

INFORME 31/2012

ICF EQUIPAMENTS,
SAU
EJERCICIO 2009



SINDICATURA
DE COMPTES
DE CATALUNYA



INFORME 31/2012

**ICF EQUIPAMENTS,
SAU**
EJERCICIO 2009

Nota: Este texto en castellano es una traducción no oficial que constituye sólo una herramienta de documentación.

MANEL RODRÍGUEZ TIÓ, secretario general de la Sindicatura de Cuentas de Cataluña,

CERTIFICADO:

Que en Barcelona, el día 20 de noviembre de 2012, reunido el Pleno de la Sindicatura de Cuentas, bajo la presidencia del síndico mayor, I. Sr. D. Jaume Amat Reyero, con la asistencia de los síndicos Sr. D. Andreu Morillas Antolín, Sra. D^a Emma Balseiro Carreiras, Sr. D. Enric Genescà Garrigosa, Sr. D. Jordi Pons Novell, H. Sr. D. Joan-Ignasi Puigdollers Noblom y Sra. D^a Maria Àngels Servat Pàmies, actuando como secretario el secretario general de la Sindicatura, Sr. D. Manel Rodríguez Tió, y como ponente la síndica Sra. D^a Emma Balseiro Carreiras, previa deliberación se acuerda aprobar el informe de fiscalización 31/2012, relativo a ICF Equipaments, SAU, ejercicio 2009.

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

Barcelona, 5 de diciembre de 2012

[Firma]

Vº Bº
El síndico mayor

[Firma]

Jaume Amat Reyero

ÍNDICE

ABREVIACIONES.....	7
1. INTRODUCCIÓN	9
1.1. INTRODUCCIÓN AL INFORME	9
1.1.1. Origen, objeto y finalidad	9
1.1.2. Metodología y limitaciones	9
1.2. INTRODUCCIÓN AL ENTE.....	9
1.2.1. Objeto y funciones.....	10
1.2.2. Órganos de gobierno y estructura organizativa.....	11
1.2.3. Control financiero.....	12
1.2.4. Normativa aplicable.....	12
2. FISCALIZACIÓN REALIZADA.....	13
2.1. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES	13
2.1.1. Contabilización de la actividad principal de la sociedad	13
2.1.2. Cambio de registro contable	13
2.2. BALANCE DE SITUACIÓN	15
2.2.1. Inmovilizado en curso y anticipos	17
2.2.2. Créditos a terceros	18
2.2.3. Inversiones inmobiliarias	20
2.2.4. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	23
2.2.5. Patrimonio neto.....	24
2.2.6. Provisiones a largo plazo.....	25
2.2.7. Deudas a largo y a corto plazo	26
2.3. CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS.....	27
2.3.1. Importe neto de la cifra de negocios.....	29
2.3.2. Gastos de personal	30
2.3.3. Otros gastos de explotación corrientes.....	31
2.3.4. Deterioro y resultado por ventas del inmovilizado	31
2.3.5. Resultado financiero.....	33
2.4. ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO	34
2.5. ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO.....	35
2.6. LIQUIDACIÓN PRESUPUESTARIA Y PROGRAMA DE ACTUACIÓN, INVERSIONES Y FINANCIACIÓN.....	37
2.7. CONTRATACIÓN	39
2.7.1. Normativa aplicable en materia de contratación.....	39
2.7.2. Fiscalización de la contratación	40

2.8.	HECHOS POSTERIORES	42
3.	CONCLUSIONES, OBSERVACIONES Y RECOMENDACIONES.....	43
3.1.	CONCLUSIONES	43
3.2.	OBSERVACIONES Y RECOMENDACIONES.....	43
4.	TRÁMITE DE ALEGACIONES	47
4.1.	COMENTARIOS A LAS ALEGACIONES PRESENTADAS	57

ABREVIACIONES

BEI	Banco Europeo de Inversiones
DEF	Departamento de Economía y Finanzas
EEPC	Decreto legislativo 2/2002, de 24 de diciembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley 4/1985, de 29 de marzo, del Estatuto de la empresa pública catalana
GISA	Gestió d'Infraestructures, SAU
ICF	Instituto Catalán de Finanzas
ICFE	ICF Equipaments, SAU
IVA	Impuesto sobre el valor añadido
LCSP	Ley 30/2007, de 30 de octubre, de contratos del sector público
M€	Millones de euros
PGC	Plan general de contabilidad, aprobado por el Real decreto 1514/2007, de 16 de noviembre
SOC	Servicio de Empleo de Cataluña

1. INTRODUCCIÓN

1.1. INTRODUCCIÓN AL INFORME

1.1.1. Origen, objeto y finalidad

De conformidad con la normativa vigente, a fin de cumplir el artículo 71.6 del Decreto legislativo 3/2002, de 24 de diciembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de finanzas públicas de Cataluña, y de acuerdo con el Programa anual de actividades de la Sindicatura de Cuentas, se emite el presente informe de fiscalización, relativo a la empresa ICF Equipaments, SAU (ICFE), correspondiente al ejercicio 2009.

El objeto de este informe comprende la fiscalización de regularidad, es decir, financiera y de cumplimiento legal. Por lo tanto, los objetivos fijados en este trabajo se han dirigido a obtener una razonable seguridad de que la información económico-financiera de la sociedad se presenta conforme a los principios contables que le son de aplicación y que en el desarrollo de su actividad económico-financiera se ha actuado de acuerdo con la legislación vigente.

En las conclusiones de este informe se hacen constar tanto las observaciones que se desprenden del trabajo de fiscalización como las recomendaciones y medidas a emprender para mejorar la gestión económico-financiera y de legalidad.

1.1.2. Metodología y limitaciones

El trabajo de fiscalización se ha realizado de acuerdo con los principios y normas de auditoría del sector público generalmente aceptados y ha incluido todas las pruebas que se han considerado necesarias para poder expresar las conclusiones de este informe.

El trabajo de campo ha finalizado en el mes de julio de 2012.

1.2. INTRODUCCIÓN AL ENTE

ICFE es una sociedad anónima unipersonal participada al 100% por el Instituto Catalán de Finanzas (ICF), entidad de derecho público de la Generalidad de Cataluña. ICFE fue constituida mediante escritura pública el 17 de septiembre de 2004, en virtud de la autorización contenida en el Acuerdo de Gobierno de la Generalidad de Cataluña de 7 de septiembre de 2004.

La sociedad fue constituida por tiempo indefinido y tiene su domicilio social en la Gran Via de les Corts Catalanes, 635, 6ª planta, de Barcelona.

1.2.1. Objeto y funciones

El objeto social de ICFE, establecido en sus Estatutos, es la realización de actividades de promoción y/o gestión de equipamientos, ya sea por cuenta propia o ajena, y, en concreto, en el ámbito de los equipamientos directa o indirectamente relacionados con el ámbito de actuación de las administraciones públicas.

En cumplimiento de su objeto social, desde la creación de ICFE el Gobierno de la Generalidad de Cataluña ha encomendado a la sociedad la promoción de edificios, principalmente destinados a uso escolar, pero también centros de atención primaria, comisarías y otros equipamientos, a su riesgo y ventura, así como también su mantenimiento y conservación. La finalidad de esta actividad de promoción es la posterior puesta a disposición del equipamiento a favor de la Generalidad de Cataluña para su uso. El coste de las actuaciones se financia con cargo a los recursos de ICFE, de acuerdo con el importe estimativo que se fija en el propio Acuerdo de Gobierno de encargo.

Esta actividad se concreta de la siguiente manera:

1. El departamento de la Generalidad que requiere una infraestructura pide a ICFE, a través del Departamento de Economía y Finanzas (DEF),¹ que presente una oferta y sus condiciones. Una vez elaborada la oferta, previo informe favorable del departamento competente en función de la destinación de la infraestructura y del DEF, se somete al Gobierno para su aprobación.
2. El Gobierno autoriza a ICFE a encomendar a Gestió d'Infraestructures, SAU (GISA)² la ejecución de las actuaciones y autoriza a GISA la contratación de las obras y los proyectos. También autoriza al DEF para que constituya un derecho de superficie sobre los terrenos en los que se deba ejecutar la obra a favor de ICFE. Generalmente, la construcción de los equipamientos se hace sobre terrenos cedidos gratuitamente a la Generalidad por los ayuntamientos. En el caso de los centros de atención primaria (CAP), la cesión se hace a favor del Servicio Catalán de la Salud. Sobre estos terrenos la Generalidad, o el Servicio Catalán de la Salud, constituye un derecho de superficie a favor de ICFE, con una duración de 324 meses.
3. GISA licita y adjudica las obras y también las dirige y supervisa. El contrato de obra se formaliza entre GISA, el contratista e ICFE, dado que este último es el que asume los pagos de las certificaciones de obra directamente al contratista.

1. Actualmente Departamento de Economía y Conocimiento, de acuerdo con el Decreto 200/2010, de 27 de diciembre, de creación, denominación y determinación del ámbito de competencia de los departamentos de la Administración de la Generalidad de Cataluña.

2. La empresa mantiene como abreviación la denominación GISA, pero el texto refundido de sus Estatutos, aprobado por el Acuerdo de Gobierno de 23 de septiembre de 2008, cambia las siglas SA por SAU (sociedad anónima unipersonal) en los diferentes artículos de los Estatutos donde figuren. Así, la denominación social es Gestió d'Infraestructures, SAU.

4. Una vez construido el equipamiento propiedad de ICFE y puesto a disposición de la Generalidad, se firma un contrato de arrendamiento sobre el inmueble, que tendrá efectos desde la fecha de su ocupación total o parcial por parte de la Generalidad de Cataluña, con una duración de 300 meses. Durante la vigencia del arrendamiento la realización de todas las obras de mantenimiento del inmueble y de sus instalaciones y servicios que sean necesarias para conservarlo en las condiciones de utilización para el uso convenido irá a cargo de ICFE.
5. En el momento de la extinción del derecho de superficie y del contrato de arrendamiento el equipamiento construido revertirá en la Generalidad.

El 25 de octubre de 2006, ICFE y la Generalidad de Cataluña firmaron un convenio, aprobado por Acuerdo de Gobierno de 25 de julio de 2006, para establecer un marco estable para estas relaciones entre la Generalidad de Cataluña e ICFE, al que se adhirió el Servicio Catalán de la Salud, según la autorización por Acuerdo de Gobierno de 30 de junio de 2009.

El convenio y sus anexos son de aplicación a la constitución o cesión de los derechos de superficie y arrendamientos autorizados por diferentes acuerdos de Gobierno con anterioridad a la fecha de firma de dicho convenio.

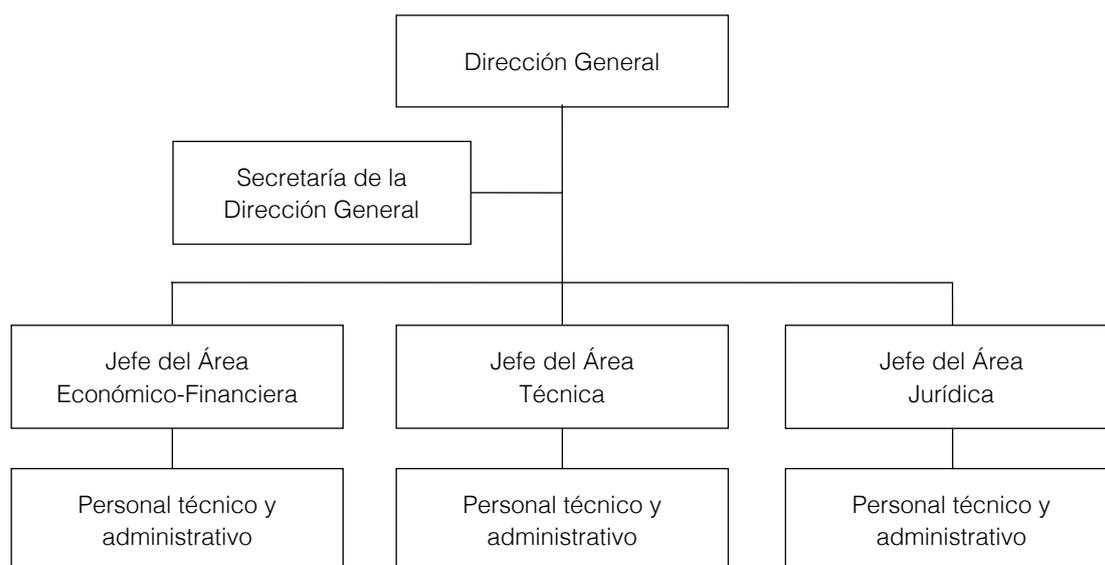
1.2.2. Órganos de gobierno y estructura organizativa

El Consejo de Administración de la sociedad está integrado por ocho miembros, que fueron nombrados por la Junta del accionista único por un periodo de cuatro años. A 31 de diciembre de 2009, el Consejo de Administración tenía la siguiente composición:

Cuadro 1. Composición del Consejo de Administración

Presidente	Martí Carnicer Vidal, secretario general del DEF
Vicepresidente	Andreu Morillas Antolín, secretario de Economía del DEF
Secretario (no consejero)	Josep Lluís Garcia Ramírez, director general de la Asesoría Jurídica del DEF
Consejeros	Miquel Salazar Canalda Immaculada Turu Santigosa Josep Maria Loza Xuriach Agustino José Abelaira Dapena
Director general de ICFE (asistente con voz sin voto)	Xavier Arola Pérez

La estructura organizativa básica de la sociedad era la siguiente:



1.2.3. Control financiero

Las cuentas anuales de ICFE del ejercicio 2009 han sido auditadas por KPMG Auditores, SL, que ha emitido un informe favorable sin salvedades, que incluye una mención a las cifras del ejercicio anterior contenidas en las cuentas anuales, porque difieren de las contenidas en las cuentas anuales aprobadas del ejercicio 2008. Este hecho se expone en el apartado 2.1.2 de este informe.

1.2.4. Normativa aplicable

La normativa básica aplicable a la sociedad en el ejercicio 2009 es la siguiente:

- Decreto legislativo 3/2002, de 24 de diciembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de finanzas públicas de Cataluña.
- Ley 15/2008, de 23 de diciembre, de presupuestos de la Generalidad de Cataluña para 2009.
- Decreto legislativo 2/2002, de 24 de diciembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley 4/1985, de 29 de marzo, del Estatuto de la empresa pública catalana.
- Plan general de contabilidad aprobado por el Real decreto 1514/2007, de 16 de noviembre.
- Decreto legislativo 1/2002, de 24 de diciembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de patrimonio de la Generalidad de Cataluña.
- Directiva 2004/18/CE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 31 de marzo de 2004,

sobre coordinación de los procedimientos de adjudicación de los contratos públicos de obras, de suministro y de servicios.

- Ley 30/2007, de 30 de octubre, de contratos del sector público.

Adicionalmente, en la fiscalización se han considerado otras normas aplicables a la sociedad durante el ejercicio fiscalizado.

2. FISCALIZACIÓN REALIZADA

2.1. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

2.1.1. Contabilización de la actividad principal de la sociedad

Con respecto a la contabilización de la actividad principal de la sociedad, la Sindicatura hace la siguiente observación.

