

Informe 27/97-D

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

Exercici 1996



**Sindicatura de Comptes
de Catalunya**

A Barcelona, el dia 10 de març de 1998, reunit el Ple de la Sindicatura de Comptes, sota la presidència del síndic major, Sr. Ferran Termes i Anglès, amb l'assistència dels síndics Srs. Josep M. Carreras i Puigdengolas, Marià Nicolàs i Ros, Jordi Petit Fontserè, i Xavier Vela i Parés, actuant-hi com a secretària, la secretària general de la Sindicatura, Sra. M. Àngels Barbarà i Fondevila, i com a ponent el síndic Sr. Jordi Petit Fontserè, s'acorda aprovar, amb deliberació prèvia, l'informe de fiscalització 27/97-D relatiu al Centre Integral de Mercaderies i Activitats Logístiques, SA (CIMALSA), exercici 1996.

ABREVIATURES	6
1. INTRODUCCIÓ	7
1.1. INTRODUCCIÓ A L'INFORME	7
1.1.1. Objecte i abast material	7
1.1.2. Abast temporal i metodologia	7
1.2. INTRODUCCIÓ A L'ENS FISCALITZAT	8
1.2.1. Creació, naturalesa jurídica i capital fundacional	8
1.2.2. Objecte social i domicili social	9
1.2.3. Òrgans de govern	9
1.2.4. Conveni INCASOL-CIMALSA	10
1.2.5. Activitat	12
1.2.6. Legislació aplicable	12
2. FISCALITZACIÓ	13
2.1. FISCALITZACIÓ DELS ESTATS FINANCERS	13
2.1.1. Balanç de situació	17
2.1.2. Compte de pèrdues i guanys	24
2.2. FISCALITZACIÓ DE LES LIQUIDACIONS PRESSUPOSTÀRIES	31
2.3. FISCALITZACIÓ DE LA CONTRACTACIÓ	32
2.3.1. Adjudicació de contractes d'obres	32
2.3.2. Adjudicació de contractes d'assistència tècnica	34
2.4. FISCALITZACIÓ DE LA GESTIÓ	35
2.4.1. Descripció de l'actuació	37
2.4.2. El PEF	37
2.4.3. Resultat de l'operació	47
3. CONCLUSIONS	49
3.1. OBSERVACIONS I RECOMANACIONS	49
4. TRÀMIT D'AL·LEGACIONS	51

ABREVIATURES

BEX:	Banco Exterior de España
CIM:	Central Integral de Mercaderies
CIMALSA:	Centre Integral de Mercaderies i Activitats Logístiques, SA
ha:	Hectàrea
INCASOL:	Institut Català del Sòl
IVA:	Impost sobre el Valor Afegit
LCAP:	Llei de Contractes de les Administracions Públiques
mPTA:	Milers de pessetes
MPTA:	Milions de pessetes
PEF:	Pla Econòmic Financer

1. INTRODUCCIÓ

1.1. INTRODUCCIÓ A L'INFORME

1.1.1. Objecte i abast material

De conformitat amb la normativa vigent, aquesta Sindicatura emet el present Informe de Fiscalització relatiu a l'empresa de la Generalitat "Centre Integral de Mercaderies i Activitats Logístiques, SA", d'ara endavant cimalsa.

Els aspectes objecte de fiscalització han estat els següents:

- a) Els comptes anuals de la societat, per tal de verificar que representen fidelment la situació financeropatrimonial i els resultats de les operacions efectuades durant l'exercici fiscalitzat.
- b) El pressupost, per tal de verificar la correcta liquidació pressupostària així com el seu grau de compliment.
- c) Els sistemes de contractació emprats a l'hora d'encarregar a tercers obres i serveis, per tal de verificar que es garanteix el compliment dels principis de publicitat i concurrència.
- d) La gestió portada a terme per la societat, en especial pel que fa referència al compliment de l'objecte pel qual va ser creada, així com per avaluar-ne els resultats obtinguts.

1.1.2. Abast temporal i metodologia

La fiscalització té abasts temporals diferents en funció del que ha estat objecte de revisió:

- La fiscalització economicofinancera i de la liquidació pressupostària es refereix a l'exercici tancat a 31 de desembre de 1996.
- La fiscalització de la contractació i de la gestió es refereix al període comprès entre el 8 d'octubre de 1992 (data de constitució de la Societat) i el 22 d'abril de 1997.

Les proves realitzades, d'acompliment i substantives, han estat aquelles que, de forma selectiva, s'han considerat necessàries per tal d'obtenir evidència suficient i adient, amb l'objectiu d'aconseguir una base raonable que permeti manifestar les conclusions que es desprenen del treball realitzat sobre la informació economicofinancera i els preceptes legals que li són d'aplicació, d'acord amb les normes d'auditoria pública generalment acceptades.

Cal assenyalar que els estats financers de CIMALSA han estat objecte d'auditoria financera privada externa des del primer exercici de funcionament, per part de "Serrat Auditors, Censors Jurats de Comptes, SA".

L'Opinió manifestada en cada exercici ha estat "neta". En concret, la referida als estats financers corresponents a l'exercici 1996 ha estat la següent:

"Segons la nostra opinió, els comptes anyals adjunