,45 MPTA, siendo las partidas más afectadas las de Sueldos y salarios (15,41 MPTA) y Servicios exteriores (6,10 MPTA).

Se ha revisado toda la documentación soporte referida a los gastos incurridos hasta el 31 de diciembre de 1996, sin salvedad.

5.- GESTIÓN CIMALSA HASTA EL 31 DE DICIEMBRE DE 1997 (costes de la asistencia técnica)

La asistencia técnica fue adjudicada mediante concurso a la empresa AGESTOCK (véase epígrafe 2.3.2. referente a la contratación). Esta adjudicación se materializó en 3 encargos. Los datos reales en el mes de abril de 1997 ascienden a 505,43 MPTA (la previsión de lo pendiente de facturación en 1997 es de 62,83 MPTA, y la correspondiente al ejercicio 1998 a 17,71 MPTA), lo que supone un total de 585,97 MPTA.

Hemos verificado todas las facturas de AGESTOCK correspondientes al tercer encargo, que hacen referencia al ejercicio 1996 y que ascienden a 235,67 MPTA, sin salvedad.

6.- PROYECTO BÁSICO

El proyecto básico de la CIM Vallès lo llevó a cabo la empresa consultora MASTER que resultó adjudicataria del contrato (se habían pedido 6 ofertas; véase epígrafe 2.3.2. referido a la contratación).

El importe de la adjudicación fue de 145,14 MPTA (126,21 MPTA sin IVA); la previsión del PEF del mes de julio de 1994 fue de 147,00 MPTA (es el efecto del IVA al 16%, en 1994).

La previsión actualizada en el PEF de 1996 asciende a 145,00 MPTA.

El gasto real por este concepto ha ascendido a 161,69 MPTA; la desviación obedece, por una parte, al exceso de facturación de MASTER en 8 MPTA y el resto, 8,69 MPTA, a facturas de otros proveedores por trabajos de topografía, diseño de la identidad corporativa, de la señalización y pórticos de entrada y visados etc., no previstos.

Hemos revisado un importe de facturas que corresponden al 36% del total, sin salvedad.

7.- PROYECTOS VARIOS Y DIRECCIÓN DE OBRA CONJUNTA

Corresponde a la ampliación de los encargos a AGESTOCK por varios proyectos no previstos en el PEF inicial por los conceptos siguientes: proyecto rotonda, proyecto ramal CIM - B143, proyecto de colector drenaje, proyecto jardinería, anteproyecto sistemas de seguridad y control etc., entre otros.

El importe final ha ascendido a 102,20 MPTA y hay una previsión de facturación pendiente de 6,75 MPTA, con lo que el total asciende a 108,95 MPTA.

De los 102,20 MPTA pagados se han revisado facturas por importe de 88,68 MPTA, sin salvedad.

8.- OBRAS

Se incluyen los costes de la construcción de las naves, del movimiento de tierras, costes de urbanización y obras adicionales.

El total previsto por estos conceptos en el presupuesto definitivo ascendía a 3.332,74 MPTA.

El coste en el mes de abril de 1997 ascendía a 3.550,15 MPTA, lo que ha supuesto 217,41 MPTA de más.

En la partida donde se produce la diferencia más significativa es en la del coste de naves modulares (199,94 MPTA).

Hay que señalar que los costes calculados son los referidos a las naves que construye CIMALSA (pequeños y medianos clientes); naves 7, 8, 12.

Además, se produce una desviación por un coste no previsto que es el correspondiente a los costes por las obras de acceso desde la autopista (13,00 MPTA).

9.- SERVICIOS ADELANTADOS

Este concepto está constituido básicamente por los gastos siguientes: cableado de fibra óptica, seguridad y vigilancia por TV, centro de control y estación

medioambientales.

Esta partida no estaba prevista inicialmente en el PEF'94, pero no distorsiona el PEF, dado que había una partida de imprevistos de 500 MPTA y además, después de la actualización de 1996, resultan unos excedentes. Es por eso que, y con el objetivo de margen cero, cualquier excedente se reinvierte en la propia CIM. Es decir, estas inversiones no previstas son parte de la reinversión de los excedentes en la CIM.

10.- PREVISIONES PENDIENTES DE APLICACIÓN

Excepto en el PEF'94, que además se contempla una partida de "Imprevistos", lo que recoge esta partida es la diferencia entre las previsiones de costes e ingresos; a partir de 1996 tienen signo positivo y son excedentes provisionales.