La Orden de 28 de diciembre de 1994 aprobó las normas de adaptación del Plan general de contabilidad aprobado por el Real decreto 1643/1990 a las empresas inmobiliarias; estas normas, de acuerdo con la Disposición transitoria quinta del PGC, se deben seguir aplicando en todo lo que no se oponga a la legislación vigente y al propio PGC.

Vista su actividad principal, la sociedad debería aplicar estas normas de adaptación.

En consecuencia, las construcciones en curso y las terminadas se deben registrar como existencias a final del ejercicio y los beneficios o pérdidas que se generen deben formar parte del importe neto de la cifra de negocios de la Cuenta de pérdidas y ganancias.

Asimismo, las construcciones ocupadas y pendientes de formalizar el contrato, y los ingresos y gastos derivados, deben contabilizarse, de acuerdo con los criterios de registro o reconocimiento contable de los elementos de las cuentas anuales del apartado 5º del marco conceptual del Plan general de contabilidad (PGC).

2.1.2. Cambio de registro contable

En el ejercicio 2009 la sociedad ha aplicado un cambio en la contabilización de los ingresos financieros y de los ingresos por el servicio de mantenimiento de los equipamientos construidos y ya ocupados y utilizados por el destinatario final.

Este cambio ha consistido en reconocer mayores ingresos en relación con las instalaciones ya ocupadas pero para las que todavía no se ha formalizado el contrato de arrendamiento (véase el apartado 2.2.2, Créditos a terceros).

Aunque no se ha formalizado el contrato de arrendamiento y, en consecuencia, no se están ingresando las cuotas correspondientes, se consideran ingresos devengados ya que:

- En caso de que se formalice el contrato, se recuperan los gastos soportados porque se cobran las cuotas de arrendamiento desde la fecha de ocupación.
- En caso de no formalizarse el contrato de alquiler, la sociedad debe ser resarcida por los gastos en los que ha incurrido mientras ha durado la ocupación: gastos de mantenimiento y gastos financieros.

El importe de los mayores ingresos reconocidos se corresponde con el importe de los gastos de mantenimiento y de los gastos financieros que ya están generando estas instalaciones.

Asimismo, no es procedente registrar contablemente la transferencia del equipamiento en régimen de arrendamiento financiero y, en consecuencia, el resto de los ingresos derivados, puesto que el convenio firmado entre ICFE y la Generalidad el 25 de octubre de 2006, que se ha explicado en el apartado 1.2.1, Objeto y funciones, prevé las causas de extinción del derecho de superficie y de la no formalización del contrato de arrendamiento. Así lo prevé la norma de valoración 14a del PGC para los ingresos por ventas cuando no se puede presumir la transferencia de los riesgos y beneficios porque el comprador tiene el derecho de vender y la empresa la obligación de recompra.

En la Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2009 se presenta como un cambio de criterio contable y en el Balance de situación y en la Cuenta de pérdidas y ganancias se presentan las partidas afectadas del ejercicio 2008 reexpresadas a efectos comparativos, por los siguientes importes:

- Mayores ingresos por prestación de servicios, 843.910 €.
- Mayores ingresos financieros, 2.593.018 €.
- Mayor gasto por impuesto de sociedades, y mayor pasivo por impuestos diferidos, 1.031.078 €.
- Cuenta a cobrar a largo plazo, 3.436.928 €.

Con respecto a este cambio de registro la Sindicatura hace la siguiente observación:

La norma de registro y valoración 22a del PGC prevé que, de acuerdo con lo establecido en el principio de uniformidad, los criterios contables únicamente se pueden modificar si se alteran los supuestos que motivaron la elección. Asimismo, la misma norma del PGC entiende por *cambio de estimación contable* los ajustes en el valor contable de activos o pasivos, o en el importe del consumo futuro de un activo, que sean consecuencia de la obtención de información adicional, de más experiencia o del conocimiento de nuevos hechos.

Dado que no se han alterado los supuestos, sino que el cambio se ha producido por la obtención de información adicional o por más experiencia, hay que considerarlo un cambio de estimación contable.

En consecuencia, la denominación en la Memoria de este cambio de registro, así como su aplicación contable de manera retroactiva y la reexpresión de las cifras afectadas en la información del ejercicio 2008 son incorrectas. Había que aplicarlo contablemente de manera prospectiva y su efecto se debía imputar íntegramente como ingreso a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2009.

2.2. BALANCE DE SITUACIÓN

En este apartado se presenta el Balance de situación a 31 de diciembre de 2009 y de 2008 con la descripción del contenido de los epígrafes más importantes.

Cuadro 2. Balance al cierre del ejercicio 2009 – Activo

ACTIVO	2009	2008
ACTIVO NO CORRIENTE	1.022.806.872	710.359.213
Inmovilizado intangible	51.507	107.552
Aplicaciones informáticas	51.507	107.552
Inmovilizado material	487.467.011	445.641.170
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	101.738	107.542
Inmovilizado en curso y anticipos	487.365.273	445.533.628
Inversiones inmobiliarias	106.702.701	34.781.332
Terrenos	32.132.436	4.881.332
Construcciones	74.570.265	29.900.000
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	428.535.389	229.749.614
Créditos	428.535.389	*229.749.614
Inversiones financieras a largo plazo	10.639	295
Otros activos financieros	10.639	295
Activos por impuestos diferidos	39.625	79.250
ACTIVO CORRIENTE	65.294.452	58.637.156
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	64.888.979	58.229.027
Clientes, empresas del grupo y asociadas	49.578.509	13.284.967
Otros créditos con las administraciones públicas	15.310.470	44.944.060
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	300.822	317.487
Créditos	300.822	317.487
Inversiones financieras a corto plazo	29.843	41.797
Créditos a terceros		
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	74.808	48.845
Tesorería	74.808	48.845
TOTAL ACTIVO	1.088.101.324	768.996.369

Importes en euros.

Fuente: Cuentas anuales a 31 de diciembre de 2009.

* Esta cifra difiere de la que aparece en las cuentas anuales del ejercicio 2008 aprobadas, que era de 226.312.686€ (diferencia 3.436.928€). Véase el apartado 2.1.2, Cambio de registro contable.

Cuadro 3. Balance al cierre del ejercicio 2009 – Pasivo

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	2009	2008
PATRIMONIO NETO	78.699.035	70.656.620
FONDOS PROPIOS		
Capital	64.062.000	64.062.000
Capital escriturado	64.062.000	64.062.000
Reservas	17.134.340	14.602.725
Legal y estatutarias	229.307	3.969
Otras reservas	16.905.033	14.495.764
Resultados de ejercicios anteriores	(10.539.720)	(12.598.551)
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(10.539.720)	(12.598.551)
Resultado del ejercicio	8.042.415	(a) 4.693.438
PASIVO NO CORRIENTE	549.539.386	129.959.194
Provisiones a largo plazo	16.007.695	7.519.096
Otras provisiones	16.007.695	7.519.096
Deudas a largo plazo	277.934.126	115.000.000
Deudas con entidades de crédito	264.120.449	115.000.000
Derivados	13.813.677	
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	250.000.000	-
Deudas con empresas del grupo	250.000.000	-
Pasivos por impuesto diferido	5.597.565	(b) 8.471.176
PASIVO CORRIENTE	459.862.903	567.349.478
Deudas a corto plazo	28.504.744	1.201.031
Deudas con entidades de crédito	4.630.405	1.201.031
Proveedores de inmovilizado	23.874.339	17.830.397
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	408.344.197	541.818.738
Deudas con empresas del grupo	408.344.197	541.818.738
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	23.013.962	6.499.312
Proveedores	22.307.066	6.385.480
Proveedores, empresas del grupo y asociadas	664.006	78.706
Otras deudas con las administraciones públicas	42.890	35.126
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	1.088.101.324	768.996.369

Importes en euros.

Fuente: Cuentas anuales a 31 de diciembre de 2009.

Notas:

- (a) Esta cifra difiere de la contenida en las cuentas anuales del ejercicio 2008 aprobadas, que era de 2.287.588€ (diferencia 2.405.850€). Véase el apartado 2.1.2, Cambio de registro contable.
- (b) Esta cifra difiere de la contenida en las cuentas anuales del ejercicio 2008 aprobadas, que era de 7.440.098€ (diferencia 1.031.078€). Véase el apartado 2.1.2, Cambio de registro contable.

Los activos más importantes de la sociedad son los de los epígrafes Inmovilizado en curso y anticipos, que asciende a 487,4 M€, y Créditos a terceros, que asciende a 428,8 M€ (entre el vencimiento a largo y el vencimiento a corto). Estos epígrafes representan, respectivamente, el 45% y el 39% del activo a 31 de diciembre de 2009 y responden a la principal actividad de la sociedad. Otros activos a destacar son los de los epígrafes Inversiones inmobiliarias, que ascienden a 106,7 M€ y Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar, con 64,9 M€.

Con respecto al pasivo, más adelante se detalla la composición del capital a 31 de diciembre de 2009. Otras partidas a destacar son las deudas con empresas del grupo y asociadas (250,0 M€ a largo plazo y 408,3 M€ a corto plazo) y otras deudas a largo plazo (277,9 M€ a largo plazo y 4,6 M€ a corto plazo), y las provisiones a largo plazo (16,0 M€).

A continuación se presenta en detalle cada uno de estos epígrafes.

2.2.1. Inmovilizado en curso y anticipos

En la cuenta Inmovilizada en curso y anticipos se registra el coste de los equipamientos que están propiamente en construcción y, también, el coste de los que ya tienen una ocupación parcial o total, pero en relación con los cuales no se ha firmado todavía el contrato de arrendamiento.

Durante el ejercicio 2009 el movimiento de este epígrafe ha sido el siguiente:

Cuadro 4. Inmovilizado material en curso

Concepto	Importe
Saldo a 31.12.2008	445.533.628
Adiciones	226.805.388
Bajas por formalización arrendamientos financieros	(184.337.537)
Baja escuela de música	(636.206)
Saldo a 31.12.2009	487.365.273

Importes en euros.

Fuente: Elaboración propia de acuerdo con la información facilitada por la sociedad.

El importe de adiciones corresponde a la contabilización de las certificaciones de obra recibidas durante el ejercicio. Se activan, también, los gastos financieros asociados a la inversión, de acuerdo con el PGC. A 31 de diciembre de 2009 se han activado 3,8 M€ en concepto de gastos financieros.

Con respecto a la Baja escuela de música, hay que decir que el 8 de julio de 2008 se firmó un convenio entre el Ayuntamiento de Barcelona e ICFE a fin de que esta constru-

yera una Escuela Municipal de Música en una parte del inmueble destinado a un equipamiento docente en esta ciudad. Una vez terminada la obra, se preveía la transmisión por compraventa de la Escuela de Música. Esta operación dio lugar a una baja de construcciones en curso de 0,6 M€.

El saldo a 31 de diciembre de 2009 corresponde a 172 equipamientos, según el siguiente detalle:

Cuadro 5. Equipamientos incluidos en construcciones en curso

Concepto	Total	No ocupados	Ocupados
Escuelas e institutos	104	25	79
CAP	38	18	20
Casales, residencias y centros de día	16	9	7
Comisarías	9	2	7
Universidades	3	0	3
Filmoteca de Cataluña	1	1	-
Centro de emergencias	1	1	-
Total a 31.12.2009	172	56	116
Total a 31.12.2008	167	48	119

Fuente: Elaboración propia de acuerdo con la información facilitada por la sociedad.

Tal como se ha comentado en el apartado 2.1, Bases de presentación de las cuentas anuales, habría que clasificar estos activos como existencias, de acuerdo con su naturaleza y de acuerdo con las normas de adaptación del PGC a las empresas inmobiliarias.

2.2.2. Créditos a terceros

De acuerdo con los nuevos criterios derivados del PGC aprobado por el Real decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, a partir del ejercicio 2008 en Créditos a terceros se registran los créditos a cobrar por los arrendamientos vigentes sobre los equipamientos construidos.

La valoración inicial de estos activos, de acuerdo con el PGC a coste de la transacción, se hace en el momento en el que se firma el contrato de arrendamiento; se da de alta el crédito a tercero y se da de baja la construcción en curso. Se considera coste de la transacción el importe del gasto autorizado por acuerdo de Gobierno para cada uno de los equipamientos. La diferencia entre este valor y el coste de la construcción se imputa a gastos o a ingresos procedentes del inmovilizado.

La valoración a 31 de diciembre se hace a coste amortizado, de acuerdo con la normativa contable, según el siguiente detalle:

Cuadro 6. Créditos a terceros

Concepto	Importe
Saldo a 31.12.2008	226.630.173
Clientes pendientes de formalizar el contrato a 31.12.2008	3.436.928
Saldo a 1.1.2009	230.067.101
Nuevos contratos formalizados	189.368.632
Intereses devengados	43.917.614
Cuotas emitidas (importe inversión)	(41.282.675)
Clientes pendientes de formalizar el contrato a 31.12.2009	6.765.539
Saldo a 31.12.2009	428.836.211
Saldo a 31.12.2009 a largo plazo	428.535.389
Saldo a 31.12.2009 a corto plazo	300.822

Importes en euros.

Fuente: Elaboración propia de acuerdo con la información facilitada por la sociedad.

Tal como se ha comentado en el apartado 2.1.2, Cambio de registro contable, en el ejercicio 2009 se aplica un cambio de estimación contable a fin de reconocer los ingresos financieros y de mantenimiento correspondientes a los equipamientos para los que todavía no se ha formalizado el contrato de arrendamiento, pero que ya están generando gastos dado que se han ocupado parcial o totalmente.

Con respecto a los equipamientos ocupados en 2008 este importe se ha valorado en 3,4 M€ y con respecto a los equipamientos ocupados en 2009 el importe de los ingresos devengados se ha valorado en 6,8 M€. Ambos importes acumulados, 10,2 M€, incrementan el epígrafe Créditos a terceros del activo no corriente del Balance de situación a 31.12.09.

El importe de los nuevos contratos formalizados se obtiene a partir de los siguientes cálculos:

Cuadro 7. Nuevos contratos formalizados

Concepto	Importe
Formalización arrendamientos financieros (baja de construcciones en curso)	184.337.537
Certificaciones pendientes de recibir (son más coste de la construcción)	559.333
Beneficio del inmovilizado material	4.471.762
Total	189.368.632

Importes en euros.

Fuente: Elaboración propia de acuerdo con la información facilitada por la sociedad.

El importe de los intereses devengados durante el ejercicio se calcula de acuerdo con una tasa interna de retorno de las operaciones del 8%, aproximadamente.

En relación con el procedimiento de tramitación de la cesión de terrenos, constitución de los derechos de superficie, construcción del equipamiento y formalización del contrato de arrendamiento hay que destacar lo siguiente:³

- Hay que destacar que la construcción y ocupación de los equipamientos se hizo sin haber formalizado el contrato de constitución del derecho de superficie a favor de ICFE. No obstante, la construcción de los equipamientos está explícitamente autorizada por un acuerdo de Gobierno de la Generalidad en todos los casos.

Así, durante 2009 todas las actas de replanteo necesarias para iniciar las obras se han firmado antes del contrato de constitución del derecho de superficie, con una antelación media de veinte meses.

Asimismo, en el 86% de los casos, el equipamiento se llega a ocupar o poner a disposición de la Generalidad antes de la constitución de este derecho de superficie, con una antelación media de catorce meses.

