

INFORME 12/2016

EQUIPAMENTS  
I EDIFICIS DE  
CATALUNYA, SA  
EJERCICIO 2011



INFORME 12/2016

**EQUIPAMENTS  
I EDIFICIS DE  
CATALUNYA, SA  
EJERCICIO 2011**

---

Edición: septiembre de 2016

Documento electrónico etiquetado para personas con discapacidad visual

Páginas en blanco insertadas para facilitar la impresión a doble cara

Autor y editor:

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](mailto:sindicatura@sindicatura.cat)  
[www.sindicatura.cat](http://www.sindicatura.cat)

Publicación sujeta a depósito legal de acuerdo con lo previsto en el Real decreto 635/2015, de 10 de julio

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

CERTIFICADO:

Que en Barcelona, el día 18 de mayo de 2016, 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. Jordi Pons Novell, H. Sr. D. Joan-Ignasi Puigdollers Noblom y Sra. D<sup>a</sup> Emma Balseiro Carreiras, actuando como secretario el secretario general de la Sindicatura, Sr. D. Manel Rodríguez Tió, y como ponente la síndica Sra. D<sup>a</sup> Emma Balseiro Carreiras, previa deliberación se acuerda por mayoría aprobar el informe 12/2016, relativo a Equipaments i Edificis de Catalunya, SA, ejercicio 2011, con un voto particular sobre su fundamentación del síndico mayor, I. Sr. D. Jaume Amat Reyero, el cual figura al final del informe.

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

Barcelona, 3 de junio de 2016

[Firma]

V<sup>o</sup> B<sup>o</sup>  
El síndico mayor

[Firma]

Jaume Amat Reyero



**ÍNDICE**

ABREVIACIONES.....	9
1. INTRODUCCIÓN.....	11
1.1. INFORME .....	11
1.1.1. Objeto y alcance .....	11
1.1.2. Metodología .....	11
1.2. ENTE FISCALIZADO .....	11
1.2.1. Antecedentes .....	11
1.2.2. Actividades y organización .....	12
1.2.3. Trabajos de control .....	14
2. FISCALIZACIÓN REALIZADA .....	15
2.1. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES .....	15
2.2. BALANCE.....	15
2.2.1. Inmovilizado en curso y anticipos .....	18
2.2.2. Créditos a terceros.....	19
2.2.3. Inversiones inmobiliarias .....	22
2.2.4. Activos no corrientes disponibles para la venta .....	24
2.2.5. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar .....	25
2.2.6. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes .....	26
2.2.7. Patrimonio neto .....	27
2.2.8. Provisiones a largo plazo .....	27
2.2.9. Deudas a largo y a corto plazo con entidades de crédito.....	28
2.3. CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS .....	32
2.3.1. Importe neto de la cifra de negocios.....	34
2.3.2. Gastos de personal.....	35
2.3.3. Otros gastos de explotación .....	36
2.3.4. Deterioro y resultado por ventas del inmovilizado.....	38
2.3.5. Resultado financiero.....	40
2.4. ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO .....	42
2.5. ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO.....	43
2.6. LIQUIDACIÓN DEL PRESUPUESTO .....	46
2.7. MEMORIA .....	49
2.8. PROGRAMA DE ACTUACIÓN, INVERSIONES Y FINANCIACIÓN .....	49
2.9. CONTRATACIÓN .....	49
2.9.1. Normativa aplicable en materia de contratación .....	49
2.9.2. Fiscalización de la contratación .....	50
2.10. HECHOS POSTERIORES .....	53

3.	CONCLUSIONES.....	54
3.1.	OPINIÓN Y OBSERVACIONES.....	54
4.	ANEXO: MUESTRA SELECCIONADA .....	58
5.	TRÁMITE DE ALEGACIONES.....	59
5.1.	ALEGACIONES RECIBIDAS .....	59
5.2.	TRATAMIENTO DE LAS ALEGACIONES .....	80
6.	VOTO PARTICULAR DEL SÍNDICO MAYOR, I. SR. D. JAUME AMAT REYERO.....	80

## ABREVIACIONES

BEI	Banco Europeo de Inversiones
DEC	Departamento de Economía y Conocimiento
EECAT	Equipaments i Edificis de Catalunya, SA
GISA	Gestió d'Infraestructures, SAU
ICF	Instituto Catalán de Finanzas
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
TREEPC	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



## **1. INTRODUCCIÓN**

### **1.1. INFORME**

#### **1.1.1. Objeto y alcance**

La Sindicatura de Cuentas, como órgano fiscalizador del sector público de Cataluña, de acuerdo con la normativa vigente y en cumplimiento de su Programa anual de actividades, emite este informe de fiscalización de regularidad relativo a Equipaments i Edificis de Catalunya, SA (EECAT), correspondiente al ejercicio 2011.

La fiscalización de regularidad incluye la revisión de las cuentas anuales de EECAT de dicho ejercicio para verificar que se presentan según el marco normativo de información financiera aplicable y, en particular, según los principios y criterios contables que contiene. También incluye la comprobación de que durante el periodo fiscalizado EECAT ha desarrollado su actividad de acuerdo con la normativa que le es de aplicación.

Las cuentas anuales fiscalizadas han sido aprobadas por los órganos competentes en el plazo establecido y, de acuerdo con la normativa aplicable, incluyen el Balance, la Cuenta de pérdidas y ganancias, el Estado de cambios en el patrimonio neto, el Estado de flujos de efectivo, el Estado de liquidación del presupuesto y la Memoria.

Aunque el ámbito temporal de este informe ha sido el ejercicio 2011, cuando se ha considerado necesario para completar el trabajo, se ha ampliado a periodos anteriores y posteriores.

Las conclusiones del informe incluyen la opinión de fiscalización sobre las cuentas anuales, las observaciones más significativas y los incumplimientos normativos detectados.

#### **1.1.2. Metodología**

El trabajo de fiscalización se ha llevado a cabo de acuerdo con los principios y normas internacionales de fiscalización del sector público generalmente aceptados y ha incluido todas aquellas pruebas, de cumplimiento y sustantivas, que se han considerado necesarias para obtener evidencias suficientes y adecuadas para poder expresar las conclusiones que se exponen en el informe.

El trabajo de campo ha finalizado en el mes de junio de 2015.

### **1.2. ENTE FISCALIZADO**

#### **1.2.1. Antecedentes**

EECAT, sociedad anónima unipersonal, constituida con el nombre de ICF Equipaments, SAU por tiempo indefinido 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.

Hasta mayo de 2011, el Instituto Catalán de Finanzas (ICF), entidad de derecho público de la Generalidad de Cataluña, participaba en el 100% del capital social de la empresa. Por el Acuerdo de Gobierno de 24 de mayo de 2011 se aprobó la venta de acciones a la Generalidad de Cataluña, formalizada en escritura el 31 de mayo de 2011.

El 14 de julio de 2011 la Junta General de la sociedad acordó modificar su denominación y cambió el domicilio social, que pasó a ser la Gran Via de les Corts Catalanes, 680, 5ª planta, de Barcelona. El acuerdo se formalizó en escritura pública el 14 de octubre de 2011.

## **1.2.2. Actividades y organización**

### **1.2.2.1. Objeto social**

El objeto social de EECAT, establecido en sus Estatutos, era 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 la sociedad, el Gobierno de la Generalidad de Cataluña encomendó a EECAT la promoción de edificios, principalmente destinados a uso escolar, pero también centros de atención primaria, comisarías y otros equipamientos, a su riesgo y ventura, y también su mantenimiento y conservación. La finalidad era poner, posteriormente, el equipamiento a disposición de la Generalidad de Cataluña para su uso. El coste de las actuaciones se financiaba a cargo de los recursos de EECAT, de acuerdo con el importe estimativo que se fijaba en el propio Acuerdo de Gobierno de encargo.

Esta actividad se concretaba de la siguiente manera:

1. El departamento de la Generalidad que requería la infraestructura, a través del Departamento de Economía y Conocimiento (DEC), pedía a EECAT que presentara una oferta con sus condiciones. Elaborada la oferta, y con el informe previo favorable del departamento competente en función del destino de la infraestructura y del DEC, se sometía al Gobierno para que la aprobara.
2. El Gobierno autorizaba a EECAT a encomendar a Gestió d'Infraestructures, SAU<sup>1</sup> (GISA) la ejecución de las actuaciones y autorizaba a GISA la contratación de las

---

1. Infraestructures de la Generalitat de Catalunya, SAU desde marzo de 2012, según el Acuerdo de Gobierno GOV/20/2012, de 13 de marzo.

obras y los proyectos. También autorizaba al DEC para que constituyera un derecho de superficie sobre los terrenos en los que se debiera ejecutar la obra a favor de EECAT. Generalmente, la construcción de los equipamientos se hacía sobre unos terrenos cedidos gratuitamente a la Generalidad por los ayuntamientos. En el caso de los centros de atención primaria, la cesión se hacía a favor del Servicio Catalán de la Salud. Sobre estos terrenos la Generalidad, o el Servicio Catalán de la Salud, constituía un derecho de superficie a favor de EECAT, con una duración de 324 meses.

3. GISA licitaba y adjudicaba las obras y también las dirigía y supervisaba. El contrato de obra se formalizaba entre GISA, el contratista y EECAT, ya que este último era quien asumía los pagos de las certificaciones de obra directamente al contratista.
4. Una vez construido el equipamiento propiedad de EECAT y puesto a disposición de la Generalidad, se firmaba un contrato de arrendamiento sobre el inmueble, que tenía 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 iba a cargo de EECAT la realización de todas las obras de mantenimiento del inmueble y de sus instalaciones y servicios que fueran necesarias para conservarlo en las condiciones de utilización para servir al uso convenido.
5. En el momento de la extinción del derecho de superficie y del contrato de arrendamiento el equipamiento construido revertía a la Generalidad.

El 25 de octubre de 2006, la empresa y la Generalidad de Cataluña firmaron un convenio, aprobado por el Acuerdo de Gobierno de 25 de julio de 2006, con el objetivo de establecer un marco estable en estas relaciones entre las partes, al que se adhirieron el Servicio Catalán de la Salud y el Instituto Catalán de las Industrias Culturales, según autorización por el Acuerdo de Gobierno de 30 de junio de 2009 y el de 9 de noviembre de 2010, respectivamente. El convenio y sus anexos eran 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.

Las condiciones del convenio se modificaron basándose en el Acuerdo de Gobierno de 29 de noviembre de 2011, según el cual se consideraba que el acta de ocupación y/o puesta a disposición del inmueble era título suficiente para facturar y cobrar las cuotas de arrendamiento, independientemente de la fecha de formalización del contrato de arrendamiento (véanse los apartados 2.2.1 y 2.2.2).

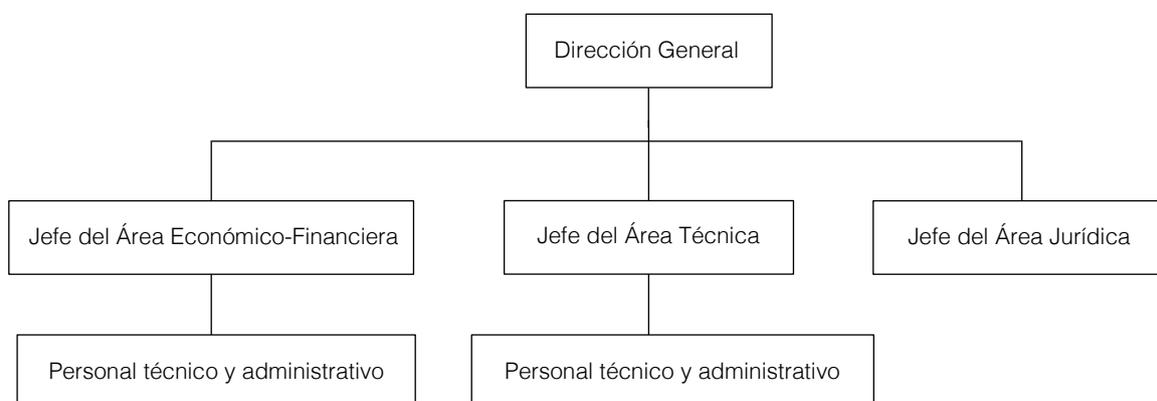
### **1.2.2.2. Órganos de gobierno y estructura organizativa**

El Consejo de Administración de la sociedad estaba integrado por cinco miembros, que fueron nombrados por la Junta del accionista único por un periodo de cuatro años. El Consejo de Administración, a 31 de diciembre de 2011, tenía la siguiente composición:

**Cuadro 1. Composición del Consejo de Administración**

Presidenta	Georgina Arderiu Munill, secretaria general del DEC
Consejero secretario	Josep Lluís Garcia Ramí­rez, jefe de la Asesoría Jurídica del DEC
Consejeros	Albert Carreras de Odriozola, secretario de Economía y Finanzas del DEC Josep Ramon Sanromà Celma, consejero delegado del ICF Jacint Boixasa Solagran, director general del Patrimonio de la Generalidad de Cataluña
Director general de EECAT (asistente con voz sin voto)	Xavier Arola Pérez

La estructura organizativa básica de la sociedad era la siguiente:



### 1.2.3. Trabajos de control

Las Cuentas anuales de EECAT del ejercicio 2011 fueron auditadas por KPMG Auditores, SL, que emitió un informe favorable con la siguiente limitación al alcance:

A la fecha de este informe (22 de junio de 2012), la sociedad se encuentra en un proceso público de venta de una parte significativa de su capital social. En este contexto, y mediante concurso público realizado durante el ejercicio 2012, la Sociedad adjudicó la elaboración de determinados informes de “Vendor Due Diligence” sobre aspectos financieros fiscales, legales y laborales de la Sociedad, no habiendo tenido acceso a estos informes o a la información existente sobre su contenido final o preliminar. Como consecuencia de ello, no nos es posible evaluar la existencia, en su caso, de aspectos analizados en el contexto de la elaboración de dichos informes, que eventualmente pudieran tener un impacto significativo sobre las cuentas anuales adjuntas.

Respecto al proceso de venta del capital social véase el apartado 2.10.

## **2. FISCALIZACIÓN REALIZADA**

### **2.1. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES**

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, que, de acuerdo con la disposición transitoria quinta del Plan general de contabilidad (PGC), se deben seguir aplicando en todo lo que no se oponga a la legislación vigente y al propio PGC. Estas normas establecen que la clasificación entre inmovilizado o existencias (activo no corriente o activo corriente) de determinados elementos de la empresa está determinada por la función que cumplen en relación con su participación en el proceso productivo: un elemento inmobiliario formará parte del grupo de existencias si está destinado a transformarse en disponibilidad financiera como actividad ordinaria de la empresa, y un elemento formará parte del inmovilizado si se encuentra vinculado a la empresa de manera permanente.

EECAT debería haber aplicado estas normas de adaptación, considerando su objeto social y el acuerdo marco suscrito con la Generalidad de Cataluña, que se concreta en la promoción de equipamientos para la posterior puesta a disposición de la Generalidad en régimen de arrendamiento financiero, cuya propiedad, una vez transcurrido el plazo de vigencia del contrato de arrendamiento, se transferirá a la Administración autonómica. El apartado 1.3 de la norma de registro y valoración octava del PGC sobre arrendamientos y otras operaciones de naturaleza similar establece que, cuando el arrendador sea el fabricante o distribuidor del bien, como es el caso de EECAT, las operaciones deben considerarse de tráfico comercial y aplicar los criterios contenidos en la norma relativa a los ingresos por ventas y prestación de servicios.

En consecuencia, las construcciones en curso y las terminadas sin ocupar se debían registrar como existencias a final del ejercicio y los ingresos que se generaban debían formar parte del importe neto de la cifra de negocios de la Cuenta de pérdidas y ganancias, de acuerdo con las normas décima y decimocuarta del PGC, respectivamente. El efecto sobre las cuentas anuales de la aplicación de este criterio se detallan en el apartado de Construcciones en curso, Importe neto de la cifra de negocios y de Deterioro y resultado por ventas del inmovilizado (véanse los apartados 2.2.1, 0 y 2.3.4).

### **2.2. BALANCE**

En este apartado se presenta el Balance de situación a 31 de diciembre de 2010 y 2011, y a continuación se describe el contenido de los epígrafes más importantes.

**Cuadro 2. Balance de situación - Activo**

ACTIVO	2011	2010
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>1.302.922.478,50</b>	<b>1.215.495.884,33</b>
Inmovilizado intangible	2.219,80	10.983,76
Aplicaciones informáticas	2.219,80	10.983,76
Inmovilizado material	95.994.465,65	375.822.213,90
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	74.708,52	89.198,29
Inmovilizado en curso y anticipos	95.919.757,13	375.733.015,61
Inversiones inmobiliarias	21.244.954,62	99.899.952,56
Terrenos	4.881.331,57	41.520.531,47
Construcciones	16.363.623,05	58.379.421,09
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	1.183.993.694,42	739.129.778,49
Créditos a terceros	1.183.993.694,42	739.129.778,49
Inversiones financieras a largo plazo	17.058,54	17.058,54
Otros activos financieros	17.058,54	17.058,54
Activos por impuestos diferidos	1.670.085,47	615.897,08
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>157.273.211,82</b>	<b>79.993.801,61</b>
Activos no corrientes mantenidos para la venta	49.677.458,76	-
Terrenos	27.251.103,72	-
Construcciones	22.426.355,04	-
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	82.658.901,04	75.324.399,61
Clientes, empresas del grupo y asociadas	77.181.820,48	69.025.393,31
Deudores varios	-	144.683,00
Otros créditos con las administraciones públicas	5.477.080,56	6.154.323,30
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	2.841.503,00	1.970.707,00
Créditos a terceros	2.841.503,00	1.970.707,00
Inversiones financieras a corto plazo	16.967,95	11.790,48
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	22.078.381,07	2.686.904,52
Tesorería	22.078.381,07	2.686.904,52
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>1.460.195.690,32</b>	<b>1.295.489.685,94</b>

Importes en euros.

Fuente: Elaboración propia a partir de la información facilitada por la sociedad.

**Cuadro 3. Balance de situación - Pasivo**

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	2011	2010
<b>PATRIMONIO NETO</b>	<b>104.834.093,00</b>	<b>84.721.035,88</b>
<b>FONDOS PROPIOS</b>		
Capital	64.062.000,00	64.062.000,00
Capital escriturado	64.062.000,00	64.062.000,00
Reservas	22.096.129,05	17.938.581,16
Legal y estatutarias	1.779.457,55	1.033.548,13
Otras reservas	20.316.671,50	16.905.033,03
Resultados de ejercicios anteriores	-	(3.301.546,34)
Resultados negativos de ejercicios anteriores	-	(3.301.546,34)
Resultado del ejercicio	22.572.829,92	7.459.094,23
Ajustes por cambio de valor	(3.896.865,97)	(1.437.093,17)
Operaciones de cobertura	(3.896.865,97)	(1.437.093,17)
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>563.446.946,49</b>	<b>1.127.505.015,58</b>
Provisiones a largo plazo	44.811.372,72	28.844.173,33
Otras provisiones	44.811.372,72	28.844.173,33
Deudas a largo plazo	411.618.598,81	382.152.044,12
Deudas con entidades de crédito	353.938.610,19	358.742.005,05
Derivados	57.679.988,62	23.410.039,07
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	95.652.173,91	707.359.630,43
Deudas con empresas del grupo	95.652.173,91	707.359.630,43
Pasivos por impuesto diferido	11.364.801,05	9.149.167,70
<b>PASIVO CORRIENTE</b>	<b>791.914.650,83</b>	<b>83.263.634,48</b>
Deudas a corto plazo	38.708.049,61	42.263.427,28
Deudas con entidades de crédito	7.674.071,29	7.555.661,33
Proveedores de inmovilizado	31.033.978,32	34.707.765,95
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	734.624.332,14	25.175.329,42
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	18.582.269,08	15.824.877,78
Proveedores	16.111.350,88	14.383.618,44
Proveedores, empresas del grupo y asociadas	-	1.373.199,00
Otras deudas con las administraciones públicas	2.470.918,20	68.060,34
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>1.460.195.690,32</b>	<b>1.295.489.685,94</b>

Importes en euros.

Fuente: Elaboración propia a partir de la información facilitada por la sociedad.

Los activos más importantes de la sociedad eran Inmovilizados en curso y anticipos, que ascendían a 95,92 M€, y Créditos a terceros, que ascendían a 1.186,83 M€ (dividido entre el vencimiento a largo plazo y el vencimiento a corto plazo). Estos epígrafes representaban, respectivamente, el 6,6% y el 81,3% del activo a 31 de diciembre de 2011 y respondían a la actividad principal de la sociedad. Otros activos a destacar son los activos no corrientes mantenidos para la venta, que ascendían a 49,68 M€, y los deudores comerciales y otras cuentas a cobrar, 82,66 M€.

En cuanto al pasivo, más adelante se detalla la composición del capital a 31 de diciembre de 2011. Otras partidas a destacar son las deudas con entidades de crédito (353,94 M€ a largo plazo y 7,67 M€ a corto plazo), y las deudas con empresas del grupo y asociadas (95,65 M€ a largo plazo y 734,62 M€ a corto plazo).