En la fecha del cierre del ejercicio que hemos revisado hay un pequeño excedente de 23,31 MPTA.

En el subepígrafe 2.4.2.3. nos referimos a los márgenes de la operación.

B) INGRESOS

1.- TERRENO

El precio del terreno se fijó en 11.000 PTA/m², precio ligeramente inferior al de mercado, pero que obedece a la política de la Dirección General y a los acuerdos con la Asociación de Transportistas que impulsaron la construcción de la CIM.

La primera previsión correspondía a 271.706 m² a 11.000 PTA/m². Finalmente, el importe de los metros cuadrados vendidos de suelo industrial (sin tener en cuenta la zona de equipamientos) fue de 272.053,10 m² al precio mencionado.

Se realizaron unos descuentos por pago inmediato a aquellos clientes que pagaban el terreno al contado. Los clientes que han disfrutado de este descuento se corresponden con los "grandes clientes" que se han construido ellos mismos las naves. El resto de clientes, que compraban el conjunto, puesto que las naves las construía CIMALSA, se acogían a los plazos de pago generales establecidos en el contrato.

2.- VENTA NAVES NORMALES (NAVES + PATIOS)

Estas naves son las destinadas a pequeños y medianos clientes y han sido construidas por CIMALSA, mediante la contratación a terceros.

El importe previsto en el PEF-94 suponía que todas las naves serían construidas por CIMALSA y que todas las ventas se harían en período preferente.

En el PEF-96 ya se considera únicamente la venta de las naves construidas por

CIMALSA en las parcelas 7, 8, 11 y 12 y también tiene en cuenta que no todas se venderán en período preferente.

Además, el hecho de que CIMALSA no construya todas las naves hace variar también los precios de venta, tanto del período preferente como del no preferente.

Los precios finales para las naves son los siguientes:

Período preferente: 32.202 PTA/m².

Período no preferente: 38.464 PTA/m².

Con esta nueva hipótesis los ingresos previstos son de 2.278,78 MPTA.

Además, como se ve en el cuadro, hay una nueva variación: la de "Actualización naves modulares", que deriva de un mayor conocimiento de los clientes que compran en período preferente de los que no. Dado que hay menos clientes en período preferente, los ingresos previstos son algo superiores: 2.486,45 MPTA.

Finalmente, los ingresos por este concepto han sido de 2.477,68 MPTA.

3.- REPERCUSIÓN NAVES ESPECIALES

Este concepto no estaba previsto en el PEF-94 dado que, como ya se ha ido diciendo, la hipótesis de partida era que CIMALSA se encargaría de la construcción de todas las naves.

El cambio de orientación ya se pone de manifiesto en el PEF-96: casi todos los grandes transportistas se construyen sus naves ("naves especiales").

En estos casos, CIMALSA ha formalizado 2 contratos: el de la venta de suelo y el de la repercusión de los gastos (generales, de urbanización, etc.) en los que ha incurrido CIMALSA, además de los costes por patios de maniobra, viales interiores, aparcamiento, etc.

Este segundo tipo de contrato es el que corresponde al concepto de "Repercusión naves especiales".

En el caso de los pequeños y medianos clientes (naves modulares) estos gastos están incorporados en el precio de venta de la nave.

Hemos revisado todos los contratos con transportistas que se construyen las naves (6 grandes clientes) así como la factura correspondiente a la repercusión del gasto, y el resultado de la revisión es correcto.

La diferencia que se produce sobre la previsión obedece básicamente al hecho de que estaba prevista la venta de la nave nº 1, que en la fecha de análisis no ha sido

vendida (esto representa 25,77 MPTA).

4.- VENTA ZONA DE EQUIPAMIENTOS

Como ya hemos dicho en el epígrafe 2.4.2.1., al inicio de la operación y en el PEF-94 no se sabía todavía cuál debería ser el tratamiento de la zona de equipamientos (compra por parte de CIMALSA y explotación en régimen de concesión, venta, etc.)

Finalmente, se optó por vender el terreno destinado a equipamientos pero con unos requerimientos muy específicos con relación a los equipamientos a instalar, etc. El sistema de enajenación fue el de adjudicación mediante concurso público.

El anuncio para la adjudicación de la zona de equipamientos (donde deberá incluirse un hotel, una gasolinera, etc.) se publicó en varios diarios (4 de Barcelona, 1 de Granollers y 1 de Sabadell).