- Para la formalización de los contratos de alquiler, hay que destacar que, en todos los equipamientos ocupados o puestos a disposición de la Generalidad durante 2009, el contrato de alquiler se ha formalizado con posterioridad a la ocupación.

2.2.3. Inversiones inmobiliarias

El movimiento de las inversiones inmobiliarias durante el año 2009 es el siguiente:

Cuadro 8. Inversiones inmobiliarias

Concepto	31.12.2008	Altas/bajas	31.12.2009
Terrenos	4.881.332	27.251.104	32.132.436
Construcciones	30.000.000	45.676.204	75.676.204
Amortización acumulada	(100.000)	(1.005.939)	(1.105.939)
Total inversiones inmobiliarias	34.781.332	71.921.369	106.702.701

Importes en euros.

Fuente: Elaboración propia de acuerdo con la información facilitada por la sociedad.

Las inversiones a 31 de diciembre de 2008 corresponden a la adquisición, durante este mismo año, de un terreno para la construcción de una nave logística, por 4,8 M€, y del edificio situado en la Gran Vía de les Corts Catalanes, 635, de Barcelona, adquirida por 30 M€.

3. Este apartado ha sido modificado como consecuencia de las alegaciones presentadas.

Estas inversiones ya fueron comentadas en el informe 24/2012, ICF Equipaments, SAU, ejercicio 2008 de esta Sindicatura e, igual que en aquel ejercicio, hay que hacer las siguientes observaciones relativas a su contabilización a 31 de diciembre de 2009:

- Su contabilización es incorrecta porque no se registra por separado el importe correspondiente a los terrenos y el importe de la construcción. En 2010 se ha hecho la reclasificación correspondiente.
- Se ha contabilizado en una cuenta del subgrupo 21, Inmovilizado material, pero a efectos de presentación de las cuentas anuales se clasifica, correctamente, en el subgrupo 22, Inversiones inmobiliarias.

A continuación se comentan las altas del ejercicio 2009.

2.2.3.1. Edificio en la avenida Josep Tarradellas, 2-6, de Barcelona

El 31 de julio de 2009 la sociedad firmó la escritura de compraventa del edificio situado en la avenida Josep Tarradellas, 2-6, de la ciudad de Barcelona, por 60 M€ más IVA (69,6 M€ en total).

ICFE se subrogó en el contrato de arrendamiento vigente sobre el edificio con la Generalidad de Cataluña, que renunció a los derechos de tanteo, retracto y/o adquisición preferente. El edificio estaba ocupado por las oficinas del Departamento de Política Territorial y Obras Públicas, actualmente Departamento de Territorio y Sostenibilidad.

En la escritura de compraventa las partes comunican su renuncia a la exención del IVA aplicable a la presente transmisión, según lo dispuesto en el artículo 20.2 de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del impuesto sobre el valor añadido (IVA). Puesto que se cumplen los requisitos del artículo 8 de su reglamento, es procedente repercutir este impuesto.

El 11 de mayo de 2009, la vendedora Inmobiliaria Colonial, SA presentó una oferta de inmueble a la Dirección General de Patrimonio por 60 M€. Posteriormente, el Acuerdo de Gobierno de 30 de junio de 2009 encomendó a ICFE la adquisición directa de este edificio por un precio de 60 M€. Vista su tramitación mediante acuerdo de Gobierno, en el expediente que existe en ICFE no consta el informe preceptivo de la Dirección General de Patrimonio. Tampoco consta ninguna tasación o informe de valoración previa a la compra.

Para su financiación, ICFE se subrogó en el préstamo con garantía hipotecaria sobre el mismo edificio, con un importe pendiente de 37 M€. El resto se financió con el préstamo con ICF contratado el 31 de diciembre de 2008 por 250 M€ (véase el apartado 2.2.7, Endeudamiento).

ICFE se subrogó en el contrato de arrendamiento vigente hasta 2016 con la Generalidad de Cataluña sobre los *parkings*, los locales comerciales y las oficinas del edificio. Su registro en la contabilidad se hizo por el valor del terreno, 27 M€, y por el valor de la construcción, 33 M€, en cuentas del subgrupo 21.

En relación con esta operación hay que destacar lo siguiente:

- El terreno y la construcción se contabilizan en cuentas del subgrupo 21, Inmovilizado material, pero a efectos de presentación de las cuentas anuales se clasifican, correctamente, en el subgrupo 22, Inversiones inmobiliarias.
- La Sindicatura de Cuentas cuestiona la competencia de ICFE para comprar inmuebles no destinados a equipamientos, dado que su objeto social es la realización de actividades de promoción y/o gestión de equipamientos.

2.2.3.2. Nueve locales para ubicar oficinas del Servicio de Empleo de Cataluña (SOC)

En el año 2009, ICFE firmó varias escrituras de compraventa de nueve locales situados en diferentes poblaciones, según el siguiente detalle:

Cuadro 9. Nueve locales para ubicar oficinas del SOC

Población	Fecha escritura de compraventa	Precio (IVA 16% excluido)	Vendedora
Barberà del Vallès	16.03.2009	660.000 839.050	Rent 98, SL
Berga	30.04.2009	1.024.404	Tècnica Industrial del Berguedà, SA
Cambrils	15.05.2009	677.923 422.077	Residencial Cambrils, SAU
Esplugues de Llobregat	30.11.2009	1.650.000	PROANT Constructora Inmobiliaria, SL
Granollers	30.04.2009	1.600.000	Granollers Promocions, SA
Rubí	24.04.2009	1.980.000	Nuevas Promociones Rubí, SL
Sant Cugat del Vallès	28.07.2009	800.000	Ayuntamiento de Sant Cugat del Vallès
Tortosa	28.04.2009	993.250	GEST-XX, V.C, SA (en otros GEST XX V.C, SA)
Vilanova i la Geltrú	15.11.2009	1.800.000	Promocions Vilanova, SA
Total		12.446.704	

Importes en euros.

Fuente: Elaboración propia de acuerdo con la información facilitada por la sociedad.

En las escrituras de compraventa las partes comunicaron su renuncia a la exención del IVA aplicable a estas transmisiones, según lo dispuesto en el artículo 20.2 de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del IVA. Puesto que se cumplen los requisitos del artículo 8 de su reglamento, es procedente la repercusión de este impuesto.

Estos locales se compraron en cumplimiento del Acuerdo de Gobierno de 24 de febrero de 2009, que también autorizaba la adecuación de los locales y su arrendamiento al SOC por un periodo de diez años.

La adecuación de los locales fue objeto de contratación administrativa adjudicada en noviembre de 2009 (véase el apartado 2.7, Contratación). Las obras se llevaron a cabo durante 2010, año en el que se activaron estas mejoras.

En relación con esta operación hay que destacar lo siguiente:

- El terreno y la construcción se contabilizan en cuentas del subgrupo 21, Inmovilizado material, pero a efectos de presentación de las cuentas anuales se clasifica, correctamente, en el subgrupo 22, Inversiones inmobiliarias.
- La contabilización de la inversión en estos locales es incorrecta porque no se registra por separado el importe correspondiente a los terrenos y el importe correspondiente a las construcciones.

2.2.4. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

El saldo del epígrafe Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar a 31 de diciembre responde al siguiente detalle:

Cuadro 10. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

Concepto	31.12.2009	31.12.2008
Cientes, empresas del grupo y asociadas	49.578.509	13.284.967
Clientes – IVA repercutido no contrato	6.504.959	4.564.056
Arrendamiento financiero a corto plazo	40.966.027	8.279.887
Otros	2.107.523	441.024
Otros créditos con las administraciones públicas	15.310.470	44.944.060
Hacienda pública, deudora por varios conceptos	12.078.065	42.676.569
Hacienda pública, IVA soportado	3.232.405	2.267.491
Total	64.888.979	58.229.027

Importes en euros.

Fuente: Elaboración propia de acuerdo con la información facilitada por la sociedad.

De este epígrafe hay que destacar las siguientes cuentas:

Clientes, empresas del grupo y asociadas

La cuenta Clientes – IVA repercutido no contrato se refiere a los centros ya ocupados pero para los que no se ha firmado el contrato de arrendamiento. La normativa del IVA prevé que, aunque no exista ningún contrato, si la sociedad está prestando un servicio debe registrar el IVA repercutido correspondiente. De acuerdo con ello, ICFE calcula, de acuerdo con los importes de facturación previstos, la cuota que debería deducirse y la registra en la cuenta acreedora 477, Hacienda pública, IVA repercutido, contra esta cuenta. En el momento en el que se formaliza el arrendamiento se regularizan las cifras y se ajustan a las facturas definitivas.

La cuenta Arrendamiento financiero a corto plazo corresponde a las cuotas pendientes de cobrar de la Generalidad, al cierre del ejercicio de los arrendamientos vigentes, que acostumbra a retrasarse dos meses y medio por término medio.

Ambas cuentas responden a operaciones con el grupo y aparecen como tales en el Balance de situación a 31 de diciembre de 2009.

Otros créditos con las administraciones públicas

Los saldos deudores con la hacienda pública responden al siguiente detalle:

- El saldo de la cuenta Hacienda pública, deudora por varios conceptos, es el saldo deudor liquidado: el IVA soportado de las facturas pagadas a los constructores menos el IVA repercutido por las cuotas devengadas, cobradas o no, de los contratos de arrendamiento con la Generalidad.
- El saldo de la cuenta Hacienda pública, IVA soportado, es el IVA de las facturas emitidas por los constructores, pero pendientes de pago a 31 de diciembre de 2009.

2.2.5. Patrimonio neto

A continuación se presenta el detalle de la composición del patrimonio de la sociedad a 31 de diciembre de 2009 y de 2008.

Cuadro 11. Patrimonio neto

Concepto	31.12.2009	31.12.2008
Capital	64.062.000	64.062.000
Reservas		
Legales y estatutarias	229.307	548
Especiales	3.421	3.421
Otras reservas	16.901.612	14.495.764
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(10.539.720)	(12.598.551)
Resultado del ejercicio	8.042.415	* 4.693.438
Total	78.699.035	70.656.620

Importes en euros.

Fuente: Elaboración propia de acuerdo con la información facilitada por la sociedad.

* Esta cifra difiere de la contenida en las cuentas anuales del ejercicio 2008 aprobadas, que era de 2.287.588€ (diferencia 2.405.850€). Véase el apartado 2.1.2, Cambio de registro contable.

El capital social inicial y las sucesivas ampliaciones hasta llegar a la cifra de capital suscrito a 31 de diciembre de 2009 se detallan a continuación:

Cuadro 12. Capital

Ejercicio	Operación	Importe	Capital social a 31.12
2004	Capital inicial	62.000	62.000
2005	Ampliación	6.000.000	6.062.000
2006	Ampliación	30.000.000	36.062.000
2007	Ampliación	14.000.000	50.062.000
2008	Ampliación	14.000.000	64.062.000

Importes en euros.

Fuente: Elaboración propia de acuerdo con la información facilitada por la sociedad.

En relación con el resultado del ejercicio 2008 presentado en las cuentas anuales de aquel ejercicio, que fue de 2.287.588€, la Junta del Accionista Único de 30 de junio de 2009 aprobó la distribución en un 10% a la reserva legal (228.759€) y el resto (2.058.829€) a la reserva voluntaria.

No obstante, los 2.058.829€ se destinaron a compensar resultados negativos de ejercicios anteriores.

2.2.6. Provisiones a largo plazo

En el epígrafe Provisiones a largo plazo se recoge la provisión del Fondo de reversión sustitutivo que la sociedad dota para hacer frente a los gastos de conservación y mantenimiento que deberá afrontar para devolver en perfecto estado a la Generalidad el equipamiento arrendado una vez finalizado el contrato de arrendamiento. Estos gastos se producen durante toda la vida del arrendamiento pero se concentran especialmente al final. La compañía provisiona el gasto previsto linealmente durante los veinticinco años de duración del contrato de arrendamiento.

Para el ejercicio 2009 la variación experimentada por esta provisión es la siguiente:

Cuadro 13. Provisiones a largo plazo

Concepto	Importe
Saldo a 31.12.2008	7.519.096
Dotación del ejercicio	8.488.599
Saldo a 31.12.2009	16.007.695

Importes en euros.

Fuente: Elaboración propia de acuerdo con la información facilitada por la sociedad.

2.2.7. Deudas a largo y a corto plazo

2.2.7.1. Endeudamiento

El detalle de los créditos que la sociedad tiene a 31 de diciembre de 2009 es el siguiente:

Cuadro 14. Endeudamiento

Entidad	Importe contratado	Fecha formalización	Periodo de amortización	Saldo a 31.12.2009	
				Largo plazo	Corto plazo
BEI	115.000.000	Junio 2008	25 años (a)	115.000.000	1.201.031
BEI	115.000.000	Septiembre 2009	20 años (a)	115.000.000	1.188.449
BS	37.267.493	Julio 2009	14 años	34.120.449	2.240.925
ICF	250.000.000	Diciembre 2008	4 años (b)	250.000.000	-
ICF	500.000.000	Diciembre 2008	1 año (c)	-	408.344.197

Importes en euros.

Fuente: Elaboración propia de acuerdo con la información facilitada por la sociedad.

Notas:

(a) Cinco años de carencia.

(b) Amortización de capital al vencimiento.

(c) Renovable de forma tácita anualmente.

Los préstamos con el Banco Europeo de Inversiones (BEI) devengan intereses trimestralmente. La deuda a corto plazo corresponde a los intereses devengados a 31 de diciembre de 2009, que vencen el 17 y el 6 de enero de 2010, respectivamente.

La deuda con el Banco de Sabadell se generó el 31 de julio de 2009 con la subrogación de un préstamo con garantía hipotecaria sobre el edificio de la avenida Josep Tarradellas, 2-6, de Barcelona, que la sociedad adquirió mediante escritura de compraventa. La deuda a corto plazo corresponde al capital con vencimiento durante el año 2010 (véase el apartado 2.2.3, Inversiones inmobiliarias).

Asimismo, el 31 de diciembre de 2008 se firmó un crédito con ICF por 250,0 M€, totalmente desembolsado, y una póliza de crédito con un límite máximo de 500,0 M€, de la cual se ha dispuesto de 398,6 M€ a 31 de diciembre de 2009. El resto del endeudamiento a corto plazo con ICF, 9,7 M€, corresponde a los intereses devengados a 31 de diciembre.

La sociedad cumple el límite para el endeudamiento a largo plazo previsto en el artículo 36.2 de la Ley 15/2008, de 23 de diciembre, de presupuestos de la Generalidad de Cataluña para 2009, fijado en 1.000,0 M€.

El índice de endeudamiento con las entidades de crédito y con la matriz se sitúa en el 85,2%. Si se tiene en cuenta solo el endeudamiento con entidades de crédito, el índice queda reducido al 24,7%.

Los gastos financieros derivados de estas operaciones imputadas a resultados en el ejercicio 2009 han sido los siguientes:

Cuadro 15. Gastos financieros derivados de las operaciones de endeudamiento

Entidad	Importe
BEI	6.953.398
Banco de Sabadell	443.025
ICF	19.530.183
Total	26.926.606

Importes en euros.

Fuente: Elaboración propia de acuerdo con la información facilitada por la sociedad.