El fondo de maniobra a 31 de diciembre de 2011 era negativo por 634,35 M€, lo que podría generar dudas sobre la capacidad de la sociedad para continuar su actividad. No obstante, puesto que las deudas eran con entidades vinculadas a la Generalidad de Cataluña, se formularon las cuentas anuales aplicando el principio de empresa en funcionamiento. Este fondo de maniobra negativo era a causa, principalmente, de la reclasificación del endeudamiento con ICF que estaba contraído, inicialmente, a largo plazo, pero que vencía a 31 de diciembre de 2012, al cierre del año (véase el apartado 2.2.9.1).

En el ejercicio 2012 este endeudamiento fue reestructurado en varios préstamos, principalmente a corto plazo. Según ha informado la sociedad, en el ejercicio 2013 la amortización de estos préstamos se formalizó mediante ampliaciones de capital.

A continuación se presenta en detalle los epígrafes que se han considerado más importantes.

### 2.2.1. Inmovilizado en curso y anticipos

En el epígrafe Inmovilizado en curso y anticipos se registraba el coste de los equipamientos que estaban propiamente en construcción.

Durante el ejercicio 2011 el movimiento de este epígrafe fue el siguiente:

**Cuadro 4. Inmovilizado material en curso**

Concepto	Importe
Saldo a 31.12.2010	375.733.015,61
Adiciones y traspasos	124.849.689,76
Bajas arrendamientos financieros	(404.662.948,24)
Saldo a 31.12.2011	95.919.757,13

Importes en euros.

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

El importe de adiciones y traspasos correspondía a la contabilización de las certificaciones de obra recibidas durante el ejercicio. Se activaban, también, los gastos financieros asociados a la inversión, de acuerdo con el PGC. A 31 de diciembre de 2011 se activaron 4,19 M€ en concepto de gastos financieros.

En lo referente a Bajas arrendamientos financieros, basándose en el Acuerdo de Gobierno de 29 de noviembre de 2011, que modificó las condiciones del convenio entre la Generalidad y la sociedad, se priorizaba la ocupación efectiva de los equipamientos en lugar de la formalización del contrato de alquiler. Así, se consideraba que el acta de ocupación y/o puesta a disposición del inmueble era título suficiente para facturar y cobrar las cuotas de arrendamiento. Era en aquel momento cuando los equipamientos se daban de baja del inmovilizado en curso y se activaban dentro del epígrafe de créditos a terceros (véase el apartado 2.2.2).

El saldo a 31 de diciembre de 2011 correspondía a 16 equipamientos no ocupados, según el siguiente detalle:

**Cuadro 5. Equipamientos incluidos en Construcciones en curso**

Concepto	Total
Escuelas e institutos	10
Hospitales	1
Casales, residencias y centros de día	3
Universidades	1
Filmoteca de Cataluña	1
<b>Total equipamientos no ocupados a 31.12.2011</b>	<b>16</b>
<b>Total equipamientos no ocupados a 31.12.2010</b>	<b>36</b>

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

Tal como se ha comentado en el apartado 2.1, era preciso clasificar estos activos como existencias por un importe de 95,92 M€, 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 criterios derivados del PGC, dentro del epígrafe Créditos a terceros se registraban los créditos a cobrar por los arrendamientos vigentes sobre los equipamientos construidos. Tal como se ha comentado anteriormente, a consecuencia del Acuerdo de Gobierno de 29 de noviembre de 2011, a partir de este ejercicio se contabilizaban las rentas devengadas desde el momento de la fecha de ocupación, en lugar de la fecha de firma del contrato de arrendamiento, como se hacía hasta 2010.

La valoración inicial de estos activos, de acuerdo con el PGC, a coste de la transacción, consistía en dar de alta el crédito a terceros y en dar de baja la construcción en curso. Se consideraba coste de la transacción el importe del gasto autorizado por acuerdo de Gobierno para la licitación de la construcción de cada uno de los equipamientos. La diferencia entre este valor y el coste efectivo final se imputaba a gastos o ingresos procedentes del inmovilizado.

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

**Cuadro 6. Créditos a terceros**

Concepto	Importe
Saldo a 31.12.2010	741.100.485,49
Altas de arrendamientos financieros	415.616.196,55
Intereses devengados	106.250.656,00
Cuotas emitidas (importe inversión)	(99.011.880,46)
Clientes pendientes de formalizar el contrato a 31.12.2010	(9.448.747,29)
Ajuste por valoración de los instrumentos financieros derivados	32.328.487,13
Saldo a 31.12.2011	1.186.835.197,42
Saldo a 31.12.2011 a largo plazo	1.183.993.694,42
Saldo a 31.12.2011 a corto plazo	2.841.503,00

Importes en euros.

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

**Altas de arrendamientos financieros**

El importe de las altas de los arrendamientos financieros se obtenía a partir de los siguientes movimientos:

**Cuadro 7. Altas de arrendamientos financieros**

Concepto	Importe
Bajas de construcciones en curso	399.014.916,52
Certificaciones pendientes de recibir (son más coste de la construcción)	10.250.900,51
Beneficio/pérdida del inmovilizado material	6.350.379,52
<b>Total</b>	<b>415.616.196,55</b>

Importes en euros.

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

**Intereses devengados**

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

### Cientes pendientes de formalizar el contrato a 31.12.2010

A partir del Acuerdo de Gobierno de 29 de noviembre de 2011, el epígrafe Cientes pendientes de formalizar el contrato deja de tener sentido porque la facturación se inicia a partir del momento de la ocupación o puesta a disposición del equipamiento. Se resta el saldo de clientes con el contrato pendiente de formalizar a 31 de diciembre de 2010 porque este concepto formaba parte del valor de los contratos al inicio del ejercicio 2011.

### Ajuste por valoración de los instrumentos financieros derivados

El ajuste por valoración de los instrumentos financieros derivados, 32,33 M€, procedía de la actualización del valor razonable de los créditos a terceros.

En julio de 2009, EECAT contrató un instrumento financiero derivado consistente en una permuta de tipo de interés fijo a variable para gestionar la exposición a fluctuaciones de tipo de interés. En el ejercicio 2010, la sociedad optó por aplicar la contabilidad de cobertura del valor razonable y designó este derivado como un instrumento de cobertura del cambio de valor razonable de los créditos a terceros (partida cubierta) atribuible al riesgo cubierto. En el ejercicio 2011 el valor de este activo se incrementó en 32,33 M€. El análisis efectuado por la Sindicatura de esta operación de cobertura se detalla en el apartado 2.2.9.2.

**Cuadro 8. Ajuste por valoración de los instrumentos financieros**

Concepto	Importe
Saldo a 31.12.2011	37.472.223,61
Saldo a 31.12.2010	5.143.736,48
Variación	32.328.487,13

Importes en euros.

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

### Procedimiento de tramitación y formalización

En relación con el procedimiento de tramitación de la constitución de los derechos de superficie, construcción del equipamiento y formalización del contrato de arrendamiento, hay que destacar que la construcción y la ocupación de los equipamientos se hicieron sin haber formalizado el contrato de constitución del derecho de superficie a favor de EECAT. No obstante, la construcción de los equipamientos estaba explícitamente autorizada por un Acuerdo de Gobierno de la Generalidad en todos los casos.

Durante 2011, el 81,9% de las actas de replanteo necesarias para iniciar las obras se firmaron antes del contrato de constitución del derecho de superficie, con una antelación media de diecinueve meses; asimismo, en todos los casos los equipamientos se llegaron a ocupar o poner a disposición de la Generalidad antes de la constitución de este derecho de superficie, con una antelación media de trece meses.

En lo que atañe a la formalización de los contratos de alquiler, es preciso destacar que, en todos los equipamientos ocupados o puestos a disposición de la Generalidad durante 2011, el contrato de alquiler se formalizó con posterioridad a su ocupación, con un retraso medio de veintitrés meses.

### 2.2.3. Inversiones inmobiliarias

El movimiento de las inversiones inmobiliarias durante el año 2011 fue el siguiente:

**Cuadro 9. Inversiones inmobiliarias**

Concepto	31.12.2010	Altas y traspasos	Bajas y reducciones	31.12.2011
Terrenos	41.520.531,47	-	(36.639.199,90)	4.881.331,57
Construcciones	72.769.226,63	387.597,00	(54.734.681,68)	18.422.141,95
Amortización acumulada	(2.224.761,39)	(1.597.117,77)	2.689.751,05	(1.132.128,11)
Deterioro	(12.165.044,15)	(7.118.091,75)	18.356.745,11	(926.390,79)
<b>Total inversiones inmobiliarias</b>	<b>99.899.952,56</b>	<b>(8.327.612,52)</b>	<b>(70.327.385,42)</b>	<b>21.244.954,62</b>

Importes en euros.

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

Las inversiones a 31 de diciembre de 2010 correspondían a los siguientes conceptos:

- Terreno para la construcción de una nave logística, 4,88 M€, adquirido en el ejercicio 2008.
- Edificio situado en la Gran Via de les Corts Catalanes, 635 de Barcelona, 30,46 M€, adquirido en el ejercicio 2008.
- Edificio situado en la avenida de Josep Tarradellas, 2-6 de Barcelona, 60,91 M€, ocupado por las oficinas del Departamento de Política Territorial y Obras Públicas, actualmente Departamento de Territorio y Sostenibilidad, adquirido en el ejercicio 2009.
- Nueve locales destinados a oficinas del Servicio de Empleo de Cataluña (SOC), 18,03 M€, adquiridos en el ejercicio 2009.

Estas inversiones fueron comentadas en el informe 24/2012, ICF Equipaments, SAU, ejercicio 2008 y en el informe 31/2012, ICF Equipaments, SAU, ejercicio 2009; y las variaciones de su valor contable en el informe 8/2013, ICF Equipaments, SAU, ejercicio 2010.

Hay que destacar que a 31 de diciembre de 2011 todas estas inversiones estaban contabilizadas en el subgrupo 21, Inmovilizado material, pero a los efectos de presentación de las cuentas anuales se clasificaban, correctamente, en el subgrupo 22, Inversiones inmobiliarias.

Las variaciones experimentadas en este epígrafe durante el ejercicio 2011 se comentan a continuación:

- El 30 de junio de 2011 la sociedad vendió a ICF el edificio situado en la Gran Via de les Corts Catalanes, 635 de Barcelona por un precio de 20,86 M€, que fue el valor del inmueble tasado por la sociedad Gecopinsa Tasaciones, SA en noviembre de 2010, y que supuso registrar una depreciación de 8,69 M€ en aquel ejercicio. La venta se cerró en escritura pública de dación en pago de deuda según la cual el saldo dispuesto por EECAT de la póliza de crédito con ICF quedaba reducido en este importe. En lo que concierne al impacto en las cuentas anuales, la sociedad dio de baja este inmueble por su valor neto contable, 20,65 M€, y registró un beneficio de 0,21 M€.

Esta operación supuso la regularización de 3,36 M€ en concepto de IVA, ya que en el momento de adquisición del inmueble, en el ejercicio 2008, la sociedad se dedujo el IVA soportado en la operación de compra. De acuerdo con la ley del IVA, dado que la venta del edificio se efectuó antes del plazo de regularización, de nueve años siguientes a su adquisición, se regularizó el impuesto.

- El valor del edificio situado en la avenida de Josep Tarradellas, 2-6 de Barcelona fue corregido por deterioro en 6,19 M€ y fue reclasificado, junto con los terrenos, como activo no corriente mantenido para la venta con un valor neto contable de 49,68 M€ (véase el apartado 2.2.4).
- El valor de los nueve locales destinados a oficinas del SOC se incrementó en 0,39 M€ por obras de adecuación realizadas durante el ejercicio. El deterioro contabilizado, de 0,93 M€, corresponde a la valoración de tres de los nueve locales destinados a oficinas del SOC a 31 de diciembre de 2011. El deterioro, que se estimó a partir de la valoración efectuada en septiembre de 2011 por la sociedad Tasaciones Hipotecarias, SA mediante el método de actualización de rentas, se muestra en el siguiente cuadro:

**Cuadro 10. Depreciaciones de inversiones inmobiliarias**

Oficinas del SOC	Importe de la valoración	Valor neto contable antes de la depreciación	Importe de la depreciación
Barberà del Vallès	1.316.474,56	1.919.961,76	603.487,20
Berga	1.216.174,78	1.431.904,51	215.729,73
Tortosa	1.469.766,36	1.497.972,34	28.205,98
Costes de venta de los nueve locales			78.967,88
<b>Total depreciación</b>			<b>926.390,79</b>

Importes en euros.

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

Los nueve locales destinados a oficinas del SOC fueron puestos a la venta, junto con el edificio de la avenida de Josep Tarradellas, mediante un contrato privado de servicios de gestión comercial para la venta de determinados inmuebles propiedad de EECAT. Según este contrato, el importe de la comisión a pagar al adjudicatario era un porcentaje del precio de venta del inmueble que variaba en función de los lotes vendidos y del tiempo que transcurriera entre la fecha de formalización del contrato y la venta de los inmuebles. Las hipótesis utilizadas por la sociedad para calcular esta comisión de 78.967,88€ fueron considerar la venta de dos de los tres lotes en los que se agrupaban los inmuebles puestos a la venta y que la venta tendría lugar entre 151 y 180 días desde la formalización del contrato (véase el apartado 2.9.2.3).

#### 2.2.4. Activos no corrientes disponibles para la venta

El detalle del saldo del epígrafe Activos no corrientes disponibles para la venta a 31 de diciembre es el siguiente:

**Cuadro 11. Activos no corrientes disponibles para la venta**

Concepto	31.12.2010	Altas y traspasos	Bajas y reducciones	31.12.2011
Terrenos	-	27.251.103,72	-	27.251.103,72
Construcciones	-	33.663.270,63	-	33.663.270,63
Amortización acumulada	-	(1.569.447,79)	-	(1.569.447,79)
Deterioro	-	(9.667.467,80)	-	(9.667.467,80)
Deterioro 2010	-	(3.475.766,84)	-	(3.475.766,84)
Deterioro 2011	-	(6.191.700,96)	-	(6.191.700,96)
<b>Total activos no corrientes disponibles para la venta</b>	-	<b>49.677.458,76</b>	-	<b>49.677.458,76</b>

Importes en euros.

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

La sociedad inició en el ejercicio 2011 un proceso de venta de sus inversiones inmobiliarias (véase el apartado 2.2.3). De las inversiones inmobiliarias existentes al cierre del ejercicio 2011, el edificio situado en la avenida de Josep Tarradellas, 2-6 de Barcelona cumplía los requisitos establecidos en la norma de valoración y registro número 7.1 del PGC para su reclasificación como activo no corriente disponible para la venta. Según la información facilitada por la sociedad, el inmueble finalmente se vendió el 30 de marzo de 2012 por 52 M€.

El detalle de la depreciación de los activos no corrientes disponibles para la venta es el siguiente:

**Cuadro 12. Depreciación de los activos no corrientes disponibles para la venta**

Inmueble	Fecha del análisis	Importe de la valoración	Valor neto contable antes de la depreciación	Importe de la depreciación
Avda. Josep Tarradellas, 2-6, Barcelona	Septiembre 2011	49.901.886,43	55.869.159,72	5.967.273,29
Costes de venta				224.427,67
<b>Total depreciación</b>				<b>6.191.700,96</b>

Importes en euros.

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

El deterioro se contabilizó de acuerdo con la valoración efectuada por la sociedad Tasaciones Hipotecarias, SA y la estimación de los costes de venta con las mismas hipótesis explicadas en el apartado de inversiones inmobiliarias (véase el apartado 2.2.3), ya que se trata del mismo contrato privado de servicios de gestión comercial para la venta de determinados inmuebles propiedad de EECAT.

### 2.2.5. 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 13. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar**

Concepto	31.12.2011	31.12.2010
<b>Clientes, empresas del grupo y asociadas</b>	<b>77.181.820,48</b>	<b>69.025.393,31</b>
Clientes – IVA repercutido no contrato	1.044.987,41	4.292.852,48
Arrendamiento financiero a corto plazo	71.263.290,90	61.970.013,22
Clientes contratos alquileres	4.726.144,06	2.343.792,24
Otros	147.398,11	418.735,37
<b>Deudores varios contratos alquileres</b>	<b>-</b>	<b>144.683,00</b>
<b>Otros créditos con las administraciones públicas</b>	<b>5.477.080,56</b>	<b>6.154.323,30</b>
Hacienda pública, deudora por varios conceptos	802.066,38	1.114.103,72
Hacienda pública, IVA soportado	4.675.014,18	5.040.219,58
<b>Total</b>	<b>82.658.901,04</b>	<b>75.324.399,61</b>

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**

En el ejercicio 2010, el saldo de la cuenta Clientes – IVA repercutido no contrato se refería a los centros ya ocupados pero para los que no se había firmado el contrato de arrendamiento,

y tenía como objetivo registrar el IVA repercutido correspondiente. En el ejercicio 2011, en el que las cuotas de arrendamiento de estos equipamientos ya se hacían efectivas desde el momento de su ocupación, el saldo de esta cuenta era residual y recogía el 50% de los costes asumidos por EECAT en estudios y proyectos de centros de enseñanzas no priorizados por el Departamento de Enseñanza y que fueron autorizados a ser facturados por la sociedad a la Generalidad en el ejercicio 2012 mediante resolución de la consejera del Departamento de Enseñanza de 21 de diciembre de 2011 (véase el apartado 2.3.4).

El importe de 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.

### 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 de los meses de octubre y diciembre: 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 2011.

### 2.2.6. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

A continuación se presenta el detalle de la composición de la tesorería de la sociedad a 31 de diciembre de 2011 y 2010.

**Cuadro 14. Tesorería**

Concepto	31.12.2011	31.12.2010
Caja	1.992,67	1.407,70
Bancos	2.138.326,82	2.685.496,82
Centralización de tesorería ( <i>cash pooling</i> )	19.938.061,58	-
<b>Total</b>	<b>22.078.381,07</b>	<b>2.686.904,52</b>

Importes en euros.

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

El saldo de tesorería del ejercicio 2011 era de 22,08 M€, de los cuales 1.992,67 € correspondían al saldo de caja, 2,14 M€ al saldo disponible en entidades financieras y 19,94 M€ al saldo disponible en el sistema de centralización de tesorería de la Generalidad de Cataluña. El 3 de enero de 2011 la sociedad se incorporó al modelo de gestión de Tesorería Corporativa de la Generalidad de Cataluña, basado en un sistema de centralización de tesorería.

El incremento del efectivo respecto al ejercicio anterior se explica por la disminución de los pagos por inversiones y por el incremento tanto de los cobros procedentes de la venta de inversiones inmobiliarias como del endeudamiento con empresas del grupo y asociadas. Asimismo, el Estado de flujos de efectivo muestra el origen y la utilización de los activos monetarios representativos de efectivo y otros activos líquidos equivalentes (véase el apartado 2.5).

### 2.2.7. Patrimonio neto

A continuación se presenta el detalle de la composición del patrimonio de la sociedad a 31 de diciembre de 2011 y 2010.

**Cuadro 15. Patrimonio neto**

Concepto	31.12.2011	31.12.2010
Capital	64.062.000,00	64.062.000,00
Reservas		
Legales y estatutarias	1.779.457,55	1.033.548,13
Especiales	3.420,97	3.420,97
Otras reservas	20.313.250,53	16.901.612,06
Resultados negativos de ejercicios anteriores	-	(3.301.546,34)
Resultado del ejercicio	22.572.829,92	7.459.094,23
Ajustes por cambio de valor	(3.896.865,97)	(1.437.093,17)
<b>Total</b>	<b>104.834.093,00</b>	<b>84.721.035,88</b>

Importes en euros.

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

El resultado del ejercicio 2010 se destinó a la dotación a la reserva legal, 0,75 M€; a otras reservas, 3,41 M€, y a compensar resultados negativos de ejercicios anteriores, 3,30 M€, de acuerdo con lo que se había aprobado en la Junta del accionista único de 30 de junio de 2011.

El saldo de Ajustes por cambio de valor corresponde a la pérdida de valor del instrumento financiero derivado para cubrir el riesgo de tipo de interés a pagar, contratado junto con el préstamo con una entidad financiera. Las pérdidas acumuladas en su valor razonable a 31 de diciembre de 2011, 5,57 M€, se registran en el patrimonio neto por 3,90 M€, una vez netas del efecto impositivo (véase el apartado 2.2.9.2).

### 2.2.8. 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 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 sociedad provisiona el gasto previsto linealmente durante los veinticinco años de duración del contrato de arrendamiento.

Para el ejercicio 2011 la variación experimentada por esta provisión fue la siguiente:

**Cuadro 16. Provisiones a largo plazo**

Concepto	Importe
Saldo a 31.12.2010	28.844.173,33
Dotación del ejercicio	15.967.199,39
Saldo a 31.12.2011	44.811.372,72

Importes en euros.

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

## 2.2.9. Deudas a largo y a corto plazo con entidades de crédito

Las deudas a largo plazo y a corto plazo con entidades de crédito son las siguientes:

**Cuadro 17. Deudas a largo plazo y a corto plazo, con entidades de crédito**

Concepto	31.12.2011	31.12.2010
<b>Pasivo no corriente:</b>		
<b>Deudas a largo plazo</b>		
Deudas con entidades de crédito	353.938.610,19	358.742.005,05
Derivados	57.679.988,62	23.410.039,07
<b>Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo</b>		
Deudas con empresas del grupo	95.652.173,91	707.359.630,43
<b>Pasivo corriente:</b>		
<b>Deudas a corto plazo</b>		
Deudas con entidades de crédito	7.498.175,37	7.423.188,21
Derivados	175.895,92	132.473,12
<b>Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo</b>		
Deudas con empresas del grupo	734.624.332,14	25.175.329,42

Importes en euros.

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

A continuación se analiza por separado el contenido de los epígrafes de endeudamiento y de instrumentos financieros derivados.

### 2.2.9.1. Endeudamiento

El detalle de los créditos que la sociedad tenía a 31 de diciembre de 2011 es el siguiente:

**Cuadro 18. Endeudamiento**

Entidad	Importe contratado	Fecha formalización	Tipo de interés	Periodo de amortización	Saldo a 31.12.2011	
					Largo plazo	Corto plazo
BEI	115.000.000	Junio 2008	Fijo	25 años (a)	115.000.000,00	1.201.031,21
BS	37.267.493	Julio 2009	Variable	14 años	29.563.610,19	2.302.900,00
BEI	115.000.000	Septiembre 2009	Fijo	20 años (a)	115.000.000,00	1.188.448,31
CM	50.000.000	Julio 2010	Variable	20 años	44.375.000,00	2.705.812,50
BEI	100.000.000	Octubre 2010	Fijo	20 años (a)	50.000.000,00	99.983,35
<b>Deudas con entidades de crédito</b>					<b>353.938.610,19</b>	<b>7.498.175,37</b>
ICF	250.000.000	Diciembre 2008	Fijo	4 años (b)	-	257.906.746,58
ICF	500.000.000	Diciembre 2008	Variable	2 años (c)	-	467.300.314,98
GC	100.000.000	Diciembre 2009	Fijo	25 años	95.652.173,91	9.417.270,58
<b>Deudas con empresas del grupo</b>					<b>95.652.173,91</b>	<b>734.624.332,14</b>

Importes en euros.

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

Clave:

BEI: Banco Europeo de Inversiones

BS: Banco de Sabadell

CM: Caja Madrid

GC: Generalidad de Cataluña

Notas:

(a) Cinco años de carencia.

(b) Amortización de capital al vencimiento.

(c) Línea de financiación con vencimiento inicial a 31 de diciembre de 2010, renovada tácitamente por un plazo de dos años, de acuerdo con las condiciones contractuales.

Todas las operaciones tienen el origen en los ejercicios 2008, 2009 y 2010 y han sido explicadas en los correspondientes informes de la Sindicatura 24/2012, 31/2012 y 8/2013.

La deuda a corto plazo de las diferentes operaciones correspondía a los intereses devengados y al capital con vencimiento durante el ejercicio 2012. En lo relativo a las empresas del grupo, este endeudamiento también incluía las comisiones por las garantías prestadas por ICF pendientes de pago por 15,79 M€ (véase el apartado 2.3.5.3).

El índice de endeudamiento<sup>2</sup> se situaba en el 81,6%, pero si se tiene en cuenta solo el endeudamiento con entidades de crédito, este índice quedaba reducido al 24,8%.

### **2.2.9.2. Instrumentos financieros derivados**

A 31 de diciembre de 2011 la sociedad tenía contratados dos instrumentos financieros derivados: uno de ellos contratado en el ejercicio 2009 para cubrir la exposición a fluctua-

2. Calculado a partir del importe del endeudamiento financiero a corto y a largo plazo sobre el importe total de patrimonio neto y de pasivo.

ciones de tipo de interés de los créditos a la Generalidad, y una permuta de flujos de efectivo contratada simultáneamente con el préstamo con Caja Madrid en el ejercicio 2010.

La valoración a 31 de diciembre que se desprende del Balance de situación de ambos instrumentos financieros derivados es la siguiente:

**Cuadro 19. Instrumentos financieros derivados**

Concepto	31.12.2011	31.12.2010
Permuta de tipo de interés, sobre créditos de la Generalidad por las operaciones de arrendamiento financiero	52.113.037,18	21.357.048,82
Permuta de tipo de interés, sobre el préstamo contratado con CM	5.566.951,44	2.052.990,25
<b>Total</b>	<b>57.679.988,62</b>	<b>23.410.039,07</b>

Importes en euros.

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

En el ejercicio 2010 la sociedad designó los dos instrumentos financieros derivados especificados en el cuadro anterior como instrumentos de cobertura contable. A continuación se explica, en primer lugar, la naturaleza de cada uno de ellos y la contabilización aplicada y, finalmente, el resultado de su fiscalización.

**a) Permuta de tipo de interés sobre créditos a la Generalidad por las operaciones de arrendamiento financiero**

En el ejercicio 2009 la sociedad contrató un instrumento financiero derivado que consistía 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 de ochenta y cinco equipamientos, financiados con la póliza de crédito contratada con el ICF; EECAT cobraba los arrendamientos a un interés fijo, pero pagaba un tipo variable en su financiación. El detalle de este instrumento financiero contratado con diferentes entidades es el siguiente:

**Cuadro 20. Permuta de tipo de interés sobre créditos a la Generalidad por las operaciones de arrendamiento financiero**

Entidad	Fecha de formalización	Fecha de inicio	Fecha de vencimiento	Tipo de interés	Valoración a 31.12.11	Valoración a 31.12.10
Banco Popular Español	27.07.2009	30.09.2009	31.12.2030	Variable	10.306.786,80	4.448.328,57
Société Générale	02.07.2009	30.09.2009	30.09.2032	Variable	8.267.483,18	4.661.435,72
BBVA	30.07.2009	30.09.2009	31.12.2032	Variable	14.149.728,79	3.460.171,68
Barclays	02.07.2009	30.09.2009	31.12.2031	Variable	7.153.492,58	2.724.325,94
Barclays	02.07.2009	30.09.2009	31.12.2032	Variable	12.235.545,83	6.062.786,91
<b>Total</b>					<b>52.113.037,18</b>	<b>21.357.048,82</b>

Importes en euros.

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

En el ejercicio 2010, la sociedad optó por designar este derivado como un instrumento de cobertura. El 28 de marzo de 2011 EECAT elaboró un informe en el que se definían el objetivo, el método, el riesgo de los contratos, el activo cubierto y los tests de eficacia prospectivos y retrospectivos en relación con esta cobertura contable. La sociedad clasificó esta operación como una cobertura contable del valor razonable, considerando que cubría el cambio en el valor razonable de los créditos a terceros, identificados como partida cubierta.

La valoración del instrumento financiero a 31 de diciembre de 2011 incrementó el pasivo hasta 52,11 M€, cifra que supuso un gasto por variación de su valor razonable de 30,76 M€.

La valoración de la partida cubierta incrementó el valor de este activo hasta 37,47 M€, cifra que supuso un ingreso por variación de su valor razonable de 32,33 M€.

Por lo tanto, la variación del valor razonable del instrumento financiero como de la partida cubierta supuso un beneficio neto de 1,57 M€ en la Cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2011, tal como se detalla en el siguiente cuadro:

**Cuadro 21. Contabilización del cambio de valor**

Concepto	Importe
<b>Activo a 31.12.2011. Créditos a terceros</b>	
Cambio de valor de la partida cubierta – Créditos a terceros a 31.12.2010	5.143.736,48
Cambio de valor de la partida cubierta – Créditos a terceros a 31.12.2011	37.472.223,61
<b>Beneficios por cambio de valor de la partida cubierta</b>	<b>32.328.487,13</b>
<b>Pasivo a 31.12.2011. Derivados</b>	
Valor del instrumento de cobertura a 31.12.2010	21.357.048,82
Valor del instrumento de cobertura a 31.12.2011	52.113.037,18
<b>Pérdidas por cambio de valor del instrumento de cobertura</b>	<b>(30.755.988,36)</b>
<b>Cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2011</b>	
Beneficios por cambio de valor de la partida cubierta – Créditos a terceros	32.328.487,13
Pérdidas por cambio de valor del instrumento de cobertura	(30.755.988,36)
<b>Total a pérdidas y ganancias</b>	<b>1.572.498,77</b>

Importes en euros.

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

En relación con la contabilización de este derivado es preciso decir que, en cuanto a la contabilidad de coberturas, la norma de registro y valoración 9.6 del PGC, la norma 31 de la Circular 4/2004, de 22 de diciembre, del Banco de España, y la Norma internacional de contabilidad (NIC) 39 establecen que las coberturas contables, entre otras condiciones, requieren, en el momento inicial, la designación y la documentación formal de la relación de cobertura. Esta documentación debe contener la identificación del instrumento de cobertura de la partida cubierta y la naturaleza del riesgo que se cubre; el objetivo y la

estrategia de la empresa en la gestión del riesgo; la evaluación prospectiva de la eficacia de la cobertura y el método de evaluación retrospectiva de la cobertura.

EECAT no disponía de esta documentación, en el momento inicial, referente al derivado permuta de tipo de interés sobre créditos a la Generalidad por las operaciones de arrendamiento financiero.

En consecuencia, igual que en el informe 8/2013, relativo al ejercicio 2010, la Sindicatura no puede verificar la correcta contabilización de esta operación de cobertura efectuada por EECAT, tanto en cuanto a su aplicabilidad como, si procede, a su clasificación, condicionada por la partida cubierta que fue designada inicialmente.

#### **b) Permuta de tipo de interés sobre el préstamo contratado con una entidad financiera**

En el ejercicio 2010, junto con el préstamo de Caja Madrid, la sociedad contrató un instrumento financiero derivado para cubrir el riesgo de tipo de interés a pagar a la entidad financiera.

Este instrumento financiero fue designado como cobertura contable, y fue clasificado como una cobertura de flujos de efectivo.

De acuerdo con esta clasificación, las pérdidas en su valor razonable a 31 de diciembre de 2011, de 3,51 M€, fueron registradas contra patrimonio neto por 2,46 M€, una vez netas del efecto impositivo de 1,05 M€.

En cumplimiento del PGC, uno de los requisitos para aplicar contabilidad de cobertura es que la cobertura sea altamente eficaz. Se considerará que la cobertura es altamente eficaz si, al inicio y durante su vida, la sociedad puede esperar, prospectivamente, que los cambios en el valor razonable o en los flujos de efectivo de la partida cubierta que sean atribuibles al riesgo cubierto sean compensados casi completamente por los cambios en el valor razonable o en los flujos de efectivo del instrumento de cobertura, y que, retrospectivamente, los resultados de la cobertura hayan oscilado dentro de un rango de variación del 80% al 125% respecto al resultado de la partida cubierta.

La eficacia de la cobertura se debe valorar, como mínimo, cada vez que se publiquen las cuentas anuales. La sociedad no ha facilitado ningún documento en el que se evalúe la eficacia de la cobertura de flujos de efectivo al cierre del ejercicio 2011.

### **2.3. CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS**

En este apartado se presenta el detalle de la Cuenta de pérdidas y ganancias de los ejercicios 2011 y 2010 y, a continuación, se describe el contenido de los epígrafes más importantes.

**Cuadro 22. Cuenta de pérdidas y ganancias**

OPERACIONES CONTINUADAS	2011	2010
<b>Importe neto de la cifra de negocios</b>	<b>42.397.052,24</b>	<b>32.391.801,47</b>
Prestación de servicios	43.538.609,84	33.573.805,62
Provisión ingresos mantenimiento futuros	(1.141.557,60)	(1.182.004,15)
<b>Otros ingresos de explotación</b>	<b>6.476.751,66</b>	<b>8.387.571,39</b>
Otros ingresos de gestión corriente	6.476.751,66	8.387.571,39
<b>Gastos de personal</b>	<b>(821.519,01)</b>	<b>(895.987,62)</b>
Sueldos y salarios y asimilados	(681.661,15)	(762.747,18)
Gastos sociales	(139.857,86)	(133.240,44)
<b>Otros gastos de explotación</b>	<b>(43.008.971,63)</b>	<b>(31.968.686,77)</b>
Servicios exteriores	(223.517,01)	(255.027,50)
Tributos	(5.998.547,80)	(1.522.562,96)
Otros gastos de explotación corriente	(36.786.906,82)	(30.191.096,31)
<b>Amortización del inmovilizado</b>	<b>(1.622.125,00)</b>	<b>(1.176.196,12)</b>
<b>Deterioro y resultado por ventas del inmovilizado</b>	<b>(3.989.395,02)</b>	<b>(16.530.706,48)</b>
Deterioro y pérdidas	(7.118.091,48)	(12.165.044,15)
Resultado por ventas y otros	6.355.678,82	(2.273.603,20)
Certificaciones poscontratos	(2.392.686,33)	(2.092.059,13)
Otros resultados	(834.296,03)	-
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>(568.206,76)</b>	<b>(9.792.204,13)</b>
<b>Ingresos financieros</b>	<b>97.943.466,63</b>	<b>81.247.025,74</b>
De valores negociables y otros instrumentos financieros		
Con empresas del grupo y asociadas	106.250.656,32	80.818.741,33
Provisión ingresos financieros futuros	(8.307.189,69)	428.284,41
<b>Gastos financieros</b>	<b>(75.563.686,28)</b>	<b>(61.546.702,71)</b>
Por deudas con empresas del grupo y asociadas	(51.530.954,59)	(39.552.404,64)
Por deudas con terceros	(24.032.731,69)	(21.994.298,07)
<b>Variación del valor razonable en instrumentos financieros</b>	<b>1.572.498,77</b>	<b>(2.399.634,88)</b>
<b>Otros ingresos y gastos de carácter financiero</b>	<b>4.187.497,34</b>	<b>3.148.477,87</b>
Incorporación al activo de gastos financieros	4.187.497,34	3.148.477,87
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>	<b>28.139.776,46</b>	<b>20.449.166,02</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>27.571.569,70</b>	<b>10.656.961,89</b>
<b>Impuesto sobre beneficios</b>	<b>(4.998.739,78)</b>	<b>(3.197.867,66)</b>
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS</b>	<b>22.572.829,92</b>	<b>7.459.094,23</b>
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b>22.572.829,92</b>	<b>7.459.094,23</b>

Importes en euros.

Fuente: Elaboración propia en base a la información facilitada por la sociedad.

### 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 23. Importe neto de la cifra de negocios**

Concepto	2011	2010
Prestación de servicios (arrendamientos financieros)	32.559.682,85	25.288.598,97
Prestación de servicios (derechos de superficie)	9.937.326,32	7.543.086,87
Otros ingresos por prestación de servicios	1.041.600,67	742.119,78
Provisión ingresos mantenimiento futuros	(1.141.557,60)	(1.182.004,15)
<b>Total</b>	<b>42.397.052,24</b>	<b>32.391.801,47</b>

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, considerando la naturaleza de las construcciones y la actividad de la sociedad, las construcciones en curso se debían registrar como existencias a final del ejercicio y los ingresos que se generaban debían formar parte del importe neto de la cifra de negocios por un importe de 415,62 M€, de acuerdo con las normas relativas a las existencias y a los ingresos y prestación de servicios, respectivamente (véase Resultado por ventas y otros en el apartado 2.3.4).

A continuación se comenta el contenido de cada uno de los epígrafes.

#### 2.3.1.1. *Prestación de servicios (arrendamientos financieros)*

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 EECAT de acuerdo con el contrato de arrendamiento. Estos ingresos forman parte de las cuotas por arrendamientos financieros y se calculan en función de los metros cuadrados del equipamiento.

#### 2.3.1.2. *Prestación de servicios (derechos de superficie)*

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 respecto a dos hechos imposables: por una parte, la prestación de servicios que supone el derecho de superficie y, por la 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 acordaron 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, evitando así un movimiento de tesorería de importe idéntico y en doble sentido.

### **2.3.1.3. *Provisión de ingresos de mantenimiento futuros***

El saldo deudor responde a la retrocesión de la dotación del ejercicio 2010, de 1,14 M€, correspondiente a los ingresos para el mantenimiento de los equipamientos devengados en aquel ejercicio.

Desde el ejercicio 2009 se efectuaba una provisión de los ingresos para el mantenimiento devengados desde la fecha en la que los equipamientos se ponían a disposición del cliente hasta la formalización del contrato de arrendamiento y una vez que se formalizaba el contrato se retrocedía la provisión realizada. En el ejercicio 2011, y según el Acuerdo de Gobierno de 29 de noviembre de 2011, que modifica el convenio entre la Generalidad y EECAT, se contabilizaba el correspondiente arrendamiento financiero a partir de la fecha de ocupación del equipamiento. Esto implicaba que se dejara de efectuar la provisión de ingresos para el mantenimiento y que se cancelara la provisión existente al cierre del ejercicio 2010.

El mismo movimiento, correspondiente a los ingresos financieros, se comenta en el apartado 2.3.5.2 de este informe.

### **2.3.2. *Gastos de personal***

A continuación se detalla el personal de EECAT a 31 de diciembre de 2011 y los movimientos durante el año:

**Cuadro 24. Relación de personal**

Personal	1.1.2011	Altas	Bajas	31.12.2011
Director general	1	-	-	1
Mandos intermedios	3	-	-	3
Personal técnico	9	-	3	6
Personal administrativo	1	2	2	1
<b>Total personal laboral</b>	<b>14</b>	<b>2</b>	<b>5</b>	<b>11</b>
Becarios	2	1	3	-
<b>Total becarios</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>3</b>	<b>-</b>
<b>Total personal</b>	<b>16</b>	<b>3</b>	<b>8</b>	<b>11</b>

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

El personal de EECAT se regía 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 EECAT quedaba sujeta a las normas de derecho laboral. Según dicho convenio, el personal laboral fijo al servicio del ICF debía acceder a su puesto de trabajo mediante la correspondiente convocatoria de selección. Los procedimientos selectivos podían incluir pruebas sobre conocimientos teóricos y prácticos. Las convocatorias se publicaban en webs especializadas en selección de personal.

En lo concerniente a las variaciones salariales anuales, a partir del mes de mayo de 2011 las retribuciones del personal se redujeron en un 5% en relación con las retribuciones vigentes a 30 de abril de 2011. Esta reducción se aprobó en el Consejo de Administración de 28 de abril de 2011, según el cual se autorizaba al consejero delegado de ICF a efectuar las actuaciones necesarias para conseguir la rebaja salarial planteada en la Instrucción 1/2011 conjunta de la Secretaría de Función Pública y de la Intervención General de 28 de febrero de 2011. Asimismo, el 1 de diciembre de 2011 el director general renunció voluntariamente a 4.319,19€, equivalentes al 5% aproximadamente de su retribución anual correspondiente al ejercicio 2011, para contribuir a la contención de los gastos del sector público. Este importe fue descontado de su nómina en un periodo de seis meses a partir del mes de diciembre.

**2.3.3. Otros gastos de explotación**

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

**Cuadro 25. Otros gastos de explotación**

Concepto	2011	2010
Servicios exteriores	(223.517,01)	(255.027,50)
Tributos	(5.998.547,80)	(1.522.562,96)
Devolución de impuestos	(3.360.000,00)	0,00
Impuestos sobre bienes inmuebles	(2.389.065,98)	(1.269.703,42)
Otros tributos	(249.481,82)	(252.859,54)
Otros gastos de explotación corriente	(36.786.906,82)	(30.191.096,31)
Prestación de servicios derechos de superficie	(9.937.326,32)	(7.543.086,87)
Reparaciones y conservaciones centros	(7.581.089,41)	(5.672.177,93)
Dotación fondo de reversión sustitutivo	(15.967.199,39)	(12.836.478,49)
Otras partidas	(3.301.291,70)	(4.139.353,02)
<b>Total otros gastos de explotación</b>	<b>(43.008.971,63)</b>	<b>(31.968.686,77)</b>

Importes en euros.

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

Los gastos por Prestación de servicios de los derechos de superficie corresponden a la cesión de los derechos de superficie respecto a los cuales, tal como se ha comentado en el apartado 2.3.1.20, también se generaban ingresos por el mismo importe.

La partida Reparaciones y conservaciones de centros recoge los gastos por el mantenimiento de los equipamientos construidos y puestos a disposición de la Generalidad, que iban a cargo de EECAT, tal como se prevé en el contrato de arrendamiento. El servicio de mantenimiento de los equipamientos fue objeto de varios procedimientos de contratación, que se comentan en el apartado 2.9.

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 sociedad provisiona el gasto previsto linealmente durante los veinticinco años de duración del contrato de arrendamiento, tal como se ha comentado en el apartado 2.2.8.

La partida Devolución de impuestos recoge la regularización del IVA que se efectuó a raíz de la venta a ICF del edificio situado en la Gran Via de les Corts Catalanes, 635 de Barcelona, tal como se ha comentado en el apartado 2.2.3.

### 2.3.4. Deterioro y resultado por ventas del inmovilizado

En el epígrafe Deterioro y resultado por ventas del inmovilizado se recogen las pérdidas por deterioro de inmovilizado, el resultado por ventas y los gastos por certificaciones poscontratos. A continuación se comenta por separado cada uno de estos conceptos.

#### Deterioro y pérdidas

En el año 2011, la sociedad contabilizó el deterioro en el valor de tres locales arrendados al SOC y del edificio situado en la avenida de Josep Tarradellas, 2-9, de Barcelona, de acuerdo con el análisis efectuado por terceros, por un valor total de 7,12 M€ (véase el apartado 2.2.3).

#### Resultado por ventas y otros

El Resultado por ventas y otros corresponde a los beneficios o pérdidas que se devengan en el momento de la ocupación o puesta a disposición del equipamiento. 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, es el importe del gasto autorizado por un acuerdo de Gobierno para cada uno de los equipamientos. En el ejercicio 2011 esta diferencia dio lugar a un beneficio neto de 6,36 M€.

**Cuadro 26. Resultado por ventas y otros**

Concepto	2011	2010
Beneficios procedentes del inmovilizado material	12.154.232,09	18.417.103,20
Pérdidas procedentes del inmovilizado material	(5.798.553,27)	(20.690.706,00)
<b>Total</b>	<b>6.355.678,82</b>	<b>(2.273.602,80)</b>

Importes en euros.