Sólo se presentó un ofertante que fue ACESA y que resultó el adjudicatario por el importe previsto de 750,00 MPTA.

En el mes de febrero de 1997 se habían pagado 300,00 MPTA (sin IVA). Los 450,00 MPTA restantes se pagarán de acuerdo con un calendario que contempla 50,00 MPTA anuales hasta el 30 de junio de 2006.

5.- FACTURACIÓN A INCASOL OBRAS ADICIONALES

Estas obras adicionales hacen referencia a:

	<u>Coste previsto</u>
El colector B - 143	35.000
Zona verde anexa al giratorio sur	25.000
Giratorio	20.000
Total	80.000

Importes en miles de pesetas

Estas obras se han llevado a cabo y su coste ha sido el siguiente:

Colector B - 143	34.002
Giratorio	21.982
	<u>55.984</u>

Importes en miles de pesetas

La zona verde anexa al giratorio se ha incluido dentro de otro contrato (jardinería).

CIMALSA ha pagado estas obras, que estaba previsto que se facturaran a INCASOL, cosa que finalmente no se ha hecho.

Dado que no se ha facturado a INCASOL no hay partida de ingreso y su coste se ha financiado con parte de los excedentes de la operación contabilizados en el PEF en "Previsiones pendientes de aplicación".

6.- MOVIMIENTO DE TIERRAS

Este concepto de ingreso se corresponde con las partidas de repercusión del gasto a los grandes transportistas que se construyeron ellos mismos las naves. El importe a facturar se incluye en el contrato y factura ya mencionados de "Repercusión del gasto"; pese a esto, en este cuadro, el gasto específico por movimiento de tierras está considerado de manera independiente al resto de gastos repercutidos.

La diferencia entre el estado real (120,15 MPTA) y la previsión (125,10 MPTA) se corresponde al coste previsto por la parcela nº 1 (5,00 MPTA) que no ha sido vendida y, por lo tanto, no se ha repercutido el gasto.

7.- INGRESOS FINANCIEROS

La previsión era de 79,00 MPTA y se han obtenido 73,63 MPTA. La mayor parte del saldo (72,25 MPTA) corresponde a intereses bancarios, y el resto, (1,38 MPTA) son descuentos obtenidos por pago inmediato. Se han verificado los intereses obtenidos en 1996 y 1997, sin salvedad.

8.- OBRAS ESPECIALES NAVES MODULARES

El concepto corresponde a obras adicionales, plataformas y abrigo en las naves modulares (pequeños y medianos clientes) que se efectuaron a petición de los mismos clientes. En la previsión del 1996 se calculó para algunos clientes pero finalmente casi todos han sido beneficiarios de dichas obras.

2.4.3. Resultado de la operación

Una vez analizado el PEF y revisada toda la documentación soporte así como realizada una inspección in situ, se pueden extraer las siguientes conclusiones respecto al resultado de la operación:

A) Respecto a los objetivos de carácter financiero:

Como ya se ha explicado, de acuerdo con las previsiones de los PEF, el margen de la operación debía tender a cero; es decir, la operación debía autofinanciarse y cualquier posible excedente debería reinvertirse en mejoras en la propia CIM.

El resumen de los márgenes que se fueron produciendo durante la operación es el siguiente:

	PEF 1994	PEF 1996	Actualiz. naves modulares	Realizado 27/04/97
Ingresos	9.227.622	6.823.768	7.297.940	7.151.205
Costes	9.552.706	(1) 6.640.666	6.941.073	7.127.888
Margen	(325.084)	183.102	356.867	23.317

(1) Se incluyen 500 MPTA de imprevistos
Importes en miles de pesetas

Como se puede ver, en la fecha de 27 de abril de 1997, los ingresos y costes ya se presentan ajustados al estado real de ejecución y el excedente ya se aproxima a cero: 23,32 MPTA.

De hecho, los excedentes se han ido reinvertiendo (implantación de sistemas de seguridad, monitores TV, etc.), lo que ha revalorizado el polígono.

Aunque, como ya hemos dicho, la zona de equipamientos todavía no está finalizada, este aspecto no tiene incidencia en los costes e ingresos de la operación, dado que le atañen a ACESA, empresa que compró el suelo destinado a los servicios adicionales de la CIM.

Por lo tanto, desde un punto de vista financiero, el objetivo de autofinanciación se ha conseguido.