2.2.7.2. Instrumentos financieros derivados

En julio de 2009 la sociedad contrató un instrumento financiero derivado consistente en una permuta de tipo de interés de fijo a variable para gestionar la exposición a fluctuaciones de tipo de interés de los créditos a la Generalidad por las operaciones de arrendamiento financiero. ICFE cobra los arrendamientos a un interés fijo, pero paga un tipo de interés variable en su financiación.

La valoración del instrumento financiero a 31 de diciembre de 2009, realizada a valor razonable de acuerdo con el PGC, dio lugar a un pasivo y un gasto por variación de valor razonable de 13,8 M€. Los intereses liquidados trimestralmente supusieron un gasto financiero de 2,2 M€, en el ejercicio 2009.

2.3. CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS

En este apartado se presenta la Cuenta de pérdidas y ganancias de los ejercicios 2009 y 2008, y a continuación se describe el contenido de los epígrafes más importantes.

Cuadro 16. Cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio 2009

OPERACIONES CONTINUADAS	2009	2008
Importe neto de la cifra de negocios	23.736.728	12.184.150
Prestación de servicios	21.410.871	11.340.240
Provisión ingresos mantenimiento futuros	2.325.857	(a) 843.910
Otros ingresos de explotación	3.451.208	360.041
Otros ingresos de gestión corriente	3.451.208	360.041
Gastos de personal	(852.396)	(693.431)
Sueldos y salarios y asimilados	(728.430)	(579.812)
Gastos sociales	(123.966)	(113.619)
Otros gastos de explotación	(20.779.667)	(13.039.933)
Servicios exteriores	(179.346)	(1.176.429)
Tributos	(592.196)	(222.301)
Otros gastos de explotación corriente	(20.008.125)	(11.641.203)
Amortización del inmovilizado	(1.086.265)	(172.290)
Deterioro y resultado por ventas del inmovilizado	172.842	4.516.046
Resultado por ventas y otros	4.471.762	8.732.294
Certificaciones poscontrato	(4.430.607)	(4.216.248)
Otros resultados	131.687	-
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	4.642.450	3.154.583
Ingresos financieros	51.495.676	21.705.430
De valores negociables y otros instrumentos financieros:		
Con empresas del grupo y asociadas	43.997.338	19.112.412
Provisión ingresos financieros futuros	7.498.338	(b) 2.593.018
Gastos financieros	(38.317.860)	(25.321.954)
Por deudas con empresas del grupo y asociadas	(28.704.490)	(22.679.685)
Por deudas con terceros	(9.613.370)	(2.642.269)
Variación del valor razonable en instrumentos financieros	(13.813.677)	-
Otros ingresos y gastos de carácter financiero	3.842.718	7.167.329
Incorporación al activo de gastos financieros	3.842.718	7.167.329
RESULTADO FINANCIERO	3.206.857	3.550.805
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	7.849.307	6.705.388
Impuesto sobre beneficios	193.108	(2.011.950)
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS	8.042.415	4.693.438
RESULTADO DEL EJERCICIO	8.042.415	(c) 4.693.438

Importes en euros.

Fuente: Cuentas anuales a 31 de diciembre de 2009.

Notas:

- Esta cifra difiere de la contenida en las cuentas anuales del ejercicio 2008 aprobadas, que era de 0€. Véase el apartado 2.1.2, Cambio de registro contable.
- Esta cifra difiere de la contenida en las cuentas anuales del ejercicio 2008 aprobadas, que era de 0€. Véase el apartado 2.1.2, Cambio de registro contable.
- Esta cifra difiere de la contenida en las cuentas anuales del ejercicio 2008 aprobadas, que era de 2.287.588€ (diferencia 2.405.850€), a consecuencia de la introducción de mayores ingresos de explotación y de mayores ingresos financieros comentados en las notas anteriores. Véase el apartado 2.1.2, Cambio de registro contable.

2.3.1. Importe neto de la cifra de negocios

El importe neto de la cifra de negocios registrado por la sociedad se detalla en el siguiente cuadro:

Cuadro 17. Importe neto de la cifra de negocios

Concepto	2009	2008
Prestación de servicios (arrendamientos financieros)	15.811.255	7.336.239
Prestación de servicios (derechos de superficie)	5.351.346	4.004.001
Otros ingresos por prestación de servicios	248.270	-
Provisión ingresos mantenimiento futuros	2.325.857	* 843.910
Total	23.736.728	12.184.150

Importes en euros.

Fuente: Elaboración propia de acuerdo con la información facilitada por la sociedad.

* Esta cifra difiere de la contenida en las cuentas anuales del ejercicio 2008 aprobadas, en las que no aparecía. Véase el apartado 2.1.2, Cambio de registro contable.

Los ingresos por prestación de servicios (arrendamientos financieros) registrados por la sociedad son los ingresos por el servicio de mantenimiento de los equipamientos construidos que asume ICFE de acuerdo con el contrato de arrendamiento; forman parte de las cuotas por arrendamientos financieros y se calculan en función de los metros cuadrados del equipamiento.

Los ingresos por prestación de servicios de los derechos de superficie responden a su manifestación fiscal. El derecho de superficie se cede de manera gratuita. No obstante, la operación está sujeta al IVA en cuanto a dos hechos imponible: por una parte, la prestación de servicios que supone el derecho de superficie y, por otra, la futura entrega de las edificaciones a quien haya sido el arrendatario del inmueble hasta aquel momento. Se entiende que a medida que se devenga el servicio que implica la constitución y cesión del derecho de superficie, también se devenga el impuesto correspondiente a la reversión del inmueble.

Las partes firmantes en el contrato de constitución del derecho de superficie reconocieron que las operaciones se devengarían a 31 de diciembre de cada año, por la parte proporcional correspondiente al periodo transcurrido desde el inicio de la constitución y cesión del derecho de superficie o desde el anterior devengo. Ambas partes emitieron la factura correspondiente por el mismo importe y acordaron realizar la compensación financiera y así se evitaba un movimiento de tesorería de idéntico importe y doble sentido.

La provisión para ingresos mantenimiento futuros responde al reconocimiento de mayores ingresos en relación con las instalaciones ya ocupadas pero para las que todavía no se ha formalizado el contrato de arrendamiento. Es un cambio de estimación contable que la sociedad ha introducido en este ejercicio 2009 y que se ha comentado en el apartado 2.1.2, Cambio de registro contable de este informe.

El importe de estos mayores ingresos se corresponde con el importe de los gastos de mantenimiento y de los gastos financieros que ya están generando estas instalaciones.

2.3.2. Gastos de personal

A continuación se muestra la relación de personal a 31 de diciembre de 2009 y los movimientos durante el año:

Cuadro 18. Relación de personal

Personal	1.1.2009	Altas	Bajas	31.12.2009
Director general	1	-	-	1
Mandos intermedios	3	-	-	3
Personal técnico	6	2	1	7
Personal administrativo	1	1	1	1
Total personal laboral	11	3	2	12
Becarios	1	3	1	3
Total becarios	1	3	1	3
Total personal	12	6	3	15

Fuente: Elaboración propia de acuerdo con la información facilitada por la sociedad.

El personal de ICFE se rige por el II Convenio colectivo del personal laboral del Instituto Catalán de Finanzas, publicado en el *Diario Oficial de la Generalidad de Cataluña* el 18 de noviembre de 2005.

La contratación de personal de ICFE queda sujeta a las normas de derecho laboral. Según dicho convenio, el personal laboral fijo al servicio del Instituto debe acceder a su puesto de trabajo mediante la correspondiente convocatoria de selección. Los procedimientos selectivos pueden incluir pruebas sobre conocimientos teóricos y prácticos y las convocatorias se publican en webs especializadas en selección de personal.

En cuanto a los incrementos salariales anuales, ICFE aplicó los previstos en la Ley de presupuestos de la Generalidad, que son los siguientes:

- Un 2% en aplicación del artículo 26 de la Ley de presupuestos para el ejercicio 2009.
- Un 1% en aplicación del artículo 23 de la Ley de presupuestos para el ejercicio 2009, que establece que, adicionalmente, la masa salarial de los funcionarios en servicio activo y la del personal sometido al régimen administrativo y estatutario puede tener un incremento del 1%.

2.3.3. Otros gastos de explotación corrientes

Las partidas más importantes registradas dentro de los gastos de explotación son las siguientes:

Cuadro 19. Otros gastos de explotación corrientes

Concepto	2009	2008
Prestación de servicios derechos de superficie	5.351.346	4.004.001
Reparaciones y conservaciones centros	5.176.690	3.561.693
Dotación fondo de reversión sustitutivo	8.488.599	4.266.653
Otras partidas	991.490	816.501
Diferencia entre la contabilidad y las cuentas anuales	-	*(1.007.645)
Total otros gastos de explotación corrientes	20.008.125	11.641.203

Importes en euros.

Fuente: Elaboración propia de acuerdo con la información facilitada por la sociedad.

* Esta diferencia fue explicada en el informe 24/2012, ICF Equipaments, SAU, ejercicio 2008 de la Sindicatura de Cuentas.

Los gastos por Prestación de servicios derechos de superficie corresponden a la cesión de los derechos de superficie por los que, tal como se ha comentado en el apartado 2.3.1, también se generan ingresos por el mismo importe.

La partida Reparaciones y conservación centros recoge los gastos por el mantenimiento de los equipamientos construidos y puestos a disposición de la Generalidad que corren a cargo de ICFE, tal como se prevé en el contrato de arrendamiento. El servicio de mantenimiento de los equipamientos es objeto de procedimientos de contratación que se comentan en el apartado 2.7 Contratación de este informe.

La partida Dotación al fondo de reversión sustitutivo responde a la provisión para hacer frente a los gastos de conservación y mantenimiento que la sociedad deberá afrontar para devolver el equipamiento en perfecto estado a la Generalidad una vez finalizado el contrato de arrendamiento. Estos gastos se producen durante toda la vida del arrendamiento pero se concentran especialmente al final. La compañía provisiona el gasto previsto linealmente durante los veinticinco años de duración del contrato de arrendamiento, tal como se ha comentado en el apartado 2.2.6, Provisiones a largo plazo de este informe.

2.3.4. Deterioro y resultado por ventas del inmovilizado

En el epígrafe Deterioro y resultado por ventas del inmovilizado se recogen el resultado por ventas y los gastos por certificaciones poscontrato. A continuación se comenta por separado cada uno de ellos.

Resultado por ventas y otros

El Resultado positivo por ventas y otros corresponde a los beneficios o pérdidas procedentes del inmovilizado que se devengan en el momento de la firma del contrato. En este momento las construcciones en curso, valoradas a coste de construcción, se registran como Créditos a terceros, valorados a coste de la transacción del arrendamiento financiero, que, como se ha comentado en el apartado 2.2.2, Créditos a terceros, es el importe del gasto autorizado por un acuerdo de Gobierno para cada uno de los equipamientos. La diferencia entre un valor y el otro da lugar, generalmente, a beneficios.

El detalle es el siguiente:

Cuadro 20. Resultado por ventas y otros

Concepto	2009	2008
Beneficios procedentes del inmovilizado material	9.091.086	8.995.234
Pérdidas procedentes del inmovilizado material	(4.619.324)	(262.940)
Total	4.471.762	8.732.294

Importes en euros.

Fuente: Elaboración propia de acuerdo con la información facilitada por la sociedad.

Tal como se ha comentado en el apartado 2.1, Bases de presentación de las cuentas anuales, considerando la naturaleza de las construcciones y la actividad de la sociedad, las construcciones en curso deben registrarse como existencias a final del ejercicio y los beneficios o pérdidas que se generen deben formar parte del importe neto de la cifra de negocios.

Certificaciones poscontrato

El detalle de Certificaciones poscontrato es el siguiente:

Cuadro 21. Certificaciones poscontrato

Concepto	2009	2008
Coste obra posterior a la firma contrato	3.656.035	3.208.603
Gastos constitución posterior a la firma contrato y otros	774.572	1.007.645
Total	4.430.607	4.216.248

Importes en euros.

Fuente: Elaboración propia de acuerdo con la información facilitada por la sociedad.

Las certificaciones poscontrato corresponden a gastos incurridos en relación con los equipamientos una vez ya firmado el contrato de arrendamiento y que, por lo tanto, ya no pueden activarse como Construcciones en curso. Se trata de gastos de formalización y, también, de gastos de construcción. La sociedad asume en su resultado estos gastos incurridos, con posterioridad a la firma del contrato de arrendamiento.

2.3.5. Resultado financiero

El Resultado financiero de la sociedad se compone de las siguientes partidas:

Cuadro 22. Resultado financiero

Concepto	2009	2008
Ingresos financieros	51.495.676	21.705.430
De valores negociables y otros instrumentos financieros con empresas del grupo y asociadas	43.997.338	19.112.412
Provisión para ingresos financieros futuros	7.498.338	* 2.593.018
Gastos financieros	(38.317.860)	25.321.954
Por deudas con empresas del grupo y asociadas	(28.704.490)	22.679.685
Intereses de deudas empresas del grupo y asociadas	(19.530.183)	15.512.356
Otros gastos financieros	(5.331.589)	-
Incorporación al activo de gastos financieros	(3.842.718)	7.167.329
Por deudas con terceros	(9.613.370)	2.642.269
Intereses de deudas con terceros	(7.399.323)	2.642.269
Por deudas con terceros de instrumentos financieros derivados	(2.214.047)	-
Variación del valor razonable en instrumentos financieros	(13.813.677)	-
Otros ingresos y gastos de carácter financiero	3.842.718	7.167.329
Incorporación al activo de gastos financieros	3.842.718	7.167.329
Resultado financiero	3.206.857	3.550.805

Importes en euros.

Fuente: Elaboración propia de acuerdo con la información facilitada por la sociedad.

* Esta cifra difiere de la contenida en las cuentas anuales del ejercicio 2008 aprobadas, en las que no aparecía. Véase el apartado 2.1.2, Cambio de registro contable.

Ingresos financieros

Los ingresos financieros con empresas del grupo y asociadas corresponden a los intereses derivados de las operaciones de arrendamiento financiero. De acuerdo con el PGC los intereses devengados se deben contabilizar en la Cuenta de pérdidas y ganancias aplicando el método del tipo de interés efectivo de la operación.

La provisión por ingresos financieros futuros responde al reconocimiento de mayores ingresos en relación con las instalaciones ya ocupadas pero para las que todavía no se ha formalizado el contrato de arrendamiento. Es un cambio de estimación contable que la sociedad ha introducido en el ejercicio 2009 y que se ha comentado en el apartado 2.1.2, Cambio de registro contable de este informe.

Gastos financieros

Los Gastos financieros por intereses de deudas responden a los intereses devengados por las operaciones de endeudamiento concertadas por la sociedad con la entidad matriz, 19,5 M€, y con terceros, 7,4 M€. También incluye los intereses de deudas con terceros por instrumentos financieros derivados, 2,2 M€. Todas estas operaciones se han comentado en el apartado 2.2.7, Deudas a largo y a corto plazo.

Asimismo, el importe de 5,3 M€ de Otros gastos financieros con empresas del grupo responde a un contrato firmado con ICF el 3 de septiembre de 2009 en el que ICF se compromete a prestar cualquier tipo de garantía personal ante entidades financieras públicas y privadas a favor de ICFE. El precio del servicio de garantía está fijado para 2009 en el 2% sobre el riesgo vivo garantizado, devengado a 31 de diciembre.