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

Tal como se ha comentado en los apartados 2.1 y 2.3.1, considerando la naturaleza de las construcciones y la actividad de la sociedad, los ingresos generados con las construcciones en curso debían registrarse como importe neto de la cifra de negocios por valor de 415,62 M€, y la baja de la construcción en curso como variación de existencias por un importe de 409,26 M€. El efecto neto en el resultado de explotación se mantendría en un beneficio de 6,36 M€.

#### Certificaciones poscontratos

El detalle de Certificaciones poscontratos es el siguiente:

**Cuadro 27. Certificaciones poscontratos**

Concepto	2011	2010
Coste de la obra posterior a la firma contrato	(1.465.831,61)	(1.055.934,06)
Gastos de constitución posterior a la firma contrato y otros	(926.854,72)	(1.036.125,07)
<b>Total</b>	<b>(2.392.686,33)</b>	<b>(2.092.059,13)</b>

Importes en euros.

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

Las certificaciones poscontratos corresponden a gastos incurridos en relación con los equipamientos una vez que ya han sido ocupados o bien se ha firmado el contrato de arrendamiento y que, por lo tanto, ya no pueden ser activados como Construcciones en curso. Se trata de gastos de formalización y, también, de gastos de construcción. La sociedad asume en su resultado estos gastos.

**Otros resultados**

Los Otros resultados corresponden a los beneficios o pérdidas procedentes del inmovilizado que se detallan a continuación.

**Cuadro 28. Otros resultados**

Concepto	2011	2010
Resultados por venta edificio	210.268,58	-
Costes actuaciones asumidas por GISA	(1.044.987,41)	-
Otros	422,80	-
<b>Total</b>	<b>(834.296,03)</b>	<b>-</b>

Importes en euros.

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

La venta del edificio situado en la Gran Vía de les Corts Catalanes, 635 de Barcelona supuso un beneficio de 0,21 M€, tal como se ha comentado en el apartado 2.2.3 de este informe.

Por otra parte, el 20 de diciembre de 2011, el Gobierno de la Generalidad de Cataluña autorizó a GISA a asumir la posición de EECAT en la construcción de varios equipamientos escolares, de manera que GISA asumía el pago de los proyectos y las obras. En lo que concierne a los costes de los estudios y de los proyectos que habían sido asumidos previamente por EECAT, 2,9 M€, el Departamento de Enseñanza autorizó a EECAT a enviar a GISA, durante el ejercicio 2011, una factura por un importe total de 0,82 M€ (IVA no incluido) y, durante el ejercicio 2012, una factura por un importe total de 1,04 M€ (IVA no incluido). EECAT asumía como propio el importe restante, 1,04 M€, que reconoció como pérdidas del ejercicio 2011 (véase el apartado 2.2.5).

### 2.3.5. Resultado financiero

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

**Cuadro 29. Resultado financiero**

Concepto	2011	2010
<b>Ingresos financieros</b>	<b>97.943.466,63</b>	<b>81.247.025,74</b>
De valores negociables y otros instrumentos financieros con empresas del grupo y asociadas	106.250.656,32	80.818.741,33
Provisión por ingresos financieros futuros	(8.307.189,69)	428.284,41
<b>Gastos financieros</b>	<b>(75.563.686,28)</b>	<b>(61.546.702,71)</b>
Por deudas con empresas del grupo y asociadas	(51.530.954,59)	(39.552.404,64)
Intereses de deudas empresas del grupo y asociadas	(35.741.804,01)	(25.131.008,48)
Otros gastos financieros	(15.789.150,58)	(14.421.396,16)
Por deudas con terceros	(24.032.731,69)	(21.994.298,07)
Intereses de deudas con terceros	(15.607.958,42)	(12.739.263,32)
Por deudas con terceros de instrumentos financieros derivados	(8.503.114,20)	(9.355.765,00)
Otros ingresos y gastos	78.340,93	100.730,25
<b>Variación del valor razonable en instrumentos financieros</b>	<b>1.572.498,77</b>	<b>(2.399.634,88)</b>
<b>Otros ingresos y gastos de carácter financiero</b>	<b>4.187.497,34</b>	<b>3.148.477,87</b>
Incorporación al activo de gastos financieros	4.187.497,34	3.148.477,87
<b>Resultado financiero</b>	<b>28.139.776,46</b>	<b>20.449.166,02</b>

Importes en euros.

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

#### 2.3.5.1. 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 vigente, los intereses devengados se deben contabilizar en la Cuenta de pérdidas y ganancias aplicando el método del tipo de interés efectivo de la operación.

#### 2.3.5.2. Provisión de ingresos financieros futuros

El saldo deudor responde a la retrocesión de la dotación del ejercicio 2010, 8,31 M€, correspondiente a los ingresos financieros devengados en aquel ejercicio.

A partir del ejercicio 2009 se efectuó una provisión de los ingresos financieros devengados desde la fecha en la que los equipamientos se ponían a disposición del cliente hasta la formalización del contrato de arrendamiento y, una vez que se formalizaba el contrato, se retrocedía la provisión realizada. En el ejercicio 2011, y según el Acuerdo de Gobierno de

29 de noviembre de 2011, que modifica el convenio entre la Generalidad y EECAT, se contabilizaba el correspondiente arrendamiento financiero a partir de la fecha de ocupación del equipamiento. Esto implicaba que se dejara de efectuar la provisión de ingresos financieros y que se cancelara la provisión existente al cierre del ejercicio 2010.

El mismo movimiento, correspondiente a los ingresos para el mantenimiento de los equipamientos, se comenta en el apartado 2.3.1.3 de este informe.

### 2.3.5.3. **Gastos financieros**

Los gastos financieros del ejercicio corresponden principalmente a los intereses devengados por las operaciones de endeudamiento concertadas con ICF y la Generalidad, 35,74 M€, y con terceros, 15,61 M€; y a los intereses de deudas con terceros por instrumentos financieros derivados, 8,5 M€. Todas estas operaciones han sido comentadas en el apartado 2.2.9. Asimismo, el importe de 15,79 M€ de Otros gastos financieros con empresas del grupo responde al contrato firmado con ICF el 3 de septiembre de 2009, en el que ICF se comprometía a prestar cualquier tipo de garantía personal ante entidades financieras públicas y privadas a favor de EECAT, que se comenta más adelante.

A continuación se presenta el detalle de los gastos financieros, clasificados entre los que son con terceros y los que son con empresas del grupo y asociadas.

**Cuadro 30. Gastos financieros**

Concepto	Importe
Del BEI	12.572.300,05
Del Banco de Sabadell	1.022.229,80
De Caja Madrid	1.955.877,69
De otras entidades	57.550,88
De instrumentos financieros derivados	8.503.114,20
Otros ingresos y gastos	(78.340,93)
<b>Total intereses de deudas con terceros</b>	<b>24.032.731,69</b>
ICF	46.461.510,10
Generalidad de Cataluña	5.069.444,49
<b>Total intereses de deudas con empresas del grupo y asociadas</b>	<b>51.530.954,59</b>
<b>Total gastos financieros</b>	<b>75.563.686,28</b>

Importes en euros.

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

Entre los gastos financieros derivados de las operaciones de endeudamiento con ICF, 7,39 M€ corresponden a la comisión anual por el aval prestado por ICF sobre las permutas financieras de tipo de interés contratadas por EECAT. El cálculo de esta comisión se hizo a partir del contrato marco de garantía personal formalizado entre ICF y EECAT el 3 de

septiembre de 2009, según el cual se aplicaba un porcentaje del 2% (actualizado al 3% para el ejercicio 2011) sobre el riesgo vivo garantizado al cierre de cada ejercicio.

El ICF calculó esta comisión a partir del valor nominal de los instrumentos financieros derivados al cierre del ejercicio 2011, 246,11 M€. Sin embargo, el valor nominal de un derivado no refleja el valor del pasivo contingente, que se determina por la diferencia entre los flujos de cobros y pagos actualizados al momento en que se efectúa la valoración, y que corresponde al valor que se debería liquidar en caso de querer prescindir de la posición; por lo tanto, este es el riesgo que era avalado por ICF. A 31 de diciembre de 2011 el pasivo contingente correspondiente a las permutas financieras de tipo de interés avaladas por ICF era de 52,11 M€ y, en consecuencia, la comisión anual del ejercicio 2011 debía ser de 1,56 M€, en lugar de los 7,39 M€ registrados.

En el ejercicio 2011 la sociedad activó gastos financieros por 4,19 M€, tal como se ha comentado en el apartado 2.2.1, relativos a los gastos financieros asociados a la inversión que se habían incorporado al saldo de las construcciones en curso. El ingreso correspondiente se presenta en el epígrafe Otros ingresos y gastos de carácter financiero, que aparece en la Cuenta de pérdidas y ganancias.

#### **2.3.5.4. Variación del valor razonable en instrumentos financieros**

El beneficio de 1,57 M€ corresponde a la contabilización como cobertura del valor razonable de la 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 a 31 de diciembre, según el siguiente detalle:

**Cuadro 31. Variación del valor razonable en instrumentos financieros**

Concepto	Importe
Cambio de valor del instrumento de cobertura	(30.755.988,36)
Cambio de valor de la partida cubierta – Créditos a terceros	32.328.487,13
<b>Total variación del valor razonable en instrumentos financieros</b>	<b>1.572.498,77</b>

Importes en euros.

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

La clasificación de esta cobertura contable como una cobertura del valor razonable y su contabilización de acuerdo con esta clasificación ya han sido objeto de observación en el apartado 2.2.9.2.

## **2.4. ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO**

En este apartado se presenta el Estado de cambios en el patrimonio neto y a continuación se comenta su contenido.

**Cuadro 32. Estado de ingresos y gastos reconocidos**

Concepto	Ejercicio 2011	Ejercicio 2010
Resultado de la Cuenta de pérdidas y ganancias	22.572.829,92	7.459.094,23
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto	(2.459.772,80)	(1.437.093,17)
Por cobertura de flujos de efectivo	(3.513.961,14)	(2.052.990,24)
Efecto impositivo	1.054.188,34	615.897,07
<b>Total ingresos y gastos reconocidos</b>	<b>20.113.057,12</b>	<b>6.022.001,06</b>

Importes en euros.

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

**Cuadro 33. Estado total de cambios en el patrimonio neto**

Concepto	Capital	Reservas	Resultados de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	Ajustes por cambio de valor	Total
Saldo, final del año 2009	64.062.000,00	17.134.339,80	(10.539.720,00)	8.042.415,02	-	78.699.034,82
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	7.459.094,23	(1.437.093,17)	6.022.001,06
Otras variaciones del patrimonio neto	-	804.241,36	7.238.173,66	(8.042.415,02)	-	-
<b>Saldo, final del ejercicio 2010</b>	<b>64.062.000,00</b>	<b>17.938.581,16</b>	<b>(3.301.546,34)</b>	<b>7.459.094,23</b>	<b>(1.437.093,17)</b>	<b>84.721.035,88</b>
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	22.572.829,92	(2.459.772,80)	20.113.057,12
Otras variaciones del patrimonio neto	-	4.157.547,89	3.301.546,34	(7.459.094,23)	-	-
<b>Saldo, final del ejercicio 2011</b>	<b>64.062.000,00</b>	<b>22.096.129,05</b>	<b>-</b>	<b>22.572.829,92</b>	<b>(3.896.865,97)</b>	<b>104.834.093,00</b>

Importes en euros.

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

El saldo del patrimonio neto al final del ejercicio 2011 era de 104,83 M€. Durante el año se ajustó en 22,57 M€, respecto al saldo final del ejercicio 2010, por el resultado del ejercicio 2011, y en 2,46 M€ por la pérdida de valor del instrumento financiero derivado para cubrir el riesgo de tipo de interés a pagar, contratado junto con el préstamo con una entidad financiera (véase el apartado 2.2.7).

Asimismo, el 30 de junio de 2011 el accionista único de la sociedad acordó la distribución del resultado del ejercicio 2010, de 7,46 M€: 4,16 M€ fueron destinados a reservas y 3,30 M€ a la compensación de resultados negativos de ejercicios anteriores.

**2.5. ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO**

En este apartado se presenta el Estado de flujos de efectivo y se comentan los flujos más importantes.

**Cuadro 34. Estado de flujos de efectivo**

Concepto	Ejercicio 2011	Ejercicio 2010
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>		
Resultado del ejercicio antes de los impuestos	27.571.569,70	10.656.961,89
<b>Ajustes del resultado</b>	<b>(4.458.982,33)</b>	<b>12.332.639,04</b>
Amortización del inmovilizado	1.622.125,00	1.176.196,12
Correcciones valorativas por deterioro	7.118.091,48	12.165.044,15
Variación de provisiones	15.967.201,53	12.836.479,57
Resultados por bajas y enajenaciones de inmovilizado	(6.355.678,82)	2.273.603,20
Variación de valor razonable de los instrumentos financieros	-	2.399.634,88
Ingresos financieros	(97.943.466,63)	(81.247.025,74)
Gastos financieros	75.563.686,28	61.546.702,71
Variación de valor razonable de los instrumentos financieros	(1.572.498,77)	-
Otros ingresos y gastos	1.141.557,60	1.182.004,15
<b>Cambios en el capital corriente</b>	<b>(14.969.308,31)</b>	<b>6.691.878,33</b>
Deudores y otras cuentas a cobrar	(7.334.502,66)	(9.734.701,79)
Otros activos corrientes	(5.177,50)	-
Acreedores y otras cuentas a pagar	(1.167.272,54)	5.827.117,19
Otros pasivos corrientes	(6.462.355,61)	10.599.462,93
<b>Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación</b>	<b>25.885.653,72</b>	<b>13.840.810,03</b>
Pago de intereses	(71.530.984,28)	(61.133.964,71)
Cobro de intereses	97.416.638,00	74.974.774,74
<b>Flujos de efectivo de las actividades de explotación</b>	<b>34.028.932,78</b>	<b>43.522.289,29</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>		
<b>Pagos por inversiones</b>	<b>(124.866.308,51)</b>	<b>(198.313.147,70)</b>
Inmovilizado intangible	-	-
Inmovilizado material	(124.851.866,34)	(197.253.108,00)
Inversiones inmobiliarias	(14.442,17)	(1.071.672,01)
Otros activos	-	11.632,31
<b>Cobros por desinversiones</b>	<b>23.560.161,26</b>	<b>1.266.512,00</b>
Inmovilizado material	2.910.236,07	1.266.512,00
Inversiones inmobiliarias	20.649.925,19	-
<b>Flujos de efectivo de las actividades de inversión</b>	<b>(101.306.147,25)</b>	<b>(197.046.635,70)</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>		
<b>Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero</b>	<b>86.668.691,02</b>	<b>156.136.444,13</b>
Emisión de deudas con entidades de crédito	-	99.426.433,05
Emisión de deudas con empresas del grupo y asociadas	88.639.399,02	100.000.000,00
Devolución y amortización de deudas con entidades de crédito	(1.970.708,00)	(2.058.394,00)
Devolución y amortización de deudas con empresas del grupo y asociadas	-	(41.231.594,92)
<b>Flujos de efectivo de las actividades de financiación</b>	<b>86.668.691,02</b>	<b>156.136.444,13</b>
<b>EFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES</b>	<b>19.391.476,55</b>	<b>2.612.097,72</b>
Efectivo o equivalentes al principio del ejercicio	74.806,80	74.806,80
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	22.078.381,07	2.686.904,52

Importes en euros.

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

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

Los flujos más importantes que presenta EECAT se observan en las actividades de inversión y financiación, de 101,31 M€, que reflejan los flujos generados por la actividad principal de la sociedad: la construcción de equipamientos y su arrendamiento.

El flujo en las actividades de financiación muestra un aumento del endeudamiento contratado por la sociedad con entidades del grupo, de 88,64 M€, y la amortización de préstamos contratados con entidades financieras, de 1,97 M€.

El efectivo al final del ejercicio 2011 presenta un incremento muy importante respecto al efectivo existente al inicio del ejercicio a causa de la disminución de los pagos por inversiones y del incremento tanto de los cobros procedentes de la venta de inversiones inmobiliarias como del endeudamiento con empresas del grupo y asociadas.

En relación con el Estado de flujos de efectivo que presentó la sociedad en las cuentas anuales del ejercicio 2011, se deben hacer las siguientes observaciones:

- El efectivo o equivalente al principio del ejercicio 2011 incluido en el estado (74.806,8€) corresponde al efectivo o equivalente que había al inicio del ejercicio 2010. Este importe se transcribió incorrectamente en el cuadro del Estado de flujos de efectivo, ya que debería coincidir con el efectivo o equivalente existente al cierre del ejercicio 2010 (2.686.904,52€). El aumento neto de efectivo en el ejercicio 2011 fue efectivamente de 19.391.476,55€, tal como se indica.
- En los ajustes al resultado las variaciones del valor razonable de los instrumentos financieros se detallan bajo dos epígrafes: uno por la variación en negativo del ejercicio 2011, 1,57 M€, y otro por la variación en positivo del ejercicio 2010, 2,4 M€. Para facilitar la comparación de las cifras, estos ajustes deberían incluirse dentro de un mismo epígrafe.
- El Estado de flujos de efectivo incluye cobros por desinversiones inmobiliarias por un importe de 20,65 M€, que corresponde al valor neto contable del inmueble de la Gran Via de les Corts Catalanes, 635 de Barcelona en el momento de su venta al ICF (véase el apartado 2.2.3). Esta operación no debería registrarse en el Estado de flujos de efectivo, ya que no supuso un movimiento de efectivo, sino que se liquidó mediante la cancelación de deuda con el ICF, cancelación que tampoco debe figurar en aquel por el mismo motivo. Así pues, los cobros por desinversiones inmobiliarias de 20,65 M€ no deberían figurar entre los flujos de efectivo de las actividades de inversión; y la cancelación de la deuda de importe de 20,86 M€, correspondiente al precio de venta de este inmueble, incluido el beneficio contable de 0,21 M€, no debería figurar entre los flujos de efectivo por Emisión de deudas con empresas del grupo y asociadas.

Estas transacciones no monetarias, puesto que no dieron lugar a variaciones de efectivo y no debían estar incluidas en el Estado de flujos de efectivo, debían constar en la memoria, de acuerdo con las normas de elaboración de las cuentas anuales.

Asimismo, también debían constar en la memoria las disposiciones y amortizaciones de la póliza de crédito del ICF que, puesto que tienen una rotación elevada, se muestran por el importe neto.

- El estado de flujos de efectivo incluye pagos por devolución y amortización de deudas con entidades de crédito por 1,97 M€. No obstante, durante el ejercicio 2011 la sociedad amortizó deudas con entidades bancarias por 4,75 M€, de los cuales 2,25 M€ corresponden a la amortización del préstamo concedido por el Banco de Sabadell, y 2,50 M€, a la amortización del préstamo concedido por Caja Madrid (véase el apartado 2.2.9.1).

## 2.6. LIQUIDACIÓN DEL PRESUPUESTO

A continuación se detalla la liquidación presupuestaria del ejercicio 2011 y se comentan las magnitudes más importantes.