B) Respecto al objetivo del plazo de ejecución:

Las previsiones sobre el plazo de ejecución de la CIM VALLÈS estimaban que se finalizaría a finales del ejercicio 1996.

En la práctica, el plazo se ha prolongado por 1 año más; de hecho todavía a finales del 1997 falta por acabar la zona de equipamientos.

La razón del atraso obedece, principalmente, a la demora del Ayuntamiento de Santa Perpètua de Mogoda en la aprobación de la modificación del Plan parcial del sector. También se producen demoras posteriores con respecto a la concesión de licencias municipales de obras.

Con respecto a la zona de equipamientos, su finalización también se ha retrasado. En primer lugar, porque una vez firmado el contrato, la parte compradora se retrasó en la entrega del proyecto de las obras según lo establecido contractualmente; en segundo lugar, porque una vez presentado el proyecto, los problemas los presentó el Ayuntamiento de Santa Perpètua de Mogoda que no lo aceptó, lo que obligó a realizar unas modificaciones; en el mes de octubre de 1996 todavía no había la aprobación. Todos estos hechos ocasionaron la demora en la construcción de la gasolinera y el hotel por parte de ACESA.

3. CONCLUSIONES

A lo largo del Informe se han puesto de manifiesto aquellas observaciones que se han detectado durante la fiscalización con respecto a todos los aspectos que han sido objeto del alcance material de esta; es decir, aspectos económico-financieros, presupuestarios y de legalidad.

A continuación se presentan los que son más relevantes y que deben ser objeto de corrección.

3.1. OBSERVACIONES Y RECOMENDACIONES

A) De la fiscalización económico-financiera

- En nuestra opinión, las cuentas anuales de CIMALSA expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel de su patrimonio, y de su situación financiera a 31 de diciembre de 1996 y de los resultados de sus operaciones y de los recursos obtenidos y aplicados durante el ejercicio anual finalizado a dicha fecha y contienen la información necesaria y suficiente para su interpretación y comprensión adecuada, de conformidad con los principios y normas contables de auditoría pública generalmente aceptados.
- En el ámbito de control interno es necesario que en las conciliaciones bancarias se anote la fecha de cancelación de las partidas de conciliación.
- La no periodificación de pagas extras no tiene impacto significativo en los estados financieros, dado su importe inmaterial; sin embargo, para dar cumplimiento al principio de devengo, sería conveniente que la sociedad procediera a dicha periodificación.

B) De la legalidad

- CIMALSA ha incrementado el sueldo de un trabajador en un porcentaje superior al 3,5% establecido como límite máximo en el artículo 25 de la Ley de presupuestos de la Generalidad para 1996, sin que se haya pedido el informe favorable del departamento competente en materia de función pública y del Departamento de Economía y Finanzas.

Es preciso que la sociedad se ajuste en su política salarial, a las prescripciones establecidas legalmente, bien no sobrepasando los límites o bien, si se sobrepasan, pidiendo la autorización correspondiente al departamento competente en materia de función pública y al Departamento de Economía y Finanzas.

- La sociedad no practica retención por IRPF sobre el exceso pagado en concepto

de kilometraje no exento. La sociedad paga 35 PTA/km y el límite exento es de 24 PTA/km.

Es necesario que la sociedad proceda a retener sobre el exceso de kilometraje no exento del impuesto de la renta sobre las personas físicas.

- La sociedad, con respecto a la adjudicación de contratos de obras, garantiza, con los procedimientos empleados que se ajustan a la legalidad, el cumplimiento de los principios de publicidad y concurrencia de ofertas.
- En cuanto a la adjudicación de contratos de asistencia técnica, se ha apreciado que un contrato se ha adjudicado por el procedimiento negociado siendo el importe de adjudicación superior al legalmente establecido para este tipo de adjudicación.

Es preciso que la sociedad se ajuste a la legalidad contractual en sus adjudicaciones de asistencias técnicas.

- Para uno de los contratos de seguro, la sociedad no ha pedido informe previo favorable a la Dirección General de Patrimonio, trámite obligatorio de acuerdo con lo establecido en la Ley de presupuestos de la Generalidad.

Es preciso que CIMALSA no omita este trámite cuando contrate pólizas de seguros.

C) De la fiscalización presupuestaria

La sociedad, pese a que tiene el presupuesto aprobado y publicado en la Ley de presupuestos de la Generalidad, no ha efectuado su liquidación.

Es necesario que CIMALSA, ya para el ejercicio 1997, haga la liquidación del presupuesto.