La incorporación al activo de gastos financieros, también dentro de las operaciones con el grupo, 3,8 M€, responde a la incorporación al saldo de las construcciones en curso de los gastos financieros asociados a la inversión, comentados en el apartado 2.2.1 Inmovilizado en curso y anticipos. La sociedad presenta el saldo de los gastos en el epígrafe de gastos financieros con empresas del grupo y el correspondiente ingreso en el apartado Otros ingresos y gastos de carácter financiero, que se puede observar en el cuadro anterior y que aparece en un epígrafe en la Cuenta de pérdidas y ganancias.

Variación del valor razonable en instrumentos financieros

El importe de 13,8 M€ corresponde a la variación en el valor razonable, no favorable a la sociedad, de los instrumentos financieros derivados a 31 de diciembre que ya se ha comentado en el apartado 2.2.7.2, Instrumentos financieros derivados.

2.4. ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

A continuación se detalla el Estado de cambios en el patrimonio neto presentado por la sociedad.

Cuadro 23. Estado de cambios en el patrimonio neto del ejercicio cerrado el 31.12.2009 (1ª parte)

Estado de ingresos y gastos reconocidos	Ejercicio 2009	Ejercicio 2008
Resultado de la Cuenta de pérdidas y ganancias	8.042.415	* 4.693.438
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		-
Transferencias a la Cuenta de pérdidas y ganancias		-
Total ingresos y gastos reconocidos	8.042.415	4.693.438

Importes en euros.

Fuente: Cuentas anuales a 31 de diciembre de 2009.

* Esta cifra difiere de la contenida en las cuentas anuales del ejercicio 2008 aprobadas, que era de 2.287.588 € (diferencia 2.405.850 €). Véase el apartado 2.1.2, Cambio de registro contable.

Cuadro 24. Estado de cambios en el patrimonio neto del ejercicio cerrado el 31.12.2009 (2ª parte)

Estado total de cambios en el patrimonio neto	Capital	Reservas	Resultados de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	Total
Saldo, final del año 2007	50.062.000	3.969	(3.390.774)	(9.207.777)	37.467.418
Ajustes por nuevo PGC	-	14.598.756	-	-	14.598.756
Saldo ajustado, inicio del año 2008	50.062.000	14.602.725	(3.390.774)	(9.207.777)	52.066.174
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	2.287.588	2.287.588
Operaciones con socios o propietarios					
Aumentos de capital	14.000.000	(102.992)	-	-	13.897.008
Otras operaciones	-	-	(9.207.777)	9.207.777	-
Otras variaciones del patrimonio neto					-
Saldo, final del año 2008	64.062.000	14.499.733	(12.598.551)	2.287.588	68.250.770
Ajustes por cambio de criterio	-	-	-	2.405.850	2.405.850
Saldo ajustado al inicio del año 2009	64.062.000	14.499.733	(12.598.551)	4.693.438	70.656.620
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	8.042.415	8.042.415
Operaciones con socios o propietarios	-	-	-	-	-
Otras variaciones del patrimonio neto	-	2.634.607	2.058.831	(4.693.438)	-
Saldo final del ejercicio 2009	64.062.000	17.134.340	(10.539.720)	8.042.415	78.699.035

Importes en euros.

Fuente: Cuentas anuales a 31 de diciembre de 2009.

En el Estado total de cambios en el patrimonio neto, el saldo a final del año 2008 se ajusta en 2,4 M€ y las reservas se incrementan en 2,6 M€. Ambos movimientos responden al cambio en el registro contable de los ingresos devengados que se introdujo en este ejercicio 2009 y que se ha comentado en el apartado 2.1, Bases de presentación de las cuentas anuales.

Tal como se ha comentado en aquel apartado, dado que no se han alterado los supuestos, sino que el cambio se ha producido por la obtención de información adicional o por más experiencia, se debe considerar que es un cambio de estimación contable.

En consecuencia, la aplicación contable de este cambio de manera retroactiva, la reexpresión de las cifras del ejercicio 2008 y el ajuste presentado en el Estado total de cambios en el patrimonio neto del saldo final del año 2008 en 2,4 M€ son incorrectos.

Asimismo, en este estado se ha reflejado la compensación de los resultados negativos de ejercicios anteriores por 2,1 M€, correspondiente al 90% del resultado de las cuentas anuales del ejercicio 2008 aprobadas por la Junta del Accionista. Tal como se ha comentado en el apartado 2.2.5, Patrimonio neto, esta distribución de resultados no es la que se aprobó en la Junta del Accionista de 30 de junio de 2009.

2.5. ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

A continuación se detalla el estado de flujos de efectivo presentado por la sociedad.

Cuadro 25. Estado de flujos de efectivo

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO	Ejercicio 2009	Ejercicio 2008
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		
Resultado del ejercicio antes de los impuestos	7.849.307	(a) 6.705.388
Ajustes del resultado	(3.775.793)	(1.034.934)
Amortización del inmovilizado	1.086.265	172.246
Variación de provisiones	8.488.600	4.266.653
Resultados por bajas y enajenaciones de inmovilizado	(172.842)	(4.516.046)
Ingresos financieros	(51.495.676)	(19.112.412)
Gastos financieros	38.317.860	18.154.625
Cambios en el capital corriente	16.678.826	(31.355.815)
Deudores y otras cuentas a cobrar	(6.659.952)	(14.086.260)
Otros activos corrientes	11.954	(251.984)
Acreedores y otras cuentas a pagar	16.514.650	(b) (19.322.841)
Otros pasivos corrientes	3.429.374	1.201.031
Otros activos y pasivos no corrientes	3.382.800	1.104.239
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación	13.370.924	(23.085)
Pago de intereses	(38.317.860)	(18.154.625)
Cobro de intereses	51.495.676	19.112.412
Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios	193.108	(980.872)
Flujos de efectivo de las actividades de explotación	34.123.264	(25.708.446)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Pagos por inversiones	(313.556.886)	(300.287.998)
Inmovilizado intangible	(7.144)	(19.150)
Inmovilizado material	(41.842.979)	(183.260.935)
Inversiones inmobiliarias	(72.927.309)	(30.000.000)
Otros activos financieros	(198.779.454)	(87.007.913)
Cobros por desinversiones	-	-
Flujos de efectivo de las actividades de inversión	(313.556.885)	(300.287.998)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio	-	14.000.000
Ampliación de capital social	-	14.000.000
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero	279.459.585	312.007.794
Deudas con entidades de crédito	162.934.126	115.000.000
Deudas con empresas del grupo y asociadas	16.525.459	197.007.794
Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio	-	-
Flujos de efectivo de las actividades de financiación	279.459.585	326.007.794
EFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO	-	-
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES	25.963	11.350
Efectivo o equivalentes al principio del ejercicio	48.845	37.495
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	74.808	48.845

Importes en euros.

Fuente: Cuentas anuales a 31 de diciembre de 2009.

Notas:

(a) Esta cifra difiere de la contenida en las cuentas anuales del ejercicio 2008 aprobadas, que era de 3.268.460 € (diferencia 3.436.928 €). Véase el apartado 2.1.2, Cambio de registro contable.

(b) Esta cifra difiere de la contenida en las cuentas anuales del ejercicio 2008 aprobadas, que era de 15.885.913 € (diferencia 3.436.928 €). Véase el apartado 2.1.2, Cambio de registro contable.

El Estado de flujos de efectivo presentado por la sociedad informa sobre el origen y utilización de los activos monetarios representativos de efectivo y otros activos líquidos equivalentes, clasifica los movimientos por actividades e indica su variación neta.

Los flujos más importantes se observan en las actividades de inversión y financiación. Las inversiones reflejan los flujos generados por la actividad principal de la sociedad: la construcción de equipamientos, 41,8 M€, y su arrendamiento, 198,8 M€. También incluyen la operación de compra del edificio de la avenida Josep Tarradellas, 2-6, de Barcelona, por 60,0 M€ y de los nueve locales destinados a oficinas del SOC por 12,9 M€ (véase el apartado 2.2.3, Inversiones inmobiliarias).

El flujo en las actividades de financiación se deriva del nuevo endeudamiento contratado por la sociedad con entidades de crédito, 162,9 M€, y con la entidad matriz, 16,5 M€.

2.6. LIQUIDACIÓN PRESUPUESTARIA Y PROGRAMA DE ACTUACIÓN, INVERSIONES Y FINANCIACIÓN

En la página siguiente se detalla la liquidación presupuestaria del ejercicio 2009 presentada por la sociedad.

La sociedad está obligada a presentar un presupuesto de explotación, el cual tiene carácter preventivo, de acuerdo con el Decreto legislativo 2/2002, de 24 de diciembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley 4/1985, de 29 de marzo, del Estatuto de la empresa pública catalana.

El presupuesto para el ejercicio 2009 presentado por ICFE fue aprobado por la Ley 15/2008, de 23 de diciembre, de presupuestos de la Generalidad de Cataluña para 2009.

Cuadro 26. Liquidación presupuestaria

Concepto	Presupuesto aprobado	Liquidación	Desviación	
			Importe	%
INGRESOS				
Tasas, venta de bienes y servicios y otros ingresos	-	45.504	45.504	-
Otros ingresos	-	45.504	45.504	-
Ingresos patrimoniales	54.131.727	78.677.362	24.545.635	45,3
Intereses de anticipos y préstamos	-	51.415.953	51.415.953	-
Intereses de depósito	-	79.723	79.723	-
Ingresos patrimoniales no financieros	54.131.727	27.181.686	(26.950.041)	(49,8)
Variación de activos financieros	15.000.000	1.258.893	(13.741.107)	(91,6)
Devolución de depósitos y fianzas	-	1.258.893	1.258.893	-
Aportaciones al fondo patrimonial	15.000.000	-	(15.000.000)	(100,0)
Variación de pasivos financieros	297.503.535	260.886.995	(36.616.540)	(12,3)
Préstamos del sector público	100.000.000	108.619.502	8.619.502	8,6
Préstamos de fuera del sector público	197.503.535	152.267.493	(45.236.042)	(22,9)
Total ingresos	366.635.262	340.868.754	(25.766.508)	(7,0)
GASTOS				
Gastos de personal	1.162.500	804.745	(357.755)	(30,8)
Personal laboral	988.125	676.644	(311.481)	(31,5)
Seguros y cotizaciones sociales	174.375	123.966	(50.409)	(28,9)
Pensiones y otras prestaciones sociales	-	4.135	4.135	-
Gastos de bienes corrientes y servicios	10.473.423	17.622.776	7.149.353	68,3
Alquileres y cánones	140.985	5.501.669	5.360.684	3.802,3
Conservación y reparación	8.804.406	9.700.960	896.554	10,2
Material, suministros y otros	1.463.933	2.397.123	933.190	63,7
Indemnizaciones por razón del servicio	64.099	23.024	(41.075)	(64,1)
Gastos financieros	29.553.802	32.261.664	2.707.862	9,2
Gastos financieros de la deuda pública	23.788.852	-	(23.788.852)	(100,0)
Gastos financieros de los préstamos	5.764.950	26.929.505	21.164.555	367,1
Otros gastos financieros	-	5.332.159	5.332.159	-
Inversiones reales	239.198.263	308.685.955	69.487.692	29,1
Inversiones en terrenos y bienes naturales	-	27.251.104	27.251.104	-
Inversiones en edificios y otras construcciones	239.073.263	281.416.375	42.343.112	17,7
Inversiones en mobiliario y utensilios	5.000	6.310	1.310	26,2
Inversiones en equipos de proceso de datos	20.000	5.023	(14.977)	(74,9)
Inversiones en inmovilizado inmaterial	100.000	7.143	(92.857)	(92,9)
Variación de activos financieros	-	4.406.019	4.406.019	-
Concesión de préstamos y anticipos en el sector público	-	651	651	-
Concesión de préstamos y anticipos fuera sector público	-	1.611.775	1.611.775	-
Constitución de depósitos y fianzas	-	2.793.593	2.793.593	-
Variación de pasivos financieros	86.247.274	906.118	(85.341.156)	(98,9)
Amortización de préstamos	86.247.274	906.118	(85.341.156)	(98,9)
Total gastos	366.635.262	364.687.277	(1.947.985)	(0,5)

Importes en euros.

Fuente: Liquidación presupuestaria del ejercicio 2009.

La sociedad ha presentado la liquidación de este presupuesto con unas desviaciones negativas del 7,0% en los ingresos y del 0,5% en los gastos. A continuación se explican las variaciones más significativas.

En los ingresos patrimoniales se observa una desviación del 45,3% derivada de unos ingresos financieros no presupuestados pero que se liquidaron por 51,4 M€ y, en sentido contrario, unos ingresos por prestación de servicios que se liquidaron por casi el 50% del importe presupuestado.

En los gastos de bienes corrientes, el presupuesto no preveía los gastos por prestación de servicios de los derechos de superficie de 5,3 M€ que finalmente sí que forman parte de la liquidación.

En el epígrafe de gastos financieros, los gastos financieros de los préstamos se presupuestaron, por error, en el epígrafe de deuda pública. En la liquidación, los gastos financieros derivados del endeudamiento están correctamente registrados por un total de 26,9 M€.

El epígrafe de inversiones en edificios contiene el presupuesto y la liquidación del importe contabilizado de los equipamientos registrados a construcciones en curso.

Con respecto a la variación de pasivos financieros, la sociedad previó la amortización de préstamos del sector público por 86,2 M€ que finalmente no se hizo efectiva porque el contrato de préstamo con ICF de 250 M€ prevé su amortización al vencimiento. La liquidación por variación de pasivos financieros recoge los 0,9 M€ de amortización del préstamo con el Banco de Sabadell.

Del trabajo realizado y de la documentación facilitada se desprende que ICFE no utiliza el presupuesto como un instrumento de gestión y que la liquidación del presupuesto se obtiene de la contabilidad financiera.

Por otra parte, de acuerdo con el artículo 40.1 del Estatuto de la empresa pública catalana (EEPC), la sociedad debe elaborar anualmente un programa de actuación, inversiones y financiación. La sociedad no elaboró este documento en el ejercicio fiscalizado.

2.7. CONTRATACIÓN

2.7.1. Normativa aplicable en materia de contratación

De acuerdo con la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de contratos del sector público, ICFE es poder adjudicador no Administración pública y, por lo tanto, hay que aplicar los siguientes criterios:

- La adjudicación de los contratos cuyo valor estimado supere los umbrales comunitarios se registrará por las normas previstas en esta Ley:
 - Suministros y servicios: valor estimado de 206.000 € (IVA excluido)
 - Obras: valor estimado de 5.150.000 € (IVA excluido)
- La adjudicación de los contratos cuyo valor estimado no supere los umbrales comunitarios está sometida a los principios de publicidad, concurrencia, transparencia, confidencialidad, igualdad y no discriminación. Los poderes adjudicadores deben aprobar unas instrucciones en las que se regulen los procedimientos de contratación de manera que quede garantizada la efectividad de los principios enunciados.

En cumplimiento de este precepto, el 20 de octubre de 2008, se aprobó la Instrucción de contratación del grupo ICF, que es de aplicación a ICFE.