**Cuadro 35. Liquidación presupuestaria**

INGRESOS	Presupuesto aprobado	Liquidación	Desviación	%
Tasas, venta de bienes y servicios y otros ingresos	-	133.978,18	133.978,18	-
Otros ingresos	-	133.978,18	133.978,18	-
<b>Ingresos patrimoniales</b>	<b>119.743.199,06</b>	<b>139.606.636,22</b>	<b>19.863.437,16</b>	<b>16,6</b>
Intereses de anticipos y préstamos	75.769.380,54	90.654.491,25	14.885.110,71	19,6
Intereses de depósitos	-	78.341,07	78.341,07	-
Ingresos patrimoniales no financieros	43.973.818,52	48.873.803,90	4.899.985,38	11,1
<b>Enajenación de inversiones reales</b>	<b>-</b>	<b>20.902.404,86</b>	<b>20.902.404,86</b>	<b>-</b>
Enajenación de terrenos y bienes naturales	-	9.388.096,18	9.388.096,18	-
Enajenación de edificios y otras construcciones	-	21.071.409,58	21.071.409,58	-
Enajenación de equipos para el proceso de datos	-	2.899,10	2.899,10	-
<b>Variación de activos financieros</b>	<b>2.046.897,97</b>	<b>4.423.009,52</b>	<b>2.376.111,55</b>	<b>116,1</b>
Reíntegro de préstamos y anticipos	2.046.602,58	1.921.607,52	(124.995,06)	(6,1)
Devolución de depósitos y fianzas	295,39	2.501.402,00	2.501.106,61	*
<b>Variación de pasivos financieros</b>	<b>94.119.794,68</b>	<b>88.639.399,02</b>	<b>(5.480.395,66)</b>	<b>(5,8)</b>
Préstamos en euros	94.119.794,68	88.639.399,02	(5.480.395,66)	(5,8)
<b>Total ingresos</b>	<b>215.909.891,71</b>	<b>253.705.427,80</b>	<b>37.795.536,09</b>	<b>17,5</b>

SINDICATURA DE CUENTAS DE CATALUÑA — INFORME 12/2016

GASTOS	Presupuesto aprobado	Liquidación	Desviación	%
<b>Gastos de personal</b>	<b>986.870,03</b>	<b>808.657,47</b>	<b>(178.212,56)</b>	<b>(18,1)</b>
Personal laboral	821.745,72	668.799,61	(152.946,11)	(18,6)
Seguros y cotizaciones sociales	149.050,86	139.857,86	(9.193,00)	(6,2)
Pensiones y otras prestaciones sociales	16.073,45	-	(16.073,45)	(100,0)
<b>Gastos de bienes corrientes y de servicios</b>	<b>32.369.624,70</b>	<b>32.364.404,72</b>	<b>(5.219,98)</b>	<b>(0,0)</b>
Alquileres y cánones	9.162.629,52	10.958.562,88	1.795.933,36	19,6
Conservación y reparación	13.062.886,72	10.966.147,88	(2.096.738,84)	(16,1)
Material, suministros y otros	10.128.897,66	10.413.993,58	285.095,92	2,8
Indemnizaciones por razón del servicio	15.210,79	25.700,38	10.489,59	69,0
<b>Gastos financieros</b>	<b>59.329.743,63</b>	<b>64.165.554,63</b>	<b>4.835.811,00</b>	<b>8,2</b>
Gastos financieros de los préstamos	42.741.246,10	48.376.403,91	5.635.157,81	13,2
Otros gastos financieros	16.588.497,53	15.789.150,72	(799.346,81)	(4,8)
<b>Inversiones reales</b>	<b>120.427.908,48</b>	<b>125.836.922,22</b>	<b>5.409.013,74</b>	<b>4,5</b>
Inversiones en edificios y otras construcciones	119.580.318,00	125.834.746,19	6.254.428,19	5,2
Inversiones en mobiliario y enseres	-	828,00	828,00	-
Inversiones en equipos para el proceso de datos	-	1.348,03	1.348,03	-
Inversiones en inmovilizado inmaterial	847.590,48	-	(847.590,48)	(100,0)
<b>Variación de activos financieros</b>	<b>295,84</b>	<b>13.761.549,52</b>	<b>13.761.253,68</b>	<b>*</b>
Concesión de préstamos y anticipos al sector público	-	9.160.382,52	9.160.382,52	-
Constitución de depósitos y fianzas	295,84	4.601.167,00	4.600.871,16	*
<b>Variación de pasivos financieros</b>	<b>2.795.449,03</b>	<b>6.599.440,68</b>	<b>3.803.991,65</b>	<b>136,1</b>
Amortización de préstamos	2.795.449,03	6.599.440,68	3.803.991,65	136,1
<b>Total gastos</b>	<b>215.909.891,71</b>	<b>243.536.529,24</b>	<b>27.626.637,53</b>	<b>12,8</b>

Importes en euros.

Fuente: Liquidación presupuestaria del ejercicio 2011.

\* El porcentaje es superior al 999,99%.

La sociedad estaba obligada a presentar un presupuesto de explotación, que 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 (TREEPC).

El presupuesto para el ejercicio 2011 presentado por EECAT fue aprobado por la Ley 6/2011, de 27 de julio, de presupuestos de la Generalidad de Cataluña.

La liquidación de este presupuesto presenta una desviación positiva del 17,5% en los ingresos y del 12,8% en los gastos. La Sindicatura ha verificado la memoria explicativa de

las principales divergencias entre el presupuesto de 2011 y su ejecución elaborada por la sociedad y que se resume a continuación.

En cuanto a las operaciones corrientes, la liquidación de los ingresos corrientes fue de 139,74 M€, con una variación positiva del 16,7% respecto a los ingresos presupuestados, derivada fundamentalmente del Acuerdo de Gobierno de 29 de noviembre de 2011 que permitió la facturación de los centros ocupados independientemente de la firma del contrato de alquiler.

Los gastos corrientes se liquidaron por 97,34 M€, con una desviación positiva del 5,0% respecto a los gastos presupuestados, aunque los gastos de personal presentan una desviación negativa del 18,1%. Los gastos de personal se presupuestaron un 16,8% por encima de la liquidación del ejercicio 2010, y se ejecutaron un 4,3% por debajo.

Los ingresos por enajenación de inversiones reales de terrenos, 20,90 M€, corresponden a la venta del edificio de la Gran Via, 635, que no se había presupuestado inicialmente. Los gastos por inversiones reales presentan una desviación positiva del 4,5%; recogen la principal actividad de EECAT –la construcción de equipamientos– y concentran el 51,7% de los gastos liquidados.

En lo relativo a los activos financieros, en términos netos, la variación de activos financieros se liquidó por 9,34 M€, cuando se preveía tener un ingreso neto de 2,05 M€. En los pasivos financieros, los ingresos por 88,64 M€ recogen la mayor disposición de la póliza de crédito con el ICF, mientras que los gastos por 6,60 M€ corresponden a la amortización de deudas con entidades de crédito.

En relación con la liquidación del presupuesto presentada por la sociedad, se deben hacer las siguientes observaciones:

- EECAT realizó un ajuste sobre el total del capítulo 6 de ingresos por valor de 9,56 M€ para registrar el importe efectivo de la venta del edificio de la Gran Via, 635, sin la amortización, la depreciación y el beneficio, que no deben constar en la liquidación. No realizó el mismo ajuste sobre el artículo 61, Enajenación de edificios y otras construcciones, cuyo importe debía ser de 11,51 M€, por lo que la suma de los artículos 60, 61 y 65 no se corresponde con el total del capítulo 6 de ingresos, tal como se puede observar en el cuadro anterior. Esta corrección no afecta, sin embargo, al total de ingresos liquidados en el ejercicio y al resultado de la liquidación presupuestaria.
- Se registró el movimiento neto de la póliza de crédito contratada con el ICF en el capítulo 9 de ingresos por 88,64 M€. En realidad, durante el ejercicio 2011 se había dispuesto de 109,52 M€ de más de esta póliza y se habían amortizado 20,88 M€. La liquidación presupuestaria debía reflejarlo así.

## **2.7. MEMORIA**

La Memoria de las cuentas anuales presentada por la sociedad incluye todos los apartados previstos en el PGC. Respecto a su contenido la Sindicatura observa lo siguiente:

- Falta la información relativa a los elementos del inmovilizado material e inmaterial totalmente amortizados, y también la información relativa al porcentaje de amortización aplicado a las adecuaciones de los locales del SOC.
- Falta información de las transacciones no monetarias que, puesto que no han dado lugar a variaciones de efectivo y no deben estar incluidas en el Estado de flujos de efectivo, deben constar en la Memoria, de acuerdo con las normas de elaboración de las cuentas anuales (véase el apartado 2.5).
- Asimismo, también deben constar en la Memoria las disposiciones y amortizaciones de la póliza de crédito del ICF que, puesto que tienen una rotación elevada, se muestran por el importe neto (véase el apartado 2.5).

## **2.8. PROGRAMA DE ACTUACIÓN, INVERSIONES Y FINANCIACIÓN**

De acuerdo con el artículo 40.1 del TREEPC, la sociedad debía elaborar anualmente un Programa de actuación, inversiones y financiación. La sociedad no elaboró este documento en el ejercicio fiscalizado.

## **2.9. CONTRATACIÓN**

### **2.9.1. Normativa aplicable en materia de contratación**

De acuerdo con la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de contratos del sector público, EECAT no tenía naturaleza de Administración pública pero sí de poder adjudicador. Por este motivo todos sus contratos tenían la condición de contratos privados. Estos contratos, dependiendo de si son contratos tipificados sujetos a regulación armonizada o no, tienen un régimen jurídico diferente.

- Los contratos tipificados sujetos a regulación armonizada cuyo valor estimado supera los umbrales comunitarios (suministros y servicios, 0,19 M€, IVA excluido, y obras, 4,85 M€, IVA excluido), en lo que concierne a su preparación y adjudicación, se deben regir por las normas de la LCSP. Mientras que sus efectos y extinción se rigen por el derecho privado.

- Al resto de los contratos se les aplican las Instrucciones internas de contratación aprobadas el 20 de octubre de 2008.

## **2.9.2. Fiscalización de la contratación**

Durante el ejercicio 2011 EECAT adjudicó cuatro contratos de servicios no menores por un total de 1,99 M€, IVA excluido, y ciento cuarenta y nueve contratos menores por un total de 0,54 M€.

Es preciso decir que la contratación para la construcción de los equipamientos objeto de los contratos de arrendamiento fue licitada y adjudicada por GISA y no formaba parte de la actividad contractual de EECAT, tal como se explica en el apartado 1.2.2.1.

Se ha seleccionado una muestra de dieciocho contratos por su objeto, fecha e importe, que contiene los cuatro contratos no menores y catorce menores. El importe total de adjudicación de los dieciocho contratos es de 2,17 M€, que representa el 85,8% del importe adjudicado durante el ejercicio 2011. En el apartado 4 se presenta la lista de los expedientes fiscalizados.

El resultado de la fiscalización ha sido satisfactorio, excepto las incidencias que se exponen en los siguientes apartados. Los apartados del 2.9.2.1 al 2.9.2.5 hacen referencia a la contratación no menor, y el apartado 2.9.2.6 a la contratación menor.

### **2.9.2.1. Informe de Intervención en los pliegos**

En el expediente 1 los pliegos definitivos son del 7 de julio de 2011 y están informados por la Asesoría Jurídica del Departamento de Economía y Conocimiento.

Sin embargo, hay un informe de la Intervención General que es de fecha posterior, de 13 de julio de 2011, en el que constan dos observaciones relevantes referentes a los elementos personales y materiales como criterios de valoración de la oferta y al precio del contrato, que no se tuvieron en cuenta en la redacción definitiva de los pliegos (véanse los apartados 2.9.2.2 y 2.9.2.3).

### **2.9.2.2. Criterios de valoración**

De la revisión de los criterios de valoración de las ofertas se hacen las siguientes observaciones:

#### a) Criterios utilizados en la valoración

Se ha observado que en el expediente 1 el pliego de bases fija los criterios de valoración de las ofertas y su ponderación y, no obstante, en el informe técnico de valoración

de las ofertas estos criterios se subdividen en subcriterios que no se mencionan en los pliegos, a cada uno de los cuales se aplica una ponderación.

Uno de estos subcriterios son las “mejoras propuestas en el proceso”, no previstas en los pliegos ni como subcriterios ni como criterios.

Asimismo, en el expediente 3 las fórmulas utilizadas en el informe de evaluación para valorar el tiempo de reacción, el tiempo de resolución y las mejoras no aparecen en los pliegos.

b) Definición y valoración de las mejoras

En el expediente 2 el pliego de condiciones prevé la presentación de mejoras respecto a algunos de los criterios que ya son valorados en la fase de evaluación de las ofertas (mantenimiento, restauración y sanitario)<sup>3</sup> con la redacción “las que afecten a la ejecución material y técnica de los servicios”, y reciben una ponderación del 10% de la valoración total de la oferta. Esta redacción es insuficiente, de acuerdo con la normativa contractual según la cual la posibilidad de que los licitadores ofrezcan variantes o mejoras se debe precisar indicando sobre qué elementos y en qué condiciones queda autorizada la presentación.

c) Fórmula para la valoración de la oferta económica

En los expedientes 2 y 3 la fórmula utilizada para la valoración de la oferta económica prevé dos tramos de puntuación, en función de las bajas ofrecidas en relación con el precio de licitación. Esta asignación de puntos no presenta proporcionalidad.

Se recomienda que, de acuerdo con la Guía sobre Contratación Pública y Competencia, publicada por la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia, y las Instrucciones del interventor general de la Administración del Estado de 16 de febrero de 2011, la fórmula utilizada para la valoración de la oferta económica asigne una puntuación proporcional a la progresión de las ofertas mediante una única fórmula lineal igual para todos los tramos.

d) Elementos personales y materiales como criterios de valoración de la oferta

Los elementos personales o materiales de los que dispone la empresa licitadora son requisitos que forman parte de la fase de valoración de la solvencia de la empresa. Además, pueden establecerse también como criterios de valoración de las ofertas la idoneidad del equipo técnico, la organización del equipo humano o los recursos materiales adscritos a la oferta, siempre que en la fase de acreditación de la solvencia se

---

3. Contenido ampliado a consecuencia de las alegaciones presentadas.

fijen unos mínimos y en la valoración de las ofertas se valore el mayor número de elementos materiales y personales de los mínimos exigidos en la primera fase, tal como prevé el artículo 53 de la LCSP y de acuerdo con el informe 59/2004 de la Junta Consultiva de Contratación Administrativa.

En el expediente 1 se valoran los medios técnicos y personales para la estructuración de la operación sin que se exijan previamente requisitos mínimos en la fase de solvencia, tal como advierte la Intervención General en el informe de 13 de julio de 2011 comentado en el apartado 2.9.2.1.

En el expediente 3 no queda suficientemente definido si los medios personales considerados en la fase de valoración de las ofertas son los mismos medios mínimos que se requerían tanto en la fase de acreditación de la solvencia como en el acuerdo marco que lo precede. En consecuencia, parece que se valoren dos veces los mismos ítems.

### **2.9.2.3. Precio del contrato**

En el expediente 1 el precio del contrato se fija como un porcentaje sobre el importe de la venta de los inmuebles (IVA excluido).

Asimismo se establece que sobre el porcentaje ofrecido por el adjudicatario se aplicará una reducción en función del tiempo que se tarde en realizar la operación.

La Sindicatura considera que la reducción del porcentaje no debía figurar entre los criterios de valoración, sino como una cláusula de variación de precios.

Asimismo, la Sindicatura considera que la reducción del porcentaje a aplicar en función del tiempo pasado no está bien definida en los pliegos porque genera confusión respecto a su interpretación.

### **2.9.2.4. Acta de recepción**

En los expedientes 1, 2, 3 y 4 no consta que EECAT haya formalizado documento alguno que sustente el acto formal de recepción, aunque, en todos los casos, se prevé su formalización en la documentación contractual.

### **2.9.2.5. Garantías**

Aunque en la documentación contractual se prevé que una vez finalizada la prestación del servicio se devuelva la garantía depositada por el adjudicatario, en los expedientes 2 y 3 no consta que se haya hecho esta devolución.

### **2.9.2.6. Contratación menor**

En la fiscalización se han revisado catorce contratos menores. En once de estos adjudicados a cuatro empresas que tenían como objeto el mantenimiento de equipamientos se han detectado las siguientes incidencias:

- En ocho de los expedientes (expedientes 5, 7, 8, y del 12 al 16) referentes al mantenimiento de diferentes centros escolares, EECAT justifica la adjudicación basándose en el hecho de que la empresa adjudicataria estaba prestando el servicio en otros centros de la misma área geográfica.
- En los tres restantes (expedientes 6, 9 y 18) correspondientes al mantenimiento de un edificio se justifica porque llevaba prestando el servicio en el centro desde septiembre de 2009 encadenando contratos menores.

Estas incidencias relacionadas con los objetos de los contratos, los importes, las fechas o los tipos de contratos suponen un incumplimiento de lo establecido en el artículo 74, apartado 2 de la LCSP y, en consecuencia, se considera que ha habido un fraccionamiento indebido del contrato.

Adicionalmente, en los expedientes anteriores se ha observado lo siguiente:

- En nueve de dichos expedientes se adjudica la contratación con carácter retroactivo, dentro del mismo mes.
- El contrato del expediente 5 se adjudica como menor y factura por 18.000 €, cuando la normativa vigente establece como límite para los contratos menores que sean inferiores a dicho importe.

Finalmente, en los once expedientes se menciona que se concede el contrato hasta que se haga la adjudicación a la empresa de mantenimiento homologada, por lo tanto, se formalizó para cubrir el periodo hasta su licitación. Según la Sindicatura, con una correcta planificación, estos contratos se habrían podido adjudicar mediante licitación pública y se habría garantizado la concurrencia competitiva.

## **2.10. HECHOS POSTERIORES**

El 11 de noviembre de 2011 se publicó en el *Diario Oficial de la Generalidad de Cataluña* el anuncio de venta de acciones del capital social de la empresa pública ICF Equipaments, SAU, concurso que quedó desierto. Posteriormente, por Acuerdo de Gobierno de 10 de

enero de 2012 se autorizó el procedimiento de venta en concurrencia pública de una parte de las acciones de la sociedad, sin que se llegara a materializar la venta. El mismo Acuerdo de Gobierno preveía la integración de las acciones en el patrimonio de Infraestructures.cat, en caso de que el procedimiento no culminara satisfactoriamente.

Así, en el ejercicio 2012, por Acuerdo de Gobierno GOV/87/2012, de 18 de septiembre, se autorizó la fusión por absorción de EECAT por parte de la sociedad Infraestructures.cat.

La fusión fue aprobada en el Consejo de Administración de EECAT de 2 de octubre de 2012. Fue elevada a escritura pública el 20 de noviembre de 2012 y se acordó que se adoptarían como balances de fusión los de fecha 31 de diciembre de 2011.

### **3. CONCLUSIONES**

#### **3.1. OPINIÓN Y OBSERVACIONES**

De acuerdo con el objeto, el alcance y la metodología utilizada en este informe, detallados en la introducción, la opinión de la Sindicatura es que, excepto por las limitaciones descritas en las observaciones 2 y 3 y por los hechos descritos en las observaciones 1, 4 y 6, las cuentas anuales expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de Equipaments i Edificis de Catalunya, SA a 31 de diciembre de 2011 y también de los resultados, de los flujos de efectivo y de la liquidación presupuestaria correspondientes al ejercicio anual finalizado en aquella fecha, de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable y, en particular, con los principios y criterios contables que este marco contiene.

A continuación se incluyen las observaciones más significativas que se han puesto de manifiesto del trabajo de fiscalización realizado sobre determinados aspectos de las cuentas anuales de EECAT correspondientes al ejercicio 2011 y que, si procede, habría que enmendar.

#### **En relación con las cuentas anuales**

1. En lo que atañe a la contabilización de la actividad principal de la sociedad, que a los 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 PGC.

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

Asimismo, el apartado 1.3 de la norma de registro y valoración octava del PGC establece que, cuando el arrendador sea el fabricante o distribuidor del bien, como es el caso de EECAT, las operaciones se deben considerar de tráfico comercial y aplicar los criterios contenidos en la norma relativa a los ingresos por ventas y prestación de servicios.

En consecuencia, las construcciones en curso y las terminadas sin ocupar se deben registrar como existencias a final del ejercicio; los ingresos que se generen deben formar parte del importe neto de la cifra de negocios; y la variación de las construcciones en curso debe registrarse como una variación de existencias, de acuerdo con las normas décima y decimocuarta, relativas a las existencias y a los ingresos por ventas y prestación de servicios, respectivamente (véanse los apartados 2.1, 2.2.1, 2.3.1 y 2.3.4).

2. En el ejercicio 2010 la sociedad había designado como operación de cobertura la 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, y aplicó la contabilidad de cobertura del valor razonable.

La contabilidad de cobertura es una práctica voluntaria ya que conlleva valoraciones de elementos e imputaciones de resultados de forma muy específica, para su aplicación exige cumplir los requisitos preceptivos, entre los que la designación y documentación formales de la relación de cobertura en el momento inicial son imprescindibles y vinculantes. Esta documentación previa, con la designación de los elementos (de cobertura y cubiertos) perfectamente identificables y de forma invariable, determina los criterios de registro y valoración aplicables, por lo que es indispensable para dar verificabilidad a la contabilidad de cobertura. Su incumplimiento, tanto por la inexistencia de la documentación como por su contenido, imposibilita la contabilidad de cobertura. En este caso el incumplimiento es especialmente relevante, ya que la definición a priori de la partida cubierta condiciona el tipo de cobertura y, en consecuencia, su contabilización.

EECAT no disponía de esta documentación referente al derivado permuta de tipo de interés sobre créditos a la Generalidad por las operaciones de arrendamiento financiero.

En consecuencia la Sindicatura no puede verificar la correcta contabilización de esta operación de cobertura efectuada por EECAT, tanto en lo referente a su aplicabilidad como, si procede, a su clasificación condicionada por la partida cubierta que inicialmente fue designada (véanse los apartados 2.2.2 y 2.2.9.2).

3. En cuanto al instrumento financiero derivado para cubrir el riesgo de tipo de interés sobre el préstamo contratado con una entidad financiera, la sociedad no ha facilitado ningún documento en el que se evalúe la eficacia de la cobertura de flujos de efectivo al cierre del ejercicio 2011. La eficacia de la cobertura se debe valorar, como mínimo, cada vez que se publican las cuentas anuales (véase el apartado 2.2.9.2).
4. El gasto correspondiente a la comisión anual por el aval prestado por el ICF, de 7,39 M€, se ha calculado sobre el valor nominal de los instrumentos financieros derivados, en lugar de hacerlo sobre el valor del pasivo contingente, por lo que está sobrevalorado en 5,83 M€ (véase el apartado 2.3.5.3).
5. En relación con la formulación del Estado de flujos de efectivo se ha observado que el importe de efectivo o equivalente al comienzo del ejercicio 2011 incluido en el estado corresponde al que había al inicio del ejercicio 2010, en el que se incluyen operaciones que no deberían constar, considerando que son transacciones no monetarias, que el importe de los pagos por devolución y amortización de deudas con entidades de crédito no es correcto y que las variaciones del valor razonable de los instrumentos financieros deberían incluirse dentro de un mismo epígrafe para facilitar la comparación de las cifras (véase el apartado 2.5).

#### **En relación con la liquidación del presupuesto**

6. En la liquidación presupuestaria se ha registrado el movimiento neto de la póliza de crédito contratada con el ICF en el capítulo 9 de ingresos por 88,64 M€. En realidad, durante el ejercicio 2011 se ha dispuesto de 109,52 M€ de más de esta póliza y se han amortizado 20,88 M€. La liquidación presupuestaria debería reflejarlo así (véase el apartado 2.6).

#### **En relación con la Memoria**

7. La Memoria de las cuentas anuales presentada por la sociedad incluye todos los apartados, pero falta información relativa a los elementos del inmovilizado material e inmaterial totalmente amortizados, al porcentaje de amortización aplicado a las adecuaciones de los locales del SOC, a las transacciones no monetarias que no deben estar incluidas en el Estado de flujos de efectivo, para no dar lugar a variaciones de efectivo, y a las disposiciones y amortizaciones de la póliza de crédito (véase el apartado 2.7).

#### **En relación con el Programa de actuación, inversiones y financiación**

8. De acuerdo con el artículo 40.1 del TREEPC, anualmente la sociedad debe elaborar un Programa de actuación, inversiones y financiación. EECAT no ha elaborado este documento para el ejercicio 2011 (véase el apartado 2.8).

### **En relación con la contratación**

9. En la redacción de los pliegos de un expediente de contratación no se tuvieron en cuenta observaciones que se hacían en el correspondiente informe de Intervención referentes a los elementos personales y materiales como criterios de valoración de la oferta y al precio del contrato (véase el apartado 2.9.2.1).
10. En la revisión de los criterios de valoración de las ofertas en algunos expedientes se ha observado que para valorar las ofertas se utilizan subcriterios de valoración o fórmulas matemáticas que no están previstos en los pliegos; que no se han definido suficientemente sobre qué elementos y en qué condiciones queda autorizada la presentación de mejoras; que la fórmula para la valoración de la oferta económica no es única, lineal y progresiva para todas las bajas presentadas; que se valoran los elementos personales o materiales en la fase de valoración de las ofertas sin que se exija el cumplimiento de unos mínimos en la primera fase de acreditación de la solvencia o que se valoran de manera reiterada en una fase y en otra (véase el apartado 2.9.2.2).
11. En un expediente se ha observado que se explicita la reducción del precio en función de los plazos de ejecución del contrato dentro del apartado de criterios de valoración de las ofertas y, además, que su redacción genera confusión respecto a la interpretación que hay que darle. Puesto que esta reducción corresponde a la ejecución, debería estar prevista, y claramente definida, en las cláusulas de los pliegos correspondientes a la variación de precios (véase el apartado 2.9.2.3).
12. No consta que EECAT haya formalizado documento alguno que sustente el acto formal de recepción, aunque en la documentación contractual se prevé su formalización (véase el apartado 2.9.2.4).
13. Aunque en la documentación contractual se prevé que, una vez finalizada la prestación del servicio, se devuelva la garantía depositada por el adjudicatario, en dos expedientes no consta esta devolución (véase el apartado 2.9.2.5).
14. En algunos de los contratos revisados se han detectado determinadas incidencias relacionadas con los objetos de los contratos, los importes, las fechas o los tipos de contratos que suponen un incumplimiento de lo establecido en el artículo 74, apartado 2 de la LCSP y, en consecuencia, se considera que ha habido un fraccionamiento indebido del contrato (véase el apartado 2.9.2.6).

**4. ANEXO: MUESTRA SELECCIONADA****Cuadro 36. Expedientes fiscalizados**

Núm. exp.	Procedimiento de adjudicación	Objeto	Adjudicatario	Importe de adjudicación (IVA excluido)
1	Abierto	Servicios de gestión comercial para la venta de determinados inmuebles de la sociedad EECAT	Jones Lang Lassalle España, SA, Roca Junyent, SLP, UTE Ley 18/1982, de 26 de mayo	1.222.276,90
2	Abierto	Servicios de gestión y servicios de soporte en el inmueble del centro de atención y gestión de llamadas de urgencia 112 en Reus	Sodexo Facilities Management, SA	641.061,19
3	Derivado de acuerdo marco	Servicios de conservación y mantenimiento de la nave de Logaritme	Fomento de Construcciones y Contratas, SA	92.296,04
4	Modificación y prórroga	Contrato de mantenimiento y soporte del sistema GEMA	Fama Systems, SA	36.490,07
5	Menor	Mantenimiento por administración: Escuela El Colomer	Atrian Technical Services	18.000,00
6	Menor	Mantenimiento por administración: Logaritme julio-diciembre 2010	EMTE Service, SAU	17.456,28
7	Menor	Mantenimiento por administración: Escuela Parc de les Aigües	Atrian Technical Services	17.250,00
8	Menor	Mantenimiento por administración: Escuela Trentapasses	Atrian Technical Services	17.250,00
9	Menor	Mantenimiento por administración: Logaritme enero-mayo 2011	EMTE Service, SAU	14.673,04
10	Menor	Servicios de seguridad de los espacios comunes del edificio propiedad de ICF ubicado en Via Augusta 252-260: zona comercial y <i>parking</i>	Elcoserveis 3000, SL	13.659,84
11	Menor	Estudio preliminar de compatibilidad energética sobre los ahorros potenciales en varios inmuebles de EECAT	Ingeniería y Servicios de Eficiencia Energética, SL	12.770,00
12	Menor	Mantenimiento por administración: Escuela Can Manent	Atrian Technical Services	12.000,00
13	Menor	Mantenimiento por administración: Escuela La Bòvila	CLECE, SA	11.959,20
14	Menor	Mantenimiento por administración: Escuela Els Castelletes	Serveis Integrals de Manteniment RUBATEC, SA	11.250,00
15	Menor	Mantenimiento por administración: Escuela Marta Mata de Torelló	Serveis Integrals de Manteniment RUBATEC, SA	11.250,00
16	Menor	Mantenimiento por administración: Instituto Els Pallaresos	CLECE, SA	10.434,28
17	Menor	Seguro responsabilidad civil órganos directivos EECAT	CHUBB Insurance Company of Europe	6.369,00
18	Menor	Mantenimiento por administración: Logaritme junio-julio 2011	EMTE Service, SAU	5.502,71
<b>Total</b>				<b>2.171.948,55</b>

Importes en euros.

Fuente: Elaboración propia.

## 5. TRÁMITE DE ALEGACIONES

De acuerdo con la normativa vigente, el proyecto de informe de fiscalización fue enviado el 12 de abril de 2016 al presidente de Infraestructures de la Generalitat de Catalunya, SAU para cumplir con el trámite de alegaciones.

El ente fiscalizado pidió una prórroga para presentar las alegaciones, y el plazo se amplió en 7 días hábiles más.

### 5.1. ALEGACIONES RECIBIDAS

El escrito de alegaciones presentado por Infraestructures de la Generalitat de Catalunya, SAU a la Sindicatura de Cuentas, con registro de entrada número 1648, de 6 de mayo de 2016, se reproduce literalmente a continuación:<sup>4</sup>

infraestructures.cat

Joan Jaume Oms  
Presidente y Consejero delegado

*SINDICATURA DE CUENTAS DE CATALUÑA*  
A/a Sra. D<sup>a</sup> Emma Balseiro Carreiras – Síndica  
Avda. Litoral, 12-14  
08005 Barcelona

Asunto: Proyecto de informe de fiscalización 17/2014-A, relativo a la empresa EQUIPAMENTS I EDIFICIS DE CATALUNYA, S.A.U. (EECAT) correspondiente al ejercicio 2011.

Apreciada señora:

En respuesta a su escrito de 12 de abril de 2016, mediante el que nos envió el informe del asunto, me complace adjuntar a la presente el informe de alegaciones al mismo, elaborado dentro del plazo concedido al efecto.

Quedo a su disposición para cualquier aclaración.

Atentamente,

Barcelona, 6 de mayo de 2016

---

4. El escrito original estaba redactado en catalán (salvo dos textos transcritos en castellano). Aquí figura una traducción al castellano del mismo.

Pilar Matesanz Sánchez, provista del NIF núm. [...], en nombre y representación de INFRAESTRUCTURAS DE LA GENERALITAT DE CATALUNYA, SAU (en adelante, Infraestructures.cat), provista del NIF A59377135, con domicilio social y a los efectos de notificaciones el situado en la calle Vergós, 36-42, C.P. 08017 de Barcelona, representación que tengo acreditada ante esta Sindicatura de Cuentas, comparezco y como mejor en Derecho proceda, **DIGO**:

- I. Que en fecha 12 de abril de 2016 ha sido notificado a Infraestructures.cat el “Proyecto de Informe de fiscalización 17/2014-A, relativo a la empresa EQUIPAMENTS I EDIFICIS DE CATALUNYA, S.A.U. (EECAT), ejercicio 2011”.

Se adjunta señalado como **Documento núm. 1**, copia de la notificación recibida.

- II. Que dicho Proyecto de Informe no será definitivo hasta su aprobación por el Pleno de la Sindicatura de Cuentas de Cataluña.
- III. Que con efectos desde el 29 de noviembre de 2012, EECAT fue absorbida por Infraestructures.cat con entera transmisión, asunción y subrogación de todos los bienes, derechos y obligaciones y contratos que integraban su patrimonio y, en consecuencia, todos sus activos y pasivos se integraron en la sociedad absorbente.
- IV. Que la Sindicatura de Cuentas de Cataluña concede a Infraestructures.cat un plazo de 15 días hábiles para presentar las alegaciones que se estimen oportunas en relación con el Proyecto de Informe.
- V. Que, mediante escrito de 26 de abril de 2016 se pidió una ampliación del plazo conferido en siete días más, la cual se ha concedido mediante comunicación de esta Sindicatura de fecha 28 de abril de 2016.

Que dentro del plazo conferido, pasa a formular las siguientes

### **ALEGACIONES**

#### **PRIMERA.- CONSIDERACIÓN PREVIA**

Estas alegaciones harán referencia a las conclusiones que se encuentran en el apartado 3 del Proyecto de Informe bajo el título “CONCLUSIONES”.

A tal efecto Infraestructures.cat formula las presentes alegaciones siguiendo el mismo orden de exposición que consta en el apartado de conclusiones.

#### **SEGUNDA.- OBSERVACIONES RESULTANTES DE LA FISCALIZACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES**

1. *En lo que atañe a la contabilización de la actividad principal de la sociedad, que a los 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 PGC. Considerando su actividad, la sociedad debería aplicar estas normas de adaptación.*

*Asimismo, el apartado 1.3 de la norma de registro y valoración octava del PGC establece que, cuando el arrendador sea el fabricante o distribuidor del bien, como es el caso de EECAT, las operaciones deben considerarse de tráfico comercial y aplicar los criterios contenidos en la norma relativa a los ingresos por ventas y prestación de servicios.*

*En consecuencia, las construcciones en curso y las terminadas sin ocupar se deben registrar como existencias a final del ejercicio; los ingresos que se generen deben formar parte del importe neto de la cifra de negocios; y la variación de las construcciones en curso debe registrarse como una variación de existencias, de acuerdo con las normas décima y decimocuarta, relativas a las existencias y a los ingresos por ventas y prestación de servicios, respectivamente (véanse los apartados 2.1, 2.2.1, 2.3.1 y 2.3.4).*

#### *Infraestructures.cat*

Desde el inicio de la actividad de la sociedad, las construcciones en curso han sido tratadas como “Inmovilizado en curso” tanto cuando se consideraba el negocio como arrendamiento operativo como cuando, con el nuevo PGC, se pasó a tratar como arrendamiento financiero.

A partir del ejercicio 2013, y a instancia de la misma Sindicatura, la sociedad pasa a contabilizar las construcciones en curso como “Existencias”.

A pesar de esta diferencia de tratamiento de las construcciones en curso, ya sean consideradas como Inmovilizado en curso o como Existencias, el valor total del Activo de la sociedad no sufre variación y solo se modifica su clasificación, que pasa de Activo no corriente (Inmovilizado en curso) a Activo corriente (Existencias).

De la misma manera, el Resultado de Explotación tampoco varía, tal y como se manifiesta en el capítulo “Resultado por ventas y otros” del apartado 2.3.4 del propio informe:

“El Resultado por ventas y otros corresponde a los beneficios o pérdidas que se devengan en el momento de la ocupación o puesta a disposición del equipamiento. 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, es el importe del gasto autorizado por un acuerdo de Gobierno para cada uno de los equipamientos. En el ejercicio 2011 esta diferencia dio lugar a un beneficio neto de 6,36M€.

Cuadro 26. Resultado de ventas y otros

Concepto	2011	2010
Beneficios procedentes del inmovilizado material	12.154.232,09	18.417.103,20
Pérdidas procedentes del inmovilizado material	(5.798.553,27)	(20.690.706,00)
Total	6.355.678,82	(2.2273.602,80)

Importes en euros.

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

Tal como se ha comentado en los apartados 2.1 y 2.3.1, considerando la naturaleza de las construcciones y la actividad de la sociedad, los ingresos generados con las construcciones en curso debían registrarse como importe neto de la cifra de negocios por valor de 415,62M€, y la baja de la construcción en curso, como variación de existencias por un importe de 409,26M€. El efecto neto en el resultado de explotación se mantendría en un beneficio de 6,36M€.”

2. *En el ejercicio 2010 la sociedad había designado como operación de cobertura la 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, y aplicó la contabilidad de cobertura del valor razonable.*

*La contabilidad de cobertura es una práctica voluntaria, ya que conlleva valoraciones de elementos e imputaciones de resultados de forma muy específica, para su aplicación exige cumplir los requisitos preceptivos, entre los que la designación y documentación formales de la relación de cobertura en el momento inicial son imprescindibles y vinculantes. Esta documentación previa, con la designación de los elementos (de cobertura y cubiertos) perfectamente identificables y de forma invariable, determina los criterios de registro y valoración aplicables, por lo que es indispensable para dar verificabilidad a la contabilidad de cobertura. Su incumplimiento, tanto por la inexistencia de la documentación como por su contenido, imposibilita la contabilidad de cobertura. En este caso el incumplimiento es especialmente relevante, ya que la definición a priori de la partida cubierta condiciona el tipo de cobertura y, en consecuencia, su contabilización.*

*EECAT no disponía de esta documentación referente al derivado permuta de tipo de interés sobre créditos a la Generalidad por las operaciones de arrendamiento financiero.*

*En consecuencia la Sindicatura no puede verificar la correcta contabilización de esta operación de cobertura efectuada por EECAT, tanto en lo concerniente a su aplicabilidad como, si procede, a su clasificación condicionada por la partida cubierta que inicialmente fue designada (véanse los apartados 2.2.2 y 2.2.9.2).*

#### Infraestructures.cat

Si bien es cierto que la sociedad no disponía en 2010 de la documentación indicada, el preceptivo informe que la contiene fue elaborado con fecha 28 de marzo de 2011, tal y como queda recogido en el apartado 2.2.9.2.a) del propio informe de la Sindicatura:

“En el ejercicio 2010, la sociedad optó por designar este derivado como un instrumento de cobertura. El 28 de marzo de 2011 EECAT elaboró un informe en el que se definían el objetivo, el método, el riesgo de los contratos, el activo

cubierto y los tests de eficacia prospectivos y retrospectivos en relación con esta cobertura contable. La sociedad clasificó esta operación como una cobertura contable del valor razonable, considerando que cubría el cambio en el valor razonable de los créditos a terceros, identificados como partida cubierta.”

Adicionalmente, la sociedad contrató a una empresa externa especializada en la materia la elaboración del Test de Efectividad anual.

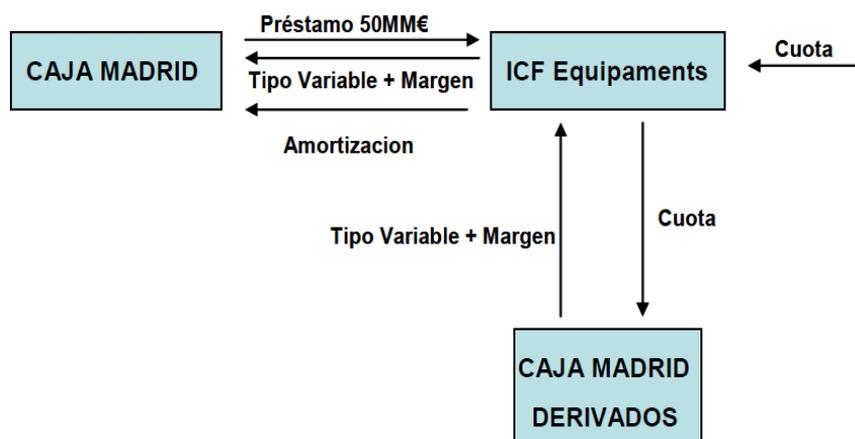
Toda esta información, junto con los contratos (CMOF y confirmaciones) firmados con todas las entidades, es anualmente auditada y validada como instrumento de cobertura, y su contabilización por el Auditor Externo.

3. *En cuanto al instrumento financiero derivado para cubrir el riesgo de tipo de interés sobre el préstamo contratado con una entidad financiera, la sociedad no ha facilitado ningún documento en el que se evalúe la eficacia de la cobertura de flujos de efectivo al cierre del ejercicio 2011. La eficacia de la cobertura se debe valorar, como mínimo, cada vez que se publican las cuentas anuales (véase el apartado 2.2.9.2).*

**Infraestructures.cat**

Con fecha 23 de julio de 2010, EECAT formalizó un préstamo de 50.000.000€ a tipo de interés variable con Caja Madrid. Este préstamo se formalizó al amparo del Contrato Marco de Operaciones Generales de Financiación para las Líneas ICO 2010 y del Contrato de condiciones particulares suscrito entre el Instituto de Crédito Oficial (ICO) y Caja Madrid correspondiente a la “Línea ICO Economía Sostenible 2010”.

Puesto que las cuotas de alquiler de los arrendamientos financieros se calculaban a un tipo de interés fijo y el pasivo que lo financiaba (préstamo) se formalizaba a tipo de interés variable, se contrató un instrumento para cubrir el riesgo de tipo de interés sobre el préstamo contratado.



Visto lo anterior, la cobertura busca bloquear la exposición a los flujos variables del préstamo, el swap de cuotas fijas contra variable más margen se puede contabilizar como cobertura eficiente de flujos de efectivo, y así lo es durante la vigencia de ambos contratos.

Esta información, junto con el contrato de préstamo, los contratos de pignoración, el contrato del instrumento de cobertura y el informe de Caja Madrid que determina la cobertura como cobertura eficiente de flujos de efectivo, se presenta anualmente a los auditores externos. Estos les han dado suficiente validez y no han hecho ningún requerimiento de información adicional.

Toda esta información se presentó a la Sindicatura en el transcurso del proceso de elaboración del proyecto de informe de EECAT 2011 objeto del presente escrito.

- 4. El gasto correspondiente a la comisión anual por el aval prestado por el ICF, de 7,39M€, se ha calculado sobre el valor nominal de los instrumentos financieros derivados, en lugar de hacerlo sobre el valor del pasivo contingente, por lo que está sobrevalorado en 5,83M€ (véase el apartado 2.3.5.3).*

#### **Infraestructures.cat**

De acuerdo con el Contrato Marco de Garantía Personal firmado entre el ICF y EECAT (antes ICFE) el 3 de septiembre de 2009, las partes pactaron lo siguiente:

- ICF prestará cualquier tipo de garantía personal ante entidades financieras públicas y privadas y a favor de ICFE, por las operaciones de pasivo y las de productos derivados que ICFE pueda contratar.
- ICFE abonará al ICF el precio por el servicio de garantía: un % sobre el riesgo vivo garantizado a calcular de forma anual y proporcional al tiempo devengado por la garantía aportada por el ICF. El devengo de la retribución se producirá a fecha 31 de diciembre de cada año.
- El precio para 2009 se fija en un 2%. Las renovaciones serán anuales y el precio estará limitado a un mínimo del 0,5% y a un máximo del 3%, ambos valores calculados sobre el riesgo vivo garantizado a fecha 31 de diciembre de cada año.

Como se puede comprobar, el contrato firmado entre el ICF y EECAT hace referencia al “riesgo vivo garantizado”, es decir, al capital pendiente de amortización a una fecha concreta. En el caso de los derivados el capital pendiente de amortización es el valor nominal.

Tanto EECAT como el ICF han dado cumplimiento al contrato firmado entre ambas partes, y que derivaba de las obligaciones que el ICF había asumido en los CMOF de los instrumentos de cobertura así como en los contratos de préstamo formalizados con el Banco Europeo de Inversiones (BEI).

- 5. En relación con la formulación del Estado de flujos de efectivo se ha observado que el importe de efectivo o equivalente al comienzo del ejercicio 2011 incluido en el estado corresponde al que había al inicio del ejercicio 2010, que se incluyen operaciones que no deberían constar en él, considerando que son transacciones no monetarias, que el importe de los pagos por devolución y amortización de deudas con entidades de crédito no es correcto y que las variaciones del valor razonable de los instrumentos financieros deberían incluirse dentro de un mismo epígrafe para facilitar la comparación de las cifras (véase el apartado 2.5).*

## Infraestructures.cat

- Importe de efectivo o equivalente al comienzo del ejercicio 2011:

El importe inicial de efectivo del ejercicio 2011 es efectivamente un error de transcripción pero este no modifica ni el movimiento neto de los flujos de efectivo ni tampoco el saldo de efectivo equivalente al final del ejercicio.