D) De la gestión

El objetivo de la fiscalización de la operación llevada a cabo por CIMALSA, consistente en la puesta en marcha de la CIM Vallès (único encargo de INCASOL), ha sido:

- Verificar que se ha cumplido lo que establece en el convenio INCASOL-CIMALSA, lo que comporta lo siguiente:

- Comprobar que el encargo (construcción de la CIM Vallès y su comercialización) se ha llevado a cabo.
- Que se ha elaborado el PEF correspondiente.

- Verificar respecto del PEF:

- Que se ha cumplido el objetivo de autofinanciación y margen cero.

- Que se ha realizado el encargo en el período previsto.

Así, revisada toda la documentación al respecto hemos verificado que:

- Se ha constituido la CIM y que todas las parcelas han sido vendidas (excepto la nº 1).
- Se ha constituido la supracomunidad de propietarios, cuya presidencia ostenta CIMALSA.
- La CIM ya está funcionando a pleno rendimiento, excepto con respecto a los servicios adicionales de hotel, gasolinera, etc., que dependen de ACESA.

Por lo tanto, podemos concluir que la sociedad ha cumplido el encargo tanto respecto al objeto del mismo como respecto a las previsiones financieras.

Respecto al plazo previsto de finalización, este se ha atrasado, pero no por causas imputables a la sociedad.

4. TRÁMITE DE ALEGACIONES

Al efecto previsto por el artículo 6 de la Ley 6/1984, de 5 de marzo, de la Sindicatura de Cuentas, modificada por la Ley 15/1991, de 4 de julio, el presente Informe de fiscalización fue enviado al Centre Integral de Mercaderies i Activitats Logístiques, SA.

La respuesta del Centre Integral de Mercaderies i Activitats Logístiques, SA, una vez conocido el informe, es la que se reproduce¹ acto seguido:

1. La respuesta original estaba redactada en catalán. Aquí figura una traducción al castellano de la misma.

[Logotipo CIMALSA]
Centre Integral de Mercaderies i
Activitats Logístiques, SA.
Empresa Pública de la
Generalidad de Cataluña

Rambla Catalunya, 98, 6º 2ª
Tel. 487 26 58 Fax 487 54 26
08008 Barcelona

SINDICATURA DE CUENTAS
DE CATALUÑA
Plaza de Catalunya, 20
08002-BARCELONA

[Sello de registro de entrada
a la Sindicatura nº 385
de 26.02.98]

[Sello: Regístrese y pase
AL SÍNDICO SR. PETIT
25/02/98
nº Interior 7]

D. Jordi Petit Fontserè
Síndico de Cuentas

Barcelona, 23 de febrero de 1998

Estimado señor,

Hemos recibido el proyecto de Informe 27/97-D del ejercicio 1996 de Centre Integral de Mercaderies i Activitats Logístiques, SA (CIMALSA), elaborado por ustedes.

A la luz de sus conclusiones, queremos manifestarle que no tenemos objeciones a su contenido y que ya hemos empezado a aplicar sus recomendaciones en aquello que es posible hacerlo en la gestión actual.

Atentamente,

[Firma]

Ernest Serra Raventós
Presidente



Sindicatura de Comptes
de Catalunya

La secretària general

M. ÀNGELS BARBARÀ FONDEVILA, secretaria general de la Sindicatura de Cuentas de Cataluña,

C E R T I F I C O:

Que el presente informe de fiscalización 27/97-D, relativo al Centre Integral de Mercaderies i Activitats Logístiques, SA (CIMALSA), ejercicio 1996, es una copia exacta del aprobado por el Pleno de la Sindicatura de Cuentas en la reunión que tuvo lugar el día 10 de marzo de 1998.

Y para que así conste y surta los efectos que correspondan, firmo esta certificación, con el visto bueno del síndico mayor.

Barcelona, 12 de marzo de 1998

[Firma]

[Firma]

Vº Bº

EL SÍNDICO MAYOR



Plaça de Catalunya, 20
08002 Barcelona
Telèfon 93-270 11 61
Fax 93-270 15 70

Sindicatura de Cuentas de Cataluña
Av. Litoral, 12-14
08005 Barcelona
Tel. (+34) 93 270 11 61
Fax (+34) 93 270 15 70
sindicatura@sindicatura.cat
www.sindicatura.cat

Elaboración del documento PDF: noviembre de 2008

Depósito legal: B-50892-2008