Es preciso decir que los contratos formalizados por ICFE tienen la consideración de contratos privados, de acuerdo con el artículo 20 de la Ley 30/2007. Esto significa que su preparación y adjudicación se rigen por esta Ley, mientras que sus efectos y extinción se rigen por el derecho privado.

2.7.2. Fiscalización de la contratación

De acuerdo con la información del Registro público de contratos (RPC), durante el ejercicio 2009 ICFE adjudicó catorce contratos por un importe total de 24,5 M€, IVA excluido, según el siguiente detalle:

Cuadro 27. Resumen de contratos adjudicados

Tipo de contrato	Número de contratos	Importe total de adjudicación (IVA excluido)
Obras	3	21.455.567
Servicios	10	152.434
Suministros	1	2.868.755
Total	14	24.476.756

Importes en euros.

Fuente: Elaboración propia de acuerdo con la información facilitada por la sociedad.

Hay que decir que los contratos correspondientes a la construcción de los equipamientos objeto de los contratos de arrendamiento fueron licitados y adjudicados por GISA y no formaban parte de la actividad contractual de ICFE, tal como se explica en el apartado 1.2.1, Objeto y funciones.

Se ha seleccionado una muestra a criterio del auditor de 21,5 M€, que representa el 88% del importe adjudicado en 2009, 24,5 M€. A continuación se presenta la lista de los expedientes fiscalizados.

Cuadro 28. Expedientes fiscalizados

Exp.	Procedimiento adjudicación	Objeto	Adjudicatario	Importe adjudic. (IVA excluido)
1	Negociado sin publicidad	Ejecución de las obras de nueva construcción del edificio para el Centro de Atención y Gestión de Llamadas de Urgencia 112 Cataluña Reus	PROINOSA Promoción e Ingeniería de Obras, SA	16.786.094
2	Negociado sin publicidad	Dirección de las obras y coordinación de seguridad correspondientes al proyecto Nuevo edificio para el Centro de Atención y Gestión de Llamadas de Urgencia 112 Cataluña Reus	IDOM, Ingeniería y Sistemas, SA	730.000
3	Abierto	Servicios de asesoramiento jurídico sobre la estructuración del marco de relaciones entre la Generalidad de Cataluña e ICF Equipaments, SAU para la promoción de equipamientos	Garayar Asociados Abogados, SL	95.000
4	Abierto	Servicios de conservación y mantenimiento de comisarías de mozos de escuadra	EMTE Service, SA Unipersonal	1.348.200
5	Abierto	Contrato para la ejecución de las obras de reforma y habilitación de cinco oficinas del Servicio de Empleo de Cataluña	UTE Elecnor-Ehisa	2.519.227
Total				21.478.521

Importes en euros.

Fuente: Elaboración propia de acuerdo con la información facilitada por la sociedad.

A continuación se destaca el detalle de alguno de los expedientes revisados:

Ejecución de las obras de nueva construcción del edificio para el Centro de Atención y Gestión de Llamadas de Urgencia 112 Cataluña Reus y dirección facultativa y coordinación de seguridad de las obras (expedientes 1 y 2)

La construcción de este equipamiento fue encomendada a ICFE por Acuerdo de Gobierno de 23 de septiembre de 2008, para su posterior puesta a disposición a favor de la Generalidad a través de un contrato de arrendamiento.

La adjudicación de estos contratos se tramitó mediante un procedimiento negociado sin publicidad, de acuerdo con el artículo 154.f de la LCSP, puesto que por Resolución del consejero de Interior, Relaciones Institucionales y Participación de 5 de febrero de 2008 así se declaró a fin de garantizar la confidencialidad de información sensible para la protección de los intereses esenciales de seguridad de Cataluña. Asimismo, a consecuencia de esta resolución y de acuerdo con el artículo 13.2.d de la LCSP, estos contratos no quedan sujetos a regulación armonizada.

En relación con el uso de este procedimiento y aduciendo cuestiones de seguridad, el Tribunal de Justicia de las Comunidades Europeas entiende que el recurso a la exclusión de la publicidad y concurrencia por motivos de seguridad debe ser excepcional y que, por su naturaleza limitativa, no puede dar lugar a una amplia interpretación. En este sentido se pronunció en la Sentencia de la Gran Sala, de 8 de abril de 2008 (caso Comisión de las

Comunidades Europeas contra Italia) y la Sentencia de 16 de septiembre de 1999 (caso Comisión de la Comunidades Europeas contra España). La primera de estas sentencias recuerda que las medidas que adopten los Estados miembros en virtud de legítimas exigencias de interés nacional no están exentas, en su conjunto, de la aplicación del derecho comunitario por el solo hecho de que se hayan adoptado en interés de la seguridad pública o de la defensa nacional.

También es necesario poner de manifiesto que, ante la utilización abusiva de este artículo por parte de los Estados miembros, la Comisión elaboró una comunicación interpretativa, en el mes de diciembre de 2006, de la aplicación de la exclusión prevista en el artículo 296 del Tratado constitutivo de la Comunidad Europea en la que se reducía esta aplicación a casos excepcionales.

Asimismo, se declaró la tramitación de urgencia en ambos expedientes.

Para la ejecución de las obras el órgano de contratación invitó a nueve empresas y todas presentaron una oferta en el plazo fijado. El 6 de octubre de 2008 se abrieron las proposiciones, se llevó a cabo un proceso de negociación y el 30 de octubre de 2008 la Mesa de Contratación hizo su propuesta de adjudicatario a Proinosa. La adjudicación provisional se resolvió el 4 de noviembre de 2008, pero la adjudicación definitiva no se resolvió hasta el 13 de enero de 2009 y el contrato se formalizó el 14 de enero de 2009. La licitación de la dirección facultativa y coordinación de la seguridad se adjudicó provisionalmente el 18 de noviembre de 2008, mientras que la adjudicación definitiva y la formalización del contrato se resolvieron en las mismas fechas que el contrato para la ejecución de las obras.

Así, pues, la contratación se llevó a cabo por el trámite de urgencia, pero una vez hecha la adjudicación provisional, la formalización del contrato se retrasó más de dos meses.

En septiembre de 2010 la empresa adjudicataria (con el nuevo nombre, Altiare) declaró concurso de acreedores. En la fecha del trabajo de campo la obra se encuentra ejecutada en su totalidad excepto por algunas obras pendientes por defectos de obra o por alguna orden de cambio, para las que se está licitando un nuevo contrato. Los defectos de obra del adjudicatario anterior se ejecutarán contra la garantía.

2.8. HECHOS POSTERIORES

En el ejercicio 2011 la Generalidad de Cataluña adquirió la totalidad de las acciones de la sociedad al ICF mediante escritura de compraventa de 30 de mayo de 2011. Asimismo, por escritura de 14 de octubre de 2011 se modificó la denominación social de la sociedad por la de Equipaments i Edificis de Catalunya, SA (EECAT), y se trasladó su domicilio social a la Gran Via de les Corts Catalanes, 680, 5ª planta, de Barcelona.

En el ejercicio 2012, por el Acuerdo de Gobierno GOV/87/2012, de 18 de septiembre, se autorizó la fusión de las sociedades Infraestructures.cat y EECAT por absorción de EECAT por parte de Infraestructures.cat.

3. CONCLUSIONES, OBSERVACIONES Y RECOMENDACIONES

3.1. CONCLUSIONES

Las cuentas anuales de ICFE expresan de forma razonable la imagen fiel del patrimonio y la situación financiera a 31 de diciembre de 2009 y de los resultados de sus operaciones durante el ejercicio anual cerrado en dicha fecha y contienen la información necesaria y suficiente para su adecuada comprensión e interpretación, de conformidad con los principios y normas de auditoría pública generalmente aceptados, salvo por las observaciones que se detallan en el siguiente apartado.

Con respecto al cumplimiento de la legalidad, ICF Equipaments, SAU cumple la legalidad vigente. No obstante, se realizan las observaciones que se detallan en el siguiente apartado.

3.2. OBSERVACIONES Y RECOMENDACIONES

A continuación se resumen los aspectos más significativos que se han puesto de manifiesto en la fiscalización realizada, que habría que tener presentes y enmendar, si procede, en la medida que todavía no se haya hecho.

En relación con las cuentas anuales

1. Con respecto a la contabilización de la actividad principal de la sociedad, que a efectos del PGC es la promoción de equipamientos que se transfieren en régimen de arrendamiento financiero, la Sindicatura hace la siguiente observación:

La Orden de 28 de diciembre de 1994 aprobó las normas de adaptación del PGC, aprobado por el Real decreto 1643/1990, a las empresas inmobiliarias; estas normas, de acuerdo con la disposición transitoria quinta del PGC, aprobado por el Real decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, se deben seguir aplicando en todo lo que no se oponga a la legislación vigente y al propio plan.

Vista su actividad, la sociedad debería aplicar estas normas de adaptación.

En consecuencia, las construcciones en curso y las terminadas se deben registrar como existencias a final del ejercicio y los beneficios o pérdidas que se generen deben formar parte del importe neto de la cifra de negocios de la Cuenta de pérdidas y ganancias.

Asimismo, las construcciones ocupadas y pendientes de formalizar el contrato, y los ingresos y gastos derivados, deben contabilizarse, de acuerdo con los criterios de registro o reconocimiento contable de los elementos de las cuentas anuales del apartado

5º del marco conceptual del PGC (véase el apartado 2.1.1, Contabilización de la actividad principal de la sociedad).

Se recomienda que los equipamientos en curso y terminados activados en el Balance se registren como existencias y los beneficios o pérdidas que se generen formen parte del importe neto de la cifra de negocios de la Cuenta de pérdidas y ganancias.

2. En el ejercicio 2009 la sociedad ha aplicado un cambio en la contabilización de los ingresos financieros y de los ingresos por el servicio de mantenimiento de los equipamientos construidos y ya ocupados y utilizados por el destinatario final. Este cambio ha consistido en reconocer mayores ingresos en relación con las instalaciones ya ocupadas pero para las que todavía no se ha formalizado el contrato de arrendamiento.

La sociedad ha presentado esta modificación como un cambio de criterio contable.

Dado que no se han alterado los supuestos, sino que el cambio es producido por la obtención de información adicional o por más experiencia, se debe considerar un cambio de estimación contable.

En consecuencia, su denominación en la memoria, así como su aplicación contable de manera retroactiva, la reexpresión de las cifras afectadas en la información del ejercicio 2008 y el ajuste presentado en el Estado total de cambio en el patrimonio neto del saldo final del año 2008 son incorrectos (véase el apartado 2.1.2, Cambio de registro contable).

Es preciso que los cambios de estimación se apliquen contablemente de manera prospectiva y que sus efectos se imputen íntegramente como ingreso o gasto en la Cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio.

3. La sociedad mantiene en su Balance inversiones inmobiliarias correspondientes al edificio situado en la Gran Vía de les Corts Catalanes, 635, de Barcelona, adquirida por 30,0M€, y a nueve locales situados en distintas poblaciones destinados a oficinas del SOC, por un total de 12,4M€.

La contabilización de estas inversiones inmobiliarias es incorrecta porque no se registra por separado el importe correspondiente a los terrenos y el importe correspondiente a la construcción. En 2010 se hace la reclasificación correspondiente con respecto a los terrenos del edificio de la Gran Vía de les Corts Catalanes, 635, de Barcelona (véase el apartado 2.2.3, Inversiones inmobiliarias).

Se recomienda que estos inmuebles y sus terrenos se registren contablemente de acuerdo con su naturaleza y uso.

4. La sociedad mantiene en su Balance inversiones inmobiliarias contabilizadas en una cuenta del subgrupo 21, Inmovilizado material, pero a efectos de presentación de las cuentas anuales las clasifica, correctamente, en el subgrupo 22, Inversiones inmobiliarias (véase el apartado 2.2.3, Inversiones inmobiliarias).

Se recomienda que estos inmuebles se registren contablemente de acuerdo con su naturaleza y uso.

5. Con respecto a los resultados del ejercicio 2008, que fueron de 2.287.588 €, la Junta del Accionista Único de 30 de junio de 2009 aprobó su distribución en un 10% a la reserva legal (228.759 €) y el resto (2.058.829 €) a la reserva voluntaria.

A pesar de ello, el importe de 2.058.829 € se destinó a compensar resultados negativos de ejercicios anteriores (véase el apartado 2.2.5, Patrimonio neto).

Se recomienda que se respeten los acuerdos de los órganos de gobierno de la sociedad.

En relación con las actividades de la sociedad

6. La Sindicatura de Cuentas cuestiona la competencia de ICFE para comprar inmuebles, puesto que su objeto social es realizar actividades de promoción y/o gestión de equipamientos (véase el apartado 2.2.3, Inversiones inmobiliarias).

Se recomienda que la sociedad no lleve a cabo actuaciones fuera de su objeto social.

7. [...]⁴

8. El inicio de la construcción, en todos los casos, y su ocupación o puesta a disposición, en el 86% de los equipamientos, se llevan a cabo sin haber formalizado el contrato de constitución del derecho de superficie a favor de ICFE. No obstante, la construcción de los equipamientos en todos los casos está explícitamente autorizada por un acuerdo de Gobierno de la Generalidad (véase el apartado 2.2.2, Créditos a terceros).

Se recomienda que la formalización de los documentos se ajuste a la actividad de la sociedad.

9. Con respecto a la formalización de los contratos de alquiler, en todos los equipamientos ocupados o puestos a disposición de la Generalidad durante 2009, el contrato

4. Esta observación ha sido suprimida como consecuencia de las alegaciones presentadas.

de alquiler se ha formalizado con posterioridad a su ocupación o puesta a disposición del inquilino (véase el apartado 2.2.2, Créditos a terceros).

Se recomienda que la formalización de los documentos se ajuste a la actividad de la sociedad.

En relación con el Programa de actuación, inversiones y financiación

10. De acuerdo con el artículo 40.1 del EEPC, anualmente la sociedad debe elaborar un Programa de actuación, inversiones y financiación. La sociedad no ha elaborado este documento para el ejercicio 2009 (véase el apartado 2.6, Liquidación presupuestaria y Programa de actuaciones, inversiones y financiación).

En relación con la contratación

11. La sociedad contrató la ejecución de las obras de nueva construcción del edificio para el Centro de Atención y Gestión de Llamadas de Urgencia 112 Cataluña Reus, y también la dirección facultativa y la coordinación de seguridad de las obras mediante un procedimiento negociado sin publicidad a fin de garantizar la confidencialidad de información sensible para la protección de los intereses esenciales de seguridad de Cataluña.

En relación con el uso de este procedimiento aduciendo cuestiones de seguridad, el Tribunal de Justicia de las Comunidades Europeas entiende que el recurso a la exclusión de la publicidad y concurrencia por motivos de seguridad debe ser excepcional y que, por su naturaleza limitativa, no puede dar lugar a una amplia interpretación. Entiende que las medidas que adopten los Estados miembros en virtud de legítimas exigencias de interés nacional no están exentas, en su conjunto, de la aplicación del derecho comunitario por el solo hecho de que se hayan adoptado en interés de la seguridad pública o de la defensa nacional (véase el apartado 2.7.2, Fiscalización de la contratación).

Se recomienda que la tramitación por procedimiento negociado sin publicidad por cuestiones de seguridad se reserve a casos excepcionales y que estos estén debidamente motivados.