Estado de Flujos de Efectivo (EFE) erróneo:

Concepto	Ejercicio 2011	Ejercicio 2010
<b>AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES</b>	<b>19.391.476,55</b>	<b>2.612.097,72</b>
<b>Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio</b>	<b>74.806,80</b>	74.806,80
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	<b>22.078.381,07</b>	2.686.904,52

Importes en €

EFE corregido:

Concepto	Ejercicio 2011	Ejercicio 2010
<b>AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES</b>	<b>19.391.476,55</b>	<b>2.612.097,72</b>
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	2.686.904,52	74.806,80
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	<b>22.078.381,07</b>	2.686.904,52

Importes en €

Comprobación:

+ saldo inicial	2.686.904,52 €
+ aumento / – disminución neta	19.391.476,55 €
= saldo final	<b>22.078.381,07 €</b>

- Variación del valor razonable de los instrumentos financieros:

En el Estado de Flujos de Efectivo de las Cuentas Anuales 2011 aparece la “Variación del valor razonable en instrumentos financieros” de 2011 en un epígrafe diferente al presentado para el ejercicio 2010, ya que por un error de escritura el nombre del epígrafe se puso en castellano y no en catalán. A pesar de este error, los importes presentados por epígrafe son correctos así como los importes totales del capítulo “Ajustes del resultado”.

EFE erróneo:

Concepto	Ejercicio 2011	Ejercicio 2010
<b>Ajustes del resultado</b>	<b>(4.458.982,33)</b>	<b>12.332.639,04</b>
Amortización del inmovilizado	1.622.125,00	1.176.196,12
Correcciones valorativas por deterioro	7.118.091,48	12.165.044,15
Variación de provisiones	15.967.201,53	12.836.479,57
Resultados por bajas y ventas de inmovilizado	(6.355.678,82)	2.273.603,20
<b>Variación de valor razonable de los instrumentos financieros</b>	<b>0</b>	2.399.634,88
Ingresos financieros	(97.943.466,63)	(81.247.025,74)
Gastos financieros	75.563.686,28	61.546.702,71
<b>Variación de valor razonable en instrumentos financieros</b>	<b>(1.572.498,77)</b>	
Otros ingresos y gastos	1.141.557,60	1.182.004,15

Importes en €

EFE corregido:

Concepto	Ejercicio 2011	Ejercicio 2010
<b>Ajustes del resultado</b>	<b>(4.458.982,33)</b>	<b>12.332.639,04</b>
Amortización del inmovilizado	1.622.125,00	1.176.196,12
Correcciones valorativas por deterioro	7.118.091,48	12.165.044,15
Variación de provisiones	15.967.201,53	12.836.479,57
Resultados por bajas y ventas de inmovilizado	(6.355.678,82)	2.273.603,20
Variación de valor razonable de los instrumentos financieros	(1.572.498,77)	2.399.634,88
Ingresos financieros	(97.943.466,63)	(81.247.025,74)
Gastos financieros	75.563.686,28	61.546.702,71
Otros ingresos y gastos	1.141.557,60	1.182.004,15

Importes en €

- Incluye operaciones que son transacciones no monetarias:

En mayo de 2011, la propiedad de la sociedad fue traspasada del ICF a la Generalidad de Cataluña. En el marco de este proceso de transmisión de la sociedad, se buscaron fórmulas para reducir o liquidar el nivel de endeudamiento de EECAT con el ICF y se acordó trabajar en diferentes niveles:

- ICF adquiera activos de la sociedad: Edificio de Gran Via 635, sede de ICF
- Subrogación de préstamos titularidad de ICF por parte de la Generalidad de Cataluña

Para formalizar la adquisición del activo, EECAT emitió una factura de venta al ICF y esta fue satisfecha por el ICF mediante la amortización parcial de la póliza de préstamo.

En las Cuentas Anuales del ejercicio 2011, en la Liquidación del Presupuesto 2011 y en toda la información enviada a la Intervención General de la Generalidad de Cataluña, el traspaso del inmueble de Gran Via 635 se considera una venta de activo no financiero.

El Estado de Flujos de Efectivo informa sobre el origen y utilización de los activos monetarios, clasificando los movimientos por actividades. Entre estas actividades, debe reflejar los flujos de la actividad de inversión por nuevas adquisiciones o por ventas, y los flujos de la actividad de financiación por nuevas deudas y por amortizaciones y devoluciones de deudas.

De esta manera, la sociedad ha tenido dos actividades u operaciones. Por una parte ha vendido un activo no financiero (flujo actividad inversión) y por otra parte ha amortizado parcialmente una deuda (flujo actividad de financiación). Como ambas operaciones se han producido con los mismos agentes (EECAT y el ICF), las dos entidades compensaron sus posiciones deudora y acreedora simultáneamente, a diferencia de lo que habría sucedido si estos movimientos se hubieran producido entre diferentes agentes.

También es necesario considerar la venta del activo como una operación singular dentro de la actividad de la sociedad, que se debe reflejar correctamente y no como una operación ordinaria compensada.

- **Importe de los pagos por devolución y amortización de deudas con entidades de crédito:**

En el Estado de Flujos de Efectivo de las Cuentas Anuales 2011 aparece un importe de 1.970.708,00€ en concepto de “Devolución y amortización de deudas con entidades de crédito” dentro del capítulo “Flujos de efectivo de las actividades de financiación”. Ahora bien, en el ejercicio 2011 se hicieron amortizaciones de los préstamos del Banco de Sabadell y de Caja Madrid por un importe total de 4.753.938,86€. La diferencia, es decir, 2.783.230,86€, se imputó como parte del movimiento del concepto “Otros pasivos corrientes” y, por lo tanto, dentro de los “Flujos de efectivo de las actividades de explotación”.

EFE erróneo:

Concepto	Ejercicio 2011	Ejercicio 2010
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>		
Resultado del ejercicio antes de los impuestos	27.571.569,70	10.656.961,89
Ajustes del resultado	(4.458.982,33)	12.332.639,04
Cambios en el capital corriente	(14.969.308,31)	6.691.878,33
Deudores y otras cuentas a cobrar	(7.334.502,66)	(9.734.707,79)
Otros activos corrientes	(5.177,50)	
Acreedores y otras cuentas a pagar	(1.167.272,54)	5.827.117,19
<b>Otros pasivos corrientes</b>	<b>(6.462.355,61)</b>	10.599.462,93
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación	25.885.653,72	13.840.810,03
Flujos de efectivo de las actividades de explotación	34.028.932,78	43.522.289,29
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>	(101.306.147,25)	197.046.635,70
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>		
Cobros y pagos por instrumentos pasivo financiero	86.668.691,02	156.136.444,13
Emisión de deudas con entidades de crédito		99.426.433,05
Emisión de deudas con empresas del grupo y asociadas	88.639.399,02	100.000.000,00
<b>Devolución y amortización deudas con entidades de crédito</b>	<b>(1.970.708,00)</b>	(2.058.394,00)
Devolución y amortización deudas con empresas grupo y as.		
Flujos de efectivo de las actividades de financiación	86.668.691,02	156.136.444,13
<b>EFFECTO DE LAS VARIACIONES DEL TIPO DE CAMBIO</b>		
<b>AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES</b>	19.391.476,55	2.612.096,72
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	2.686.904,52	74.806,80
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	22.078.381,07	2.686.904,52

Importes en €

EFE corregido:

Concepto	Ejercicio 2011	Ejercicio 2010
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>		
Resultado del ejercicio antes de los impuestos	27.571.569,70	10.656.961,89
Ajustes del resultado	(4.458.982,33)	12.332.639,04
<b>Cambios en el capital corriente</b>	<b>(12.186.077,45)</b>	<b>6.691.878,33</b>
Deudores y otras cuentas a cobrar	(7.334.502,66)	(9.734.707,79)
Otros activos corrientes	(5.177,50)	
Acreedores y otras cuentas a pagar	(1.167.272,54)	5.827.117,19
Otros pasivos corrientes	(3.679.124,75)	10.599.462,93
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación	25.885.653,72	13.840.810,03
Flujos de efectivo de las actividades de explotación	36.812.163,64	43.522.289,29
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>	<b>(101.306.147,25)</b>	<b>197.046.635,70</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>		
Cobros y pagos por instrumentos pasivo financiero	83.885.460,16	156.136.444,13
Emisión de deudas con entidades de crédito		99.426.433,05
Emisión de deudas con empresas del grupo y asociadas	88.639.399,02	100.000.000,00
Devolución y amortización deudas con entidades de crédito	(4.753.938,86)	(2.058.394,00)
Devolución y amortización deudas con empresas grupo y as.		
Flujos de efectivo de las actividades de financiación	83.885.460,16	156.136.444,13
<b>EFFECTO DE LAS VARIACIONES DEL TIPO DE CAMBIO</b>		
<b>AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES</b>	<b>19.391.476,55</b>	<b>2.612.096,72</b>
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	2.686.904,52	74.806,80
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	22.078.381,07	2.686.904,52

Importes en €

Como se puede comprobar, los flujos de efectivo de las actividades de explotación y financiación han variado, pero no así el movimiento neto de efectivo del ejercicio (“Aumento/disminución neta del efectivo o equivalentes”).

### TERCERA.- OBSERVACIONES RESULTANTES DE LA FISCALIZACIÓN DE LA LIQUIDACIÓN DEL PRESUPUESTO

6. *En la liquidación presupuestaria se ha registrado el movimiento neto de la póliza de crédito contratada con el ICF en el capítulo 9 de ingresos por 88,64 M€. En realidad, durante el ejercicio 2011 se ha dispuesto de 109,52 M€ de más de esta póliza y se han amortizado 20,88 M€. La liquidación presupuestaria debería reflejarlo así (véase el apartado 2.6).*

Infraestructures.cat

La liquidación presupuestaria es un reflejo de los movimientos netos de las cuentas contables de la sociedad y, por lo tanto, muestra el movimiento total de la póliza de crédito con el ICF.

Al tratarse de una póliza de crédito con un límite máximo de disposición, el importe total dispuesto durante el ejercicio puede fluctuar en función de las necesidades de financiación de la sociedad. Es por eso que se presenta siempre por el saldo neto de los movimientos anuales, ya sea aumento (mayor disposición de la póliza) o disminución (amortización de la póliza).

#### CUARTA.- OBSERVACIONES RESULTANTES DE LA FISCALIZACIÓN DE LA MEMORIA

7. *La Memoria de las cuentas anuales presentada por la sociedad incluye todos los apartados, pero falta información relativa a los elementos del inmovilizado material e inmaterial totalmente amortizados, al porcentaje de amortización aplicado a las adecuaciones de los locales del SOC, a las transacciones no monetarias que no deben estar incluidas en el Estado de flujos de efectivo para no dar lugar a variaciones de efectivo, y a las disposiciones y amortizaciones de la póliza de crédito (véase el apartado 2.7).*

Infraestructures.cat

- Información relativa a los elementos del inmovilizado material e inmaterial totalmente amortizados

En las Cuentas Anuales aparece la siguiente información relativa al inmovilizado inmaterial o intangible:

“A fecha de cierre del ejercicio 2011 y 2010, figuran aplicaciones informáticas totalmente amortizadas por un importe de 173.405,00 euros.”

La información relativa al inmovilizado material no aparece en las Cuentas Anuales del ejercicio 2011. Esta carencia fue subsanada en las Cuentas Anuales del ejercicio 2012.

La información de los elementos totalmente amortizados del inmovilizado material es la siguiente:

	Ejercicio 2011	Ejercicio 2010
Elementos totalmente amortizados	8.547,35 €	7.649,35 €

- Información relativa al porcentaje de amortización aplicado a las adecuaciones de los locales del SOC

Esta información no aparece en las Cuentas Anuales del ejercicio 2011.

En el capítulo de Inversiones inmobiliarias, la información debe ser:

	Años de vida útil estimada
Edificios	50
Obras adecuación locales SOC	10

- Información relativa a las transacciones no monetarias que no deben estar incluidas en el Estado de flujos de efectivo para no dar lugar a variaciones de efectivo

Véase alegación en el Punto 5, apartado: Incluye operaciones que son transacciones no monetarias.

- Información relativa a las disposiciones y amortizaciones de la póliza de crédito

Al tratarse de una póliza de crédito con un límite máximo de disposición, el importe total dispuesto durante el ejercicio puede fluctuar en función de las necesidades de financiación de la sociedad. Es por eso que se presenta por el saldo neto de los movimientos anuales, ya sea aumento (mayor disposición de la póliza) o disminución (amortización de la póliza) y no especificando todos y cada uno de los movimientos que ha tenido la póliza.

Así lo expresamos en la Memoria en su capítulo “12. Pasivos financieros (no corrientes y corrientes)”, en el Estado de Flujos de Efectivo, en la Liquidación Presupuestaria (véase Punto 6) y en cualquier información del ejercicio 2011 solicitada por el Departamento de Economía y Conocimiento de la Generalidad de Cataluña.

#### QUINTA.- OBSERVACIONES RESULTANTES DE LA FISCALIZACIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN, INVERSIONES Y FINANCIACIÓN

8. *De acuerdo con el artículo 40.1 del TREEPC, anualmente la sociedad debe elaborar un Programa de actuación, inversiones y financiación. EECAT no ha elaborado este documento para el ejercicio 2011 (véase el apartado 2.8).*

##### Infraestructures.cat

Si bien EECAT no ha presentado el PAIF 2011, todas las actuaciones a realizar por la sociedad han sido aprobadas por el Acuerdo de Gobierno en que consta la inversión máxima autorizada a realizar y su planificación por años. Asimismo consta la aprobación del gasto plurianual en concepto de alquiler de las diferentes actuaciones. Con posterioridad, estos Acuerdos del Gobierno plurianuales se han ido actualizando en función de la fecha real de puesta a disposición de cada actuación.

Hay que destacar también que EECAT ha elaborado y presentado puntualmente toda la información y documentación solicitada por:

- la Dirección General de Presupuestos,
- la Intervención General y
- la Dirección de Política Financiera.

Como también ha facilitado todos los datos necesarios para que los diferentes Clientes (Departamentos de la Generalidad de Cataluña, Organismos, Entes...) realizaran las previsiones y presupuestos de inversión y gasto del ejercicio correspondiente o plurianuales.

**SEXTA.- OBSERVACIONES RESULTANTES DE LA FISCALIZACIÓN DE LA CONTRATACIÓN**

9. *En la redacción de los pliegos de un expediente de contratación no se tuvieron en cuenta observaciones que se hacían en el correspondiente informe de Intervención referentes a los elementos personales y materiales como criterios de valoración de la oferta y al precio del contrato (véase el apartado 2.9.2.1).*

**Infraestructures.cat**

En cuanto a esta observación, relativa a la no incorporación, en el pliego del expediente de contratación de los “Servicios de gestión comercial por la venta de determinados inmuebles de la sociedad EECAT” de las consideraciones efectuadas por la Intervención respecto al uso de los elementos personales y materiales como criterios de valoración de la oferta formulados en términos de requisitos mínimos de la prestación, poner de manifiesto que el informe emitido por la Asesoría Jurídica del Departamento de Economía y Conocimiento no hizo constar ninguna observación sobre la valoración de los elementos personales y materiales, tal como consta en el pliego.

Asimismo, se considera que la incorporación de medios personales y materiales como criterios de valoración al pliego de bases se debe entender como admisible, tal y como ha puesto de manifiesto la Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de fecha 26-03-2015, C-601/13, dentro del marco del art. 53.1.a) de la Directiva 2004/18/CE, siempre que estén vinculados directamente con la calidad de la propuesta objeto del contrato y que lo que se pretenda valorar con dichos criterios no sea la capacidad de los licitadores, sino identificar la oferta económicamente más ventajosa, en atención a los recursos que se pretenden adscribir a la ejecución del contrato, como sucede en el presente supuesto.

Se transcriben los pronunciamientos del Tribunal referentes a dicha cuestión:

*“30. Asimismo, es preciso añadir que los criterios que las entidades adjudicadoras pueden utilizar para determinar la oferta económicamente más ventajosa no se enumeran con carácter exhaustivo en el artículo 53, apartado 1, de la Directiva 2004/18. Así pues, dicha disposición deja a las entidades adjudicadoras la elección de los criterios de adjudicación del contrato que vayan a utilizar. Sin embargo, tal elección sólo puede recaer sobre criterios dirigidos a identificar la oferta económicamente más ventajosa (véase, en este sentido, la sentencia Lianakis y otros, C-532/06, EU:C:2008:40, apartados 28 y 29, y jurisprudencia citada). A tal efecto, el artículo 53, apartado 1, letra a), de la Directiva 2004/18 impone expresamente que los criterios de adjudicación estén vinculados al objeto del contrato (véase la sentencia Comisión/Países Bajos, C-368/10, EU:C:2012:284, apartado 86).*

*31. La calidad de la ejecución de un contrato público puede depender de manera determinante de la valía profesional de las personas encargadas de ejecutarlo, valía que está constituida por su experiencia profesional y su formación.*

*33. Cuando un contrato de esta índole debe ser ejecutado por un equipo, son las competencias y la experiencia de sus miembros los aspectos determinantes para apreciar la calidad profesional de dicho equipo. Esa calidad*

*puede ser una característica intrínseca de la oferta y estar vinculada al objeto del contrato, en el sentido del artículo 53, apartado 1, letra a), de la Directiva 2004/18.*

*34. Por consiguiente, la citada calidad puede figurar como criterio de adjudicación en el anuncio de licitación o en el pliego de condiciones de que se trate”.*

La posibilidad de considerar como criterio de adjudicación la mayor calidad en la prestación mediante la valoración de la utilización del mayor número de elementos personales y materiales de los exigidos como requisito de aptitud y solvencia se reconoció también por la Junta consultiva de contratación administrativa estatal en su Informe 59/2004, fundamentándola en el hecho de que:

- Está permitida en la propia normativa de contratación pública en tanto en cuanto la enumeración de los criterios de adjudicación no es exhaustiva.
- Se trata de un criterio objetivo que posible efecto discriminatorio queda eliminado si el criterio se consigna expresamente en el pliego.

Posteriormente y admitiendo dicho criterio de adjudicación, se ha pronunciado el Tribunal Administrativo Central de recursos contractuales, en la resolución de 27-4-2011, de la que transcribimos en la parte que aquí interesa el fundamento de derecho tercero:

*Tercero.-*

*....*

*Como no puede hacerlo tampoco la alegación formulada en el sentido de que la citada idoneidad constituye realmente un criterio de solvencia y, por consiguiente, no puede ser utilizada como criterio de adjudicación.*

*Es cierto que la doctrina de la Junta Consultiva de Contratación Administrativa y la jurisprudencia tanto del Tribunal Supremo como del Tribunal de Justicia de la Unión Europea, han establecido la necesidad de distinguir entre criterios de solvencia de la empresa que constituyen características de la misma y los criterios de adjudicación que deben referirse a las características de la oferta. Pero esta diferenciación se ha utilizado, fundamentalmente, para excluir la utilización como criterios de adjudicación de cuestiones tales como la experiencia de la empresa en la ejecución de contratos similares y otros de naturaleza análoga, que nada aportan en relación con la determinación de la calidad de la oferta efectuada por el licitador. Y ello porque lejos de referirse a cualidades de ésta última, lo hacen a circunstancias de la empresa licitadora considerada en su conjunto.*

*Sin embargo, tales afirmaciones no pueden ser tomadas en consideración de forma tajante, de modo que impida la utilización como criterios de adjudicación de cuestiones que, aún pudiendo ser consideradas como posibles criterios de solvencia, guardan, sin embargo, relación directa con el objeto del contrato en la medida en que son decisivas para valorar cuál es la oferta más ventajosa para el órgano de contratación. Este es precisamente el caso que se analiza, pues de la mejor organización e idoneidad para los trabajos a realizar del equipo que deba llevarlos a cabo dependerá también la calidad de la oferta.*

De igual forma lo ha interpretado el legislador comunitario, pues en el artículo 67.2 de la Directiva 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014, reconoce expresamente la posibilidad de utilizar como criterio de adjudicación la organización y cualificación del personal asignado para ejecutar el contrato cuando la calidad de dicho personal pueda tener un impacto significativo en el nivel de ejecución del contrato.

Por otra parte, en relación con la cuestión referente a la determinación del precio del contrato, poner de manifiesto que, si bien a los efectos de determinar el valor estimado del contrato y el presupuesto de licitación, en el pliego se ha partido de una hipótesis que representaba un precio consecuencia de aplicar el % máximo sobre el valor contable de todos los inmuebles, en la cláusula contractual que regulaba el precio se determinaba que dicho precio se adaptaría al alza o a la baja, en función del desarrollo de las operaciones de venta, y a tales efectos, en la cláusula segunda apartado 2.1 se indicaba: *“En la fase previa a la venta de los inmuebles se procederá a realizar la tasación del valor de los bienes a los efectos de concretar el valor real de los mismos”*. Sin embargo, en la cláusula 16 del Pliego de Condiciones se establecía: *“El precio de referencia de la venta de los inmuebles se fija por parte de la propiedad tomando como base el valor contable de los mismos, a los efectos de fijar el tipo inicial de las ofertas presentadas por los licitadores. Dicho precio, una vez que se haya procedido a estructurar la operación, será negociable al alza o a la baja, siempre previa autorización de ICFE, en función de los potenciales compradores, de las condiciones contractuales y de las fluctuaciones del mercado en el transcurso del tiempo”*. Por lo tanto, de acuerdo con estas previsiones contenidas en los pliegos se considera que estos recogen la consideración manifestada por la Intervención en relación con el precio del contrato.