12. En relación con los mismos contratos comentados en la observación anterior, la sociedad llevó a cabo la contratación por trámite de urgencia. No obstante, una vez hecha la adjudicación provisional, la formalización del contrato se retrasó más de dos meses (véase el apartado 2.7.2, Fiscalización de la contratación).

Se recomienda que la tramitación de urgencia de los expedientes de contratación se reserve para los casos en los que sea necesaria esta tramitación por necesidades inaplazables o de interés público, y debidamente motivadas.

4. TRÁMITE DE ALEGACIONES

Al efecto previsto en la normativa vigente el proyecto del presente informe de fiscalización fue enviado a Equipaments i Edificis de Catalunya, SAU en fecha 24 de octubre de 2012.

Una vez conocido el contenido del proyecto de informe, Equipaments i Edificis de Catalunya, SAU ha enviado la respuesta que se transcribe⁵ a continuación:

Generalidad de Cataluña
Equipaments i Edificis de Catalunya, SAU

Sra. D^a Emma Balseiro Carreiras
Síndica
SINDICATURA DE CUENTAS
DE CATALUÑA
Avda. Litoral, 1-14
08005 Barcelona

Ref. Alegaciones informe de fiscalización referente a ICF Equipaments SAU, ejercicio 2009.

Apreciada señora:

Nos complace ponernos en contacto con ustedes con la finalidad de dar respuesta a las observaciones que plantean en su informe sobre ICF Equipaments, SAU (actualmente denominada Equipaments i Edificis de Catalunya, SAU) con el objetivo de presentar las alegaciones que se adjuntan a la vez que queremos dotar a la información sobre las cuentas anuales individuales del ejercicio 2009 de la máxima transparencia. Por lo tanto, detallamos a continuación, en el mismo orden expuesto por ustedes, las explicaciones que consideramos aclaratorias a sus planteamientos, estando abiertos a cualquier otra aclaración que consideren oportuna:

- Con relación a las observaciones de las cuentas anuales:

1. *La Orden de 28 de diciembre de 1994 aprobó las normas de adaptación del Plan General de Contabilidad, aprobado por el RD 1643/1990, a las empresas inmobiliarias que, de acuerdo con la Disposición transitoria quinta del NPGC, se deben seguir aplicando en todo lo que no se oponga a la legislación vigente y al propio NPGC.*

Vista la actividad de la sociedad, debería aplicar estas normas de adaptación.

En consecuencia, las construcciones en curso y las terminadas se deben registrar como existencias a final del ejercicio y los beneficios o pérdidas que se generen deben formar parte del importe neto de la cifra de negocios de la Cuenta de pérdidas y ganancias.

5. La respuesta original estaba redactada en catalán. Aquí figura una traducción al castellano de su transcripción.

Asimismo, las construcciones ocupadas y pendientes de formalizar el contrato, y los ingresos y gastos derivados, deben contabilizarse, de acuerdo con los criterios de registro o reconocimiento contable de los elementos de las cuentas anuales del apartado 5º del Marco conceptual del PGC.

Se recomienda que los equipamientos en curso y terminados activados en el Balance se registren como existencias y los beneficios o pérdidas que se generen formen parte del importe neto de la cifra de negocios de la Cuenta de pérdidas y ganancias.

La propia Orden de 28 de diciembre de 1994, en la que se aprueban las normas de adaptación del Plan General de Contabilidad a las empresas inmobiliarias en la primera parte del apartado 9, establece que “la clasificación entre Inmovilizado y Existencias (Activo fijo o circulante) por determinados elementos de la empresa vendrá determinado por la función que cumplan en relación con su participación en el proceso productivo. Por lo que un elemento inmobiliario formará parte del grupo de existencias si está destinado a transformarse en disponibilidad financiera a través de la venta como actividad ordinaria de la empresa, y un elemento formará parte del inmovilizado si se encuentra vinculado a la empresa de manera permanente”. Por lo anterior, la verdadera naturaleza de la operación es la que determina cómo se deben registrar.

Asimismo, a fin de clarificar más el hecho de que para determinar su clasificación se debe tener en cuenta la naturaleza de la operación, figuran diferentes consultas del ICAC que ayudan a clarificar este aspecto, y de las que destacamos las siguientes:

CONSULTA 1 BOICAC 36:

“De acuerdo con las normas de adaptación del Plan General de Contabilidad a las empresas inmobiliarias, aprobadas por la Orden del Ministerio de Economía y Hacienda de 28 de diciembre de 1994, los inmuebles destinados al arrendamiento, así como al uso propio, deben incluirse en el balance de las cuentas anuales en el epígrafe B.III del activo, “Inmovilizaciones materiales”, tal y como señala la norma de elaboración 5ª de las cuentas anuales contenida en la cuarta parte de las normas de adaptación del Plan General de Contabilidad a las empresas inmobiliarias.”

En este caso se diferencia claramente que los inmuebles destinados al arrendamiento (no habla de arrendamiento operativo o financiero) se clasifican como inmovilizado material.

CONSULTA 2 BOICAC 77/2009:

“Considerando que con carácter general el objeto social de toda empresa inmobiliaria incluirá la venta de estos activos en el curso ordinario de sus operaciones, para el caso concreto de estas empresas, el criterio incluido en el nuevo Plan deberá interpretarse en los siguientes términos:

1.

Las parcelas resultantes de la actuación administrativa se contabilizarán como existencias si van a estar destinadas a transformarse en disponibilidad financiera a través de la venta como actividad ordinaria de la empresa, y,

2.

Pertenecerán a la categoría de inversión inmobiliaria si generan rentas derivadas de su alquiler.

Por otra parte, para determinar desde una perspectiva económica si los citados activos han sido, o no, efectivamente destinados al alquiler, será preciso considerar el criterio incluido en la consulta nº 3 del Boletín del ICAC nº 52 (BOICAC).

Al amparo del citado criterio, se entiende que si el destino a que se ha hecho referencia anteriormente para calificar los bienes es irrelevante respecto a la utilidad del propio bien, en términos cuantitativos y cualitativos, deberá atenderse a la verdadera naturaleza de la operación, circunstancia que supondrá que aquellos activos destinados a la venta como una parte de la actividad de comercialización propia de la sociedad, deberán formar parte, en su caso, de las existencias de las mencionadas empresas, sin que una utilización mínima o accidental deba limitar ni alterar la verdadera calificación que procediera otorgar al bien.”

En esta consulta se sigue incidiendo en la diferenciación entre arrendamiento o venta, no diferenciándose entre arrendamiento financiero y operativo, y no están en el caso de la Sociedad en una situación de que la parte de arrendamiento se pueda considerar mínima o accidental.

CONSULTA 3 BOICAC 52:

“Por otra parte, el Plan General de Contabilidad, aprobado por Real Decreto 1643/1990, de 20 de diciembre, en su tercera parte, Definiciones y relaciones contables, define el grupo 2 “Inmovilizado” como los elementos del patrimonio destinados a servir de forma duradera en la actividad de la empresa y si bien en lo relativo al grupo 3 “Existencias” solamente dispone una enumeración del conjunto de las cuentas que en él se integran, de las distintas definiciones de estas últimas se desprende que las existencias son aquellos elementos del activo destinados a la venta, con o sin transformación.

Por consiguiente, el criterio delimitador aplicable a un elemento para adscribirlo al inmovilizado es el destino al que va a servir de acuerdo con el objeto propio de la actividad de la empresa. En otras palabras, es la función que desempeñan en relación con la actividad objeto de explotación, la causa determinante para establecer su pertenencia al inmovilizado, con preferencia sobre la naturaleza del bien concreto u otras consideraciones como pudiera ser el plazo.”

En esta consulta se sigue aclarando la diferenciación, y se incluye el hecho de que en inmovilizado se incluyen los elementos del patrimonio destinados a servir de forma duradera en la actividad de la empresa, como es el caso de los activos que tiene la Sociedad, que están en la Sociedad durante un periodo superior a los 20 años, antes de volver a los entes cedentes del derecho de superficie.

CONSULTA 5 BOICAC 78/2009:

“Sobre el tratamiento contable de inmuebles destinados al arrendamiento con opción de compra, por parte de una empresa que tiene por objeto social la promoción y gestión de inmuebles.

Respuesta

La norma de registro y valoración 8ª. “Arrendamientos y otras operaciones de naturaleza similar” del Plan General de Contabilidad (PGC 2007), aprobado por Real De-

creto 1514/2007, de 16 de noviembre, diferencia entre arrendamiento financiero y arrendamiento operativo.

Cuando de las condiciones económicas de un acuerdo de arrendamiento, se deduzca que se transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato, dicho acuerdo deberá calificarse como arrendamiento financiero. En particular, en un acuerdo de arrendamiento con opción de compra, se presumirá que se transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad, cuando no existan dudas razonables de que se va a ejercitar dicha opción.

En este caso, en el momento inicial, el arrendador contabilizará un crédito por el valor actual de los pagos mínimos a recibir por el arrendamiento más el valor residual del activo, aunque no esté garantizado, descontados al tipo de interés implícito del contrato. Asimismo, reconocerá el resultado de la operación en sintonía con lo dispuesto en el apartado 3 de la norma sobre inmovilizado material, salvo cuando sea el fabricante o distribuidor del bien, supuesto en el que se considerarán operaciones de tráfico comercial y deberá registrarse la correspondiente venta de existencias.

En caso contrario, esto es, en el supuesto de que de los términos del contrato no se desprenda que se ha producido la transferencia sustancial de todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad, la entidad consultante deberá contabilizar las viviendas como un inmovilizado.

Sobre la clasificación de un inmueble destinado al arrendamiento como inmovilizado material o como inversiones inmobiliarias por parte de una empresa que tiene entre sus actividades principales el alquiler de inmuebles, cabe señalar que el criterio de este Instituto está publicado en la consulta nº 9 de su Boletín (BOICAC) nº 74, de junio 2008, de cuya lectura se concluye que las viviendas sobre la que versa la consulta se deberían contabilizar como inversiones inmobiliarias.”

En este aspecto se apunta un punto nuevo que es el hecho de que desde el principio se deba registrar como un crédito por el valor actual de los pagos mínimos a recibir. No obstante, este principio la Sociedad entiende que se produce en el momento en el que efectivamente se formaliza el contrato de alquiler, y en el que dadas las condiciones establecidas definitivamente, estas condiciones dan pie a que corresponda realmente a un arrendamiento financiero.

Resumiendo lo anteriormente mencionado, vistas las diferentes consultas publicadas por el ICAC a los efectos de que para la clasificación contable de los inmuebles se debe considerar la función que tendrán dentro del proceso productivo de las sociedades, se consideró que la presentación que mejor refleja la imagen fiel de la Sociedad es la de mostrar durante el periodo en el que el activo está en construcción la inversión realizada como “Inmovilizado material – construcción en curso”, y en el momento en el que se formalice definitivamente el arrendamiento, clasificarlo como “Inversión Inmobiliaria” o “Inversiones financieras – Créditos en terceros” en función de si el arrendamiento es operativo o financiero, respectivamente; entendiendo que el paso previo por existencias, las cuales se presentan como un activo corriente, distorsionaría la imagen fiel de las cuentas anuales de la Sociedad, ya que se incluiría una inversión dentro del activo corriente cuando desde el principio se

conoce que formará parte del activo no corriente durante toda la vida de este activo en la Sociedad.

- 2. En el ejercicio 2009 la sociedad ha aplicado un cambio en la contabilización de los ingresos financieros y de los ingresos por el servicio de mantenimiento de los equipamientos construidos y ya ocupados y utilizados por el destinatario final. Este cambio ha consistido en reconocer mayores Ingresos en relación con las instalaciones ya ocupadas pero para las que todavía no se ha formalizado el contrato de arrendamiento.*

La sociedad ha presentado esta modificación como un cambio de criterio contable.

Dado que no se han alterado los supuestos, sino que el cambio es producido por la obtención de información adicional o de más experiencia, hay que considerarlo un cambio de estimación contable.

En consecuencia, su denominación en la memoria, así como su aplicación contable de manera retroactiva, la reexpresión de las cifras afectadas en la información del ejercicio 2008 y el ajuste presentado en el Estado total de cambio en el patrimonio neto del saldo final del año 2008 son incorrectos.

En caso de introducirse un cambio de estimación contable, debe aplicarse contablemente de manera prospectiva y su efecto debe imputarse íntegramente como ingreso o gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio.

En lo referente a la consideración de si el cambio de contabilización corresponde a un cambio de criterio contable, o bien error, o bien cambio de estimación, hay que referirse a la norma 22ª del Plan General de Contabilidad, en la que se indica que tanto el cambio de criterio contable como en caso de errores, se procederá a la modificación de las cifras comparativas, mientras que en el caso de cambio de estimación contable se procederá a tratarse de forma prospectiva. Enfocado este punto inicial, la Sociedad considera que el cambio no procedía de un cambio en estimación ya que:

- No se cumplen en este aspecto ninguno de los puntos establecidos en el Plan General Contable referentes a cambios de estimación, ya que el cambio no venía ocasionado por ninguna obtención de información adicional, de una mayor experiencia o bien de un conocimiento de hechos nuevos. Los hechos eran los mismos, y no había cambios en la regulación de la operativa con la Generalidad, ni ningún otro aspecto, sino que de la mejor interpretación se observó que había aspectos del tratamiento contable anterior que no se estaban plasmando adecuadamente en las cuentas anuales, lo que ocasionaba que durante un periodo se estuvieran reconociendo de cada operación pérdidas, cuando en el momento en el que se formalizaba el contrato se reconocieran desde aquel momento siempre resultados positivos, lo que ocasionó el cambio de criterio en el registro de determinadas operaciones, sin que este cambio se pueda considerar un cambio de estimación.
- Asimismo, las estimaciones contables hacen referencia a aspectos como la vida útil para las amortizaciones, estimaciones de provisiones, etc., es decir a estimaciones que se efectúen sobre aspectos económicos no conocidos, y que con mejor información posterior se puede determinar que la estimación

realizada era o no la adecuada, y por eso se considera el cambio de estimación contable. En nuestro caso no nos encontrábamos ante ninguna estimación contable, sino puramente de un cambio en el registro de un hecho contable, no vinculado a estimaciones.

3. *La sociedad mantiene en su balance inversiones inmobiliarias correspondientes al edificio situado en la Gran Vía de les Corts Catalanes, 635, de la ciudad de Barcelona, adquirido por un importe de 30,0M€ más IVA y 9 locales situados en diferentes poblaciones destinados a oficinas del SOC, por un importe total de 12,4M€.*

Su contabilización es incorrecta porque no se registra por separado el importe correspondiente a los terrenos y el importe correspondiente a la construcción. En 2010 se hace la correspondiente reclasificación con respecto a los terrenos del edificio de la Gran Vía de les Corts Catalanes, 635 de Barcelona.

Tal como les expusimos en las alegaciones a su informe de fiscalización referente a ICF Equipaments SAU, ejercicio 2008, en el ejercicio 2010 se consideró la reclasificación por separado del terreno respecto a la construcción de la inversión inmobiliaria mencionada en este punto. No obstante, hay que mencionar que el impacto del error en el patrimonio neto de la sociedad es prácticamente nulo y que el importe de la corrección hecha no afecta a la imagen fiel de las cuentas anuales, ya que aparte de ser de un importe poco significativo con respecto al total de activos se trata de una reclasificación dentro del mismo epígrafe del balance de situación.

4. *Asimismo, se contabilizará en una cuenta del subgrupo 21 Inmovilizado material, pero a efectos de presentación de las cuentas anuales se clasifica, correctamente, en el subgrupo 22 de Inversiones inmobiliarias (véase el apartado 2.2.3 Inversiones inmobiliarias).*

Se recomienda que se registre contablemente de acuerdo con su naturaleza y uso.

En relación con la contabilización en una cuenta del subgrupo 22 a efectos de contabilidad interna, a fecha de hoy ya se han realizado las oportunas medidas para registrarlo de acuerdo con su recomendación.

5. *Con respecto a los resultados del ejercicio 2008, que fueron de 2.287.588€, la Junta del Accionista Único de 30 de junio de 2009 aprobó su distribución en un 10% a la reserva legal (228.759€) y el resto (2.058.829€) a la reserva voluntaria.*

No obstante, el importe de 2.058,829€ se destinó a compensar resultados negativos de ejercicios anteriores (véase el apartado 2.2.5 Patrimonio neto).

Se recomienda que se respeten los acuerdos de los órganos de gobierno de la sociedad.

En relación con este punto debemos manifestar que se trata de un error material en la transcripción del Acuerdo de la Junta del Accionista Único de 30 de junio de 2009 que se incorporó al libro de actas de la Sociedad, ya que lo que realmente acordó la Junta del Accionista Único a fecha 30 de junio de 2009 es la decisión de acordar la distribución del resultado del ejercicio: 2.058.829€ para compensar resultados nega-

tivos de ejercicios anteriores, tal como se recogió en el certificado emitido por el secretario del Consejo de Administración de la Sociedad en fecha 30 de junio de 2009, legitimado por el notario de Barcelona señor Enrique Viola Tarragona a fecha 21 de septiembre de 2009, y que como tal se aportó como documento imprescindible por la inscripción de las cuentas anuales del año 2008 en el Registro Mercantil.

- En relación con las actividades de la sociedad:

6. *En relación con la compra de inmuebles, la Sindicatura de Cuentas cuestiona la competencia de ICFE para la compra de inmuebles, puesto que su objeto social es la realización de actividades de promoción y/o gestión de equipamientos públicos ya sea por cuenta propia o ajena, y en concreto en el ámbito de los equipamientos directa o indirectamente relacionados con el ámbito de actuación de las administraciones públicas”.*

Con respecto a la observación núm. 6 consideramos que esta operación no contradice nuestro objeto social, y a tales efectos creemos que hay que analizar todos los elementos que configuraron la operación de compra del inmueble situado en la avenida Josep Tarradellas, 2-6, de la ciudad de Barcelona, donde se ubica el Departamento de Territorio y Sostenibilidad de la Generalidad de Cataluña:

- 1) La Generalidad de Cataluña disponía de un contrato de arrendamiento firmado con el propietario del inmueble.
- 2) En fecha 11 de mayo de 2009, la propiedad del inmueble ofreció la adquisición del inmueble a la Dirección general del Patrimonio.
- 3) Desde la Dirección general del Patrimonio se comunicó la posibilidad de que fuera ICF Equipaments SAU quien adquiriera el inmueble, argumentando la existencia de motivos fiscales dado que nuestra sociedad podía desgravarse el IVA de la operación.
- 4) Finalmente, el Gobierno de la Generalidad de Cataluña, mediante acuerdo de 30 de junio de 2009, encomendó a ICFE la adquisición de este inmueble.

Por lo tanto consideramos que no se trata de adquirir un inmueble para destinarlo a una actividad inmobiliaria de carácter privado, que posiblemente extralimitara el objeto social de la compañía, sino que se trató de la adquisición de un inmueble directamente vinculado a la Generalidad de Cataluña, edificio donde se ubican oficinas de carácter público, y para el que nuestra compañía como propietaria del inmueble ejerció no solo como propietario sino que llevó a cabo la gestión del mismo como consecuencia del mantenimiento de la vigencia de los contratos de arrendamiento establecidos por la propiedad primigenia del inmueble con la Generalidad de Cataluña, y por lo tanto consideramos que la actuación puede tener cabida dentro de nuestro objeto social.

7. *En el ejercicio 2009 se firmaron dos actas de comprobación del replanteo, en las que se manifestaba tener la plena disponibilidad para la ocupación de los terrenos, con anterioridad a la aceptación del Gobierno de la cesión del terreno y, en consecuencia, no estaba acreditada la disponibilidad de los terrenos. En la comprobación del replanteo se personan el adjudicatario, el director de obra y el organismo contratante GISA.*

El artículo 110.3 de la LCSP establece que en los casos de cesión de terrenos o locales por entidades públicas, será suficiente para acreditar la disponibilidad de los terrenos la aportación de los acuerdos de cesión y aceptación por los órganos competentes.

Respecto a la observación 7, que se corresponde al inicio de ejecución de los equipamientos, les ponemos en conocimiento lo siguiente:

- En relación con la Escuela Els Garrofers de Sant Boi de Llobregat, cuya acta de replanteo se llevó a cabo el 15 de abril de 2009, en fecha 10 de junio de 2008 el Gobierno de la Generalidad de Cataluña, visto el carácter perentorio y urgente del inicio de las obras atendiendo a las necesidades de escolarización previstas para los cursos escolares 2007-2008 y 2008-2009 y 2009-2010, autorizó a nuestra entidad y a GISA a llevar a cabo de manera inmediata las actuaciones necesarias para que se inicien las actuaciones materiales previas y necesarias a la efectiva construcción de dicho centro escolar una vez se dispusiera del acuerdo de pleno del Ayuntamiento por el que se concedía la cesión del terreno a favor de la Generalidad, así reproducimos el acuerdo primero de dicho acuerdo:

“1. Aceptar, una vez que los ayuntamientos hayan acordado la cesión gratuita del dominio de los solares donde se construirán los centros indicados en el anexo I de este acuerdo, incluidos en el acuerdo de 20 de noviembre de 2007 y finalizados los expedientes correspondientes, dichas cesiones.”

El acuerdo de cesión municipal tal como ustedes indican se produjo con fecha 22 de octubre de 2007.

- En relación con la Escuela Can Bassetes de Castellar del Vallès, cuya acta de replanteo se llevó a cabo el 9 de febrero de 2009, ponemos en conocimiento de la Sindicatura que en fecha 28 de agosto de 2007 el Gobierno de la Generalidad de Cataluña, visto el carácter perentorio y urgente del inicio de las obras atendiendo a las necesidades de escolarización previstas para los cursos escolares 2007-2008, 2008-2009 y 2009-2010, autorizó a nuestra entidad y a GISA a llevar a cabo de manera inmediata las actuaciones necesarias para que se inicien las actuaciones materiales previas y necesarias a la efectiva construcción de dicho centro escolar una vez que se dispone del acuerdo de pleno del Ayuntamiento por el que se concedía la cesión del terreno a favor de la Generalidad, así reproducimos los acuerdos primero y cuarto de dicho acuerdo:

“1. Aceptar, una vez que los ayuntamientos hayan acordado la cesión gratuita del dominio de los solares donde se construirán los centros indicados en el anexo I de este acuerdo, incluidos en el acuerdo de 19 de abril de 2005, 12 de septiembre de 2006, 10 de octubre de 2006, 24 de octubre de 2006 y 22 de mayo de 2007, y finalizados los expedientes correspondientes, dichas cesiones.”

El acuerdo de cesión municipal tal como ustedes indican se produjo con fecha 25 de septiembre de 2007.

8. *Inicio de la construcción, en todos los casos, y su ocupación o puesta a disposición, en el 86% de los equipamientos, se llevaron a cabo sin haber formalizado el contrato de constitución del derecho de superficie a favor de ICFE, si bien la construcción está explícitamente autorizada por Acuerdo de Gobierno de la Generalidad.*

9. *La formalización de los contratos de alquiler, en los equipamientos ocupados o puestos a disposición de la Generalidad durante 2009, el contrato de alquiler se ha formalizado con posterioridad.*

Con respecto a las observaciones núm. 8 y 9, en referencia al inicio de la construcción y ocupación de los equipamientos, debemos manifestar que se trata de una materia para la que la solución no se encontraba ni se encuentra directamente en manos de nuestra sociedad sino que respondía por una parte a las necesidades que tenía la Generalidad de Cataluña de disponer de los equipamientos construidos, y por otra parte a la disponibilidad de la titularidad de los terrenos por parte de la Generalidad.

En referencia a la formalización de los arrendamientos estamos sometidos a los requisitos y plazos fijados por la normativa patrimonial de la Generalidad de Cataluña, que determina unos procedimientos a los que nos debemos adecuar obligatoriamente.

Hay que indicar que en los ejercicios posteriores se ha procedido a regularizar en un alto grado dichas situaciones, y ponemos de manifiesto que para las actuaciones iniciadas en el año 2009 disponemos de la titularidad del 89% de los derechos de superficie, y se han firmado un 87% de los contratos de arrendamiento de los equipamientos ocupados o puestos a disposición en el año 2009.

- En relación con el Programa de Actuación, Inversiones y Financiación:

10. *De acuerdo con el artículo 40.1 del EEPC, anualmente la sociedad debe elaborar un Programa de actuación, inversiones y financiación. La sociedad no ha elaborado este documento para el ejercicio 2009.*

En relación con la observación núm. 10, hay que considerar que en el año 2009 EECAT forma parte del Grupo ICF, y que las relaciones con la Generalidad de Cataluña en relación con la elaboración del programa de Actuación, Inversiones y Financiación se elaboraban en el marco del grupo.

- En relación con la contratación:

11. *La sociedad contrató la ejecución de las obras de nueva construcción del edificio para el Centro de Atención y Gestión de Llamadas 112 Cataluña Reus, y también la dirección facultativa y la coordinación de seguridad de las obras mediante procedimiento negociado sin publicidad para garantizar la confidencialidad de información sensible para la protección de los intereses esenciales de seguridad de Cataluña.*

En relación con el uso de este procedimiento aduciendo cuestiones de seguridad, el Tribunal de Justicia de las CCEE entiende que el recurso a la exclusión de la publicidad y concurrencia por motivos de seguridad debe ser excepcional y que, por su naturaleza limitativa, no puede dar lugar a una amplia interpretación. Entiende que las medidas que adopten los Estados miembros en virtud de legítimas exigencias de interés nacional no están exentas, en su conjunto, de la aplicación del Derecho comunitario por el solo hecho de que se hayan adoptado en interés de la seguridad pública o de la defensa nacional.

Se recomienda que la tramitación por procedimiento negociado sin publicidad por cuestiones de seguridad se reserve a los casos excepcionales y que estén debidamente motivados.

Con respecto a la observación núm. 11, tal como el propio informe recoge en el apartado 2.7.2 Fiscalización de la contratación, consideramos que la motivación de la adopción de la tramitación de dicha contratación mediante el procedimiento negociado sin publicidad por cuestiones de seguridad corresponde al Departamento que instó al encargo, y a tales efectos dentro del expediente de contratación se aportó la siguiente documentación:

- Resolución del Consejero de Interior, Relaciones Institucionales y Participación de fecha 5 de febrero de 2008 por la que se declara que varias contrataciones necesarias para la implantación del Centro de Atención y Gestión de Llamadas de Urgencia 112 Cataluña contienen información sensible que afecta a la protección de los intereses esenciales de seguridad de Cataluña.
- Informe emitido por la abogada jefa de la Asesoría del Departamento de Interior, Relaciones Institucionales y Participación de fecha 30 de mayo de 2008, por el que se considera adecuada y ajustada la utilización del procedimiento de contratación negociado sin publicidad previsto en el artículo 154.f) de la Ley 30/2007, de Contratación del Sector Público, por la adjudicación de las obras de construcción de la edificación e instalaciones del Centro de Atención de Llamadas de Emergencia de Cataluña 112 en Reus.
- Comunicación del Consejero de Interior y presidente del Centro de Atención y Gestión de Llamadas de Urgencia 112 Cataluña, de 15 de julio de 2011, por la que se pone de manifiesto que se mantienen los motivos expresados en la Resolución del consejero de Interior, Relaciones Institucionales y Participación de 5 de febrero de 2008, por la que se declara que varias contrataciones necesarias para la implantación del Centro de Atención y Gestión de Llamadas de Urgencia 112 Cataluña contienen información sensible que afecta a la protección de los intereses esenciales de seguridad de Cataluña, y manifiesta la voluntad de que se proceda a la contratación preferente de las mismas empresas que actuaron en la construcción inicial del edificio.

12. En relación con los mismos contratos comentados en la observación anterior, la sociedad llevó a cabo su contratación por trámite de urgencia. No obstante, una vez hecha la adjudicación provisional, la formalización del contrato se retrasó más de dos meses.

Se recomienda que la tramitación de urgencia de los expedientes de contratación se reserve para los casos en los que sea necesaria esta tramitación por necesidades inaplazables o de interés público, y debidamente motivadas.

Con respecto a la observación núm. 12, tal como el propio informe recoge en el apartado 2.7.2 Fiscalización de la contratación, consideramos que la motivación de la adopción de la tramitación de urgencia de dicha contratación, nos remitimos a:

- Resolución del Departamento de Interior, Relaciones Institucionales y Participación de fecha 19 de septiembre de 2008 por la que se declara la tramitación de urgencia del expediente administrativo para la construcción del edificio para el Centro de Atención y Gestión de Llamadas de Urgencia 112 Cataluña en Reus como consecuencia de la existencia de razones y necesidades de interés público.

Y en relación con la observación referente al motivo por el que se retrasó la adjudicación definitiva, este hecho fue consecuencia de la voluntad de evitar incumplir la previsión establecida en el pliego de condiciones que determinaba la formalización del contrato en un plazo de 15 días desde la adjudicación definitiva, y el inicio de su eficacia con la firma del acta de replanteo. Debido a que se produjo un atraso en la aprobación por parte del Ayuntamiento de Reus en la adopción del acuerdo de cesión del terreno, que no se obtuvo hasta el 19 de diciembre de 2008, y a los efectos de cumplir las previsiones legales en materia de inicio de obras se requería que el Gobierno de la Generalidad acordara autorizar a EECAT a llevar a cabo de manera inmediata las actuaciones necesarias para el inicio de las obras, hecho que se produjo en fecha 13 de enero de 2009 una vez que se dispuso de dicho acuerdo municipal de cesión. El mismo 13 de enero de 2009 se adjudicó definitivamente el contrato y al día siguiente se formalizó.

Atentamente,

[Firma, ilegible]

Xavier Arola Pérez
Apoderado
EECAT SAU

Barcelona, 12 de noviembre de 2012

4.1. COMENTARIOS A LAS ALEGACIONES PRESENTADAS

Todas las alegaciones formuladas han sido analizadas y valoradas detenidamente. Excepto por la alegación número siete, que ha sido aceptada, el texto inicial del informe no se ha alterado, por entender que las demás alegaciones enviadas son explicaciones que confirman la situación descrita en el proyecto de informe o porque no se comparten los juicios expuestos en ellas.

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: marzo de 2013

Número de depósito legal de la versión encuadernada
de este informe: DL B 31838-2012