- 10. En la revisión de los criterios de valoración de las ofertas en algunos expedientes se ha observado que para valorar las ofertas se utilizan subcriterios de valoración o fórmulas matemáticas que no están previstos en los pliegos; que no se han definido suficientemente sobre qué elementos y en qué condiciones queda autorizada la presentación de mejoras; que la fórmula para la valoración de la oferta no es única, lineal y progresiva para todas las bajas; que se valoran los elementos personales o materiales en la fase de valoración de las ofertas sin que se exija el cumplimiento de unos mínimos en la primera fase de acreditación de la solvencia o que se valoran de manera reiterada en una fase y en otra (véase el apartado 2.9.2.2).**

Infraestructures.cat

Respecto a dichas observaciones, señalar lo siguiente:

- a) Sobre la considerada utilización de subcriterios de valoración o fórmulas matemáticas que no están previstos en los pliegos:

a.1 Expediente de contratación de los “Servicios de gestión comercial para la venta de determinados inmuebles de la sociedad EECAT”:

- Contrariamente a lo indicado por esta Sindicatura, no se trata de subcriterios como así se ha considerado por esta Sindicatura, sino de análisis que siguen una sistemática utilizada para la valoración de los criterios y

motivar las puntuaciones con la finalidad de garantizar una mayor objetividad en la concesión de las puntuaciones.

a.2 Expediente de contratación de los “servicios de conservación y mantenimiento de la nave logística de Logaritme”.

- Se considera que en el apartado 7.3 del Pliego se define suficientemente el criterio utilizado a los efectos de la concesión de puntuaciones:

*“Únicamente se considerarán mejoras del servicio los dos apartados que se exponen en este punto, siendo puntuable únicamente la cuantía económica que el licitador ponga a disposición del servicio para resolver tanto deficiencias de obra como mejoras en los edificios.*

*Estos importes corresponden a la duración total del contrato –12 meses–, siendo importes en coste de ejecución, sin aplicar impuestos ni beneficio industrial.*

*Deficiencias de obra..... 10 puntos asignados a pm  
Mejoras en edificios..... 10 puntos asignados a pm*

*Esto se articulará con una ponderación de 0 puntos para la oferta más baja y la máxima puntuación para la oferta más alta, siguiendo una progresión lineal en función de lo ofertado por cada licitador. Asimismo las mejoras del servicio se deberán expresar en euros por centro y por cada agrupación de centros a la que opte a ser adjudicataria.”*

b) Sobre la definición y valoración de las mejoras.

Se considera que la definición y valoración de las mejoras del expediente de contratación “Servicios de gestión y servicios de soporte en el inmueble del centro de atención y gestión de llamadas de urgencia 112 en Reus” está adecuadamente definida y ponderada en la cláusula décima del pliego, en que se realiza una descripción suficientemente detallada de las mejoras adicionales al servicio que podían ser aportadas por los licitadores en sus ofertas.

“Mejoras. (15 puntos).

*Contemplaremos como mejoras exclusivamente las detalladas y enumeradas en el capítulo destinado a tal efecto.*

*Se considerarán:*

- *Mejoras que afecten a la ejecución material y técnica de los servicios (10 puntos), en base a los servicios necesarios para desarrollar las actividades descritas y garantizar la actividad del edificio en los siguientes capítulos:*

*a) Conservación y mantenimiento 5 puntos  
b) Restauración 3 puntos  
c) Sanitario 2 puntos*

- *Mejoras de responsabilidad social (5 puntos): Se ponderará la aplicación de medidas de responsabilidad social en la ejecución del contrato objeto de licitación.*

*La puntuación se concederá asignando una calificación a cada ítem (1, 2, 3) en función de la importancia de los servicios, siendo:*

- |                              |                          |
|------------------------------|--------------------------|
| <i>1.- muy interesante,</i>  | <i>ponderación = 1</i>   |
| <i>2.- interesante,</i>      | <i>ponderación = 0.7</i> |
| <i>3.- poco interesante,</i> | <i>ponderación = 0.4</i> |

*Las mejoras se cuantifican por capítulo, siendo el valor total de puntos el correspondiente a los sumatorios parciales de los capítulos. La asignación de puntos se corresponde con la siguiente fórmula:*

$$Tc = \text{Total capítulo} = ((\text{total } 1) \times (\text{pond } 1)) + ((\text{total } 2) \times (\text{pond } 2)) + ((\text{total } 3) \times (\text{pond } 3))$$

*Vc = Recuento de valor de propuestas máximas de capítulo*

*Pc = puntos capítulo = ((puntos máximo capítulo) x Tc) / Vc.*

En este sentido, se debe poner de manifiesto que la Asesoría Jurídica del Departamento de Economía y Finanzas, en su informe jurídico del pliego, de fecha 24-01-2011, no hizo ningún tipo de observación al contenido de esta cláusula décima.

c) Sobre la fórmula para la valoración de la oferta económica.

En referencia a la recomendación efectuada respecto a la fórmula utilizada para la valoración de la oferta económica en los expedientes de contratación de los “Servicios de gestión y servicios de soporte en el inmueble del centro de atención y gestión de llamadas de urgencia 112 en Reus”, y “Servicios de conservación y mantenimiento de la nave logística de Logaritme”, se pone de manifiesto que ninguna previsión del TRLCSP determina la fórmula a utilizar a los efectos de la valoración de la oferta económica. El artículo 150.2 del TRLCSP se limita a exigir que las fórmulas utilizadas consten en el Pliego.

Por otra parte, se considera que la fórmula utilizada en la valoración de la oferta económica de dichos expedientes de contratación sí que tiene elementos de proporcionalidad, ya que su aplicación permite conceder una mayor puntuación a las ofertas que presenten una mejor oferta económica, en función de la baja presentada, al tiempo que permite conceder la totalidad de los puntos previstos en el pliego para la oferta económica a la mejor oferta económica, criterios que según el Tribunal de Cuentas o la IGAE deben respetar las fórmulas utilizadas en los pliegos de licitación a los efectos de la valoración de las ofertas económicas.

d) Sobre el uso de elementos personales y materiales como criterios de valoración de las ofertas.

En relación con el expediente de contratación de los “Servicios de gestión comercial para la venta de determinados inmuebles de la sociedad EECAT”, nos remitimos a las manifestaciones reflejadas en el apartado 9.

En cuanto a la observación relativa a que no queda suficientemente definido en el pliego del expediente de contratación de los “Servicios de conservación y mantenimiento de la nave Logaritime” si los medios personales considerados en fase de valoración de las ofertas son los mismos medios mínimos que se requerían tanto en la fase de acreditación de la solvencia como en el acuerdo marco que lo precede, se pone de manifiesto que la valoración de los medios personales realizada en la fase de valoración de las ofertas se basa en la evaluación de un conjunto de criterios y parámetros definidos en el pliego de condiciones jurídicas y técnicas que regulan la licitación del contrato derivado concretamente en el apartado 7.2.2, a los que nos remitimos:

- *Concreción de la organización del mantenimiento (3 puntos)*  
*Esquema detallado de los recursos humanos aplicados al servicio.*
- *Cualificación encargado de servicio (1 punto)*
- *Definición nítida de los perfiles de los puestos (3 puntos)*
- *Capacidad técnica de los operarios según el cargo (3 puntos)*
- *Currículums e historiales de los operarios (3 puntos)*
- *Dedicación del jefe de servicio (1 punto)*
- *Dedicación del encargado de servicio (3 punto)*
- *Dedicación de los operarios (3 puntos)*

Mediante dichos criterios y parámetros se valora la disponibilidad y dedicación prevista para cada uno de los perfiles y tareas detallados en el pliego de prescripciones técnicas como requisito necesario de los medios personales asignados por cada uno de los licitadores en su oferta.

Por lo tanto, esta valoración va más allá de los requisitos mínimos pedidos en la licitación, en concreto en la cláusula décima del pliego de condiciones que reguló el acuerdo marco de servicios de conservación y mantenimiento de inmuebles titularidad de ICF Equipaments SAU (Expediente 14/2009), a los efectos de acreditar la solvencia técnica y profesional, ya que el objeto de valoración del contrato derivado son los medios personales ofrecidos en cada contrato específico.

- 11. *En un expediente se ha observado que se explicita la reducción del precio en función de los plazos de ejecución del contrato dentro del apartado de criterios de valoración de las ofertas y, además, que su redacción genera confusión respecto a la interpretación que hay que darle. Puesto que esta reducción corresponde a la ejecución, debería estar prevista, y claramente definida, en las cláusulas de los pliegos correspondientes a la variación de precios (véase el apartado 2.9.2.3).***

#### **Infraestructures.cat**

En relación con la presente observación, en primer lugar ponemos de manifiesto que el hecho de que se haya incluido la reducción de la retribución del adjudicatario en función del plazo de ejecución del contrato, dentro del apartado de los criterios de valoración del pliego del expediente de contratación de los “Servicios de gestión comercial para la venta de determinados inmuebles de la sociedad EECAT”, en vez de incluirse en un apartado explícito de la ejecución del contrato, tal como se puede desprender del pliego de condiciones y de los respectivos informes de la Asesoría Jurídica del Departamento de Economía y Finanzas y de la Inter-

vinción General, no debe ser entendida como un criterio de valoración, sino como un elemento esclarecedor para los licitadores a los efectos de determinar que su retribución económica: “consistente en un % sobre el precio de venta de los inmuebles”, se vería reducida en los supuestos en que los plazos de formalización de las operaciones de venta fueran superiores a los plazos de ejecución del contrato de gestión, sin que por parte de los licitadores se pudiera variar el % de reducción. Por lo tanto, no debe ser considerada como un criterio de valoración, en tanto que, como se puede verificar, no ha sido objeto de valoración en ningún caso.

Asimismo, dicha previsión se reprodujo en la cláusula Vigésimocuarta del capítulo III: “Ejecución del contrato” del Pliego de condiciones, que fija el régimen contractual, e incluye, entre otras cuestiones, la referente al pago del precio que a continuación se reproduce:

*“Vigésimocuarta.- Pago del precio. Actualización. Revisión de precios.*

*Se entenderá realizado el objeto contractual cuando se realice la efectiva formalización de los contratos de compraventa y alquiler en escritura pública en función de las gestiones comerciales de la empresa adjudicataria y en las condiciones y plazo fijados por la presente licitación.*

*El precio se pagará por parte de ICFE mediante un único pago a la fecha de finalización de la ejecución del contrato, y supondrá la cantidad resultante de aplicar el porcentaje fijado en la oferta al precio final (sin IVA) de las ventas formalizadas.*

*El precio se fijará aplicando a la cantidad final por la que se han formalizado las ventas el porcentaje fijado en la oferta (más el IVA correspondiente) que la entidad adjudicataria haya establecido en su oferta, de acuerdo con lo previsto a continuación:*

*Tipo de licitación ofertado en el supuesto de colocación de la totalidad de los lotes: máximo del 2%*

*Tipo de licitación ofertado en el supuesto de colocación de dos lotes: máximo del 1,5%.*

*Tipo de licitación ofertado en el supuesto de colocación de un lote: máximo del 1%.*

*Reducción del porcentaje*

*El tipo de % presentado se verá reducido una vez que transcurran los 60 primeros días contados desde la fecha de formalización en un 0,1%, de acuerdo con el siguiente escalado:*

- *Primeros 60 días el % ofertado*
- *Del día 61 al 90 el % ofertado reducido en un 0,1.*
- *Del día 91 al 120 el % ofertado reducido en un 0,2.*
- *Del día 121 al 150 el % ofertado reducido en un 0,3.*
- *Del día 151 al 180 el % ofertado reducido en un 0,4.*

*A los efectos de fijar el tipo de % aplicable se tomará como fecha de referencia la fecha de formalización de las operaciones.*

*Todos los gastos derivados de la elaboración de las herramientas de marketing y gastos derivados de las operaciones vinculadas a la ejecución del contrato irán a*

*cargo del adjudicatario, con exclusión de los impuestos que legalmente deban asumir el vendedor y el comprador por motivo de la formalización de la compraventa.*

*El precio no será objeto de actualización ni revisión.”*

En relación con la cuestión referente a la determinación del precio del contrato, tal y como hemos hecho en el anterior apartado 9, ponemos de manifiesto que, si bien a los efectos de determinar el valor estimado del contrato y presupuesto de licitación, en el pliego se ha partido de una hipótesis que representaba un precio, consecuencia de aplicar el % máximo sobre el valor contable de todos los inmuebles, en la cláusula contractual que regulaba el precio se determinaba que dicho precio se adaptaría al alza o a la baja, en función del desarrollo de las operaciones de venta, y a tales efectos, en la cláusula Segunda apartado 2.1 se indicaba: *“En la fase previa a la venta de los inmuebles se procederá a realizar la tasación de los valores de los bienes a los efectos de concretar el valor real de los mismos”,* y en la base Cuarta del Pliego de Bases en que se regula el valor estimado del contrato: *“El precio de referencia de la venta de los inmuebles se fija por parte de la propiedad tomando como base el valor contable de los mismos, a los efectos de fijar el tipo inicial de las ofertas presentadas por los licitadores. Dicho precio, una vez que se haya procedido a estructurar la operación, será negociable al alza o a la baja, siempre previa autorización de ICFE, en función de los potenciales compradores, de las condiciones contractuales y de las fluctuaciones del mercado en el transcurso del tiempo”.*

- 12. No consta que EECAT haya formalizado documento alguno que sustente el acto formal de recepción, aunque en la documentación contractual se prevé su formalización (véase el apartado 2.9.2.4).**

Infraestructures.cat

Respecto a esta observación, si bien es cierto que la cláusula contractual que regula la recepción de los contratos del “Servicio de gestión y servicios de soporte en el inmueble del centro de atención y gestión de llamadas de urgencia 112 en Reus” y del “Servicio de conservación y mantenimiento de la nave Logaritme” fija que “el órgano de contratación emitirá un acto formal de recepción que permitirá devolver la garantía definitiva si no existe periodo de garantía técnica”, se considera que, dado el objeto de dichos contratos, el acto formal de recepción se debe entender realizado con la autorización del abono de la última factura de los contratos y con la autorización de la devolución de la garantía definitiva en tanto que se da conformidad a los trabajos realizados.

- 13. Aunque en la documentación contractual se prevé que, una vez finalizada la prestación del servicio, se devuelva la garantía depositada por el adjudicatario, en dos expedientes no consta esta devolución (véase el apartado 2.9.2.5).**

Infraestructures.cat

En relación con la observación relativa a la falta de devolución de las garantías depositadas por el adjudicatario en dos de los expedientes contractuales anali-

zados por esta Sindicatura, concretamente los expedientes de contratación del “Servicio de gestión y servicios de soporte en el inmueble del centro de atención y gestión de llamadas de urgencia 112 en Reus” y del “Servicio de conservación y mantenimiento de la nave Logaritme”, se pone de manifiesto que a fecha de hoy, en relación con este último, el pasado 08-06-2015 se hizo efectiva la devolución de dicha garantía, tal y como se desprende del documento adjunto.

En cuanto al primero de los contratos a fecha de hoy queda pendiente que por parte del adjudicatario se formalice la conformidad a la liquidación del contrato a los efectos de proceder a la devolución de la garantía.

- 14. En algunos contratos revisados se han detectado determinadas incidencias relacionadas con los objetos de los contratos, los importes, las fechas o los tipos de contratos que suponen un incumplimiento de lo establecido en el artículo 74, apartado 2 de la LCSP y, en consecuencia, se considera que ha habido un fraccionamiento indebido del contrato (véase el apartado 2.9.2.6)**

#### **Infraestructures.cat**

En relación con los contratos menores de servicios de mantenimiento de diferentes equipamientos educativos contratados en el año 2011, en los que se considera que ha habido un fraccionamiento indebido de los mismos, manifestamos que no se ha producido tal fraccionamiento ya que falta uno de los aspectos fundamentales para determinar la existencia de fraccionamiento, como es la falta de “unidad operativa o funcional”.

Se considera que existe una unidad operativa o funcional si los elementos son inseparables para conseguir una misma finalidad o si son imprescindibles para el correcto funcionamiento de lo que se pretende conseguir mediante la celebración del contrato.

En este sentido, y de acuerdo con lo que se desprende del Informe 57/2009 de la Junta Consultiva de Contratación Administrativa del Estado, *“no se considerará que existe fraccionamiento del contrato, siempre que se trate de diferentes elementos que no están vinculados entre sí por dicha unidad operativa o funcional, de tal manera que la ejecución y explotación de una o varias de ellas no sea necesaria para la ejecución y explotación de cualquiera del resto o cuando los objetos de dos o más contratos sean parecidos pero independientes entre sí.”*

Puesto que en los expedientes indicados, los contratos de mantenimiento que se formalizaron afectaban a equipamientos educativos ubicados en diferentes zonas geográficas y, por lo tanto, son plenamente independientes entre sí, y dado que la ejecución de cada uno de los servicios de mantenimiento no es necesaria para la ejecución del resto, no existiendo, por lo tanto, una unidad operativa o funcional, no se puede considerar que exista fraccionamiento de los contratos.

Considerando todo el anterior,

**SOLICITO:** Que se tenga por comparecida a Infraestructures.cat en el trámite de alegaciones, por efectuadas las alegaciones que se contienen en el presente escrito, y en sus méritos, sean tenidas en cuenta en la redacción del informe definitivo o se acuerde su inclusión y constancia en el informe 17/2014-A.

Pilar Matesanz Sànchez  
Directora de Contratación y Finanzas

Barcelona, a 6 de mayo de 2016

SINDICATURA DE CUENTAS DE CATALUÑA  
Avda. Litoral, 12-14  
08005 BARCELONA

## **5.2. TRATAMIENTO DE LAS ALEGACIONES**

Las alegaciones formuladas han sido analizadas y valoradas por la Sindicatura de Cuentas. El texto del proyecto de informe no se ha alterado porque se entiende que las alegaciones enviadas son explicaciones que confirman la situación descrita inicialmente o porque no se comparten los juicios que se exponen. No obstante, como consecuencia de la alegación 10.b se ha completado el contenido del apartado 2.9.2.2 para facilitar su comprensión, según se indica en la nota al pie de la página correspondiente.

## **6. VOTO PARTICULAR DEL SÍNDICO MAYOR, I. SR. D. JAUME AMAT REYERO**

En la aprobación del presente informe por el Pleno de la Sindicatura el 18 de mayo de 2016, el síndico mayor, I. Sr. D. Jaume Amat Reyero, de acuerdo con lo previsto en el artículo 12, apartados 2 y 3, de la Ley 18/2010, de 7 de junio, de la Sindicatura de Cuentas, emitió el voto particular que figura a continuación.<sup>5</sup>

### VOTO PARTICULAR DEL SÍNDICO JAUME AMAT REYERO

El que suscribe, Jaume Amat Reyero, síndico mayor de la Sindicatura de Cuentas de Cataluña, en cumplimiento de lo establecido en la normativa vigente, vota favorablemente la aprobación del informe *Equipaments i Edificis de Catalunya, SA (EECAT), ejercicio 2011*. No obstante, mediante este voto particular quiere hacer constar su opinión sobre algunos aspectos del informe.

---

5. El voto particular estaba redactado en catalán. Aquí figura una traducción al castellano.

La opinión de la Sindicatura sobre las cuentas anuales de EECAT (apartado 3.1 del informe) describe, entre otros aspectos, una limitación en relación con la correcta contabilización de la operación de cobertura a valor razonable de la permuta de tipo de interés para gestionar posibles fluctuaciones en el coste de los créditos por operaciones de arrendamiento financiero. Esta limitación es la misma que la Sindicatura ya incluyó en las observaciones del informe sobre las cuentas anuales de EECAT de 2010 (informe 8/2013), en las que se indicaba que, al inicio de la contabilización de dicha operación de cobertura, no se disponía de ninguna documentación que justificara el movimiento contable que la sociedad escogió para contabilizarla. En el mismo informe 8/2013, y con una redacción parecida en el informe referido al ejercicio 2011, se explica toda la operación de cobertura y se manifiesta que el 28 de marzo de 2011 la sociedad aprobó un documento en el que se definía la operación de cobertura, con el objetivo, el método, los riesgos, el activo cubierto y los tests de eficacia retrospectivos y prospectivos, sobre los que se ha mantenido la contabilización de la operación, y que este documento fue aportado a la Sindicatura.

Este síndico, ante la información aportada y acreditada, no encuentra en la redacción del informe los motivos por los que se mantiene la misma limitación del ejercicio anterior, sin explicar qué documentación sigue faltando en el expediente para mantener la observación.

En la observación 4 del informe respecto a los gastos financieros del ejercicio 2011 de EECAT, se describe que el gasto correspondiente a la comisión anual por el aval prestado por el ICF, de 7,39M€, se calculó sobre el valor nominal de los instrumentos financieros derivados, en vez de hacerlo sobre el valor del pasivo contingente, por lo que la cantidad está sobrevalorada en 5,83M€. Sin entrar en la validez del argumentario utilizado, este síndico observa que para la misma operación y basándose en el contrato firmado el 3 de septiembre de 2009, con un importe de 14,4M€, dicho informe 8/2013 no hace ninguna observación sobre una posible sobrevaloración por la elección de la base de cálculo.

Este síndico considera que en el informe que se aprueba no ha sido suficientemente explicada la diferencia entre los argumentos que se muestran para el ejercicio 2011 respecto a los de 2010 y cree que se podría deducir que el órgano fiscalizador ha cambiado de criterio respecto a esta observación.

Jaume Amat Reyero  
Síndico mayor

Barcelona, 31 de mayo de 2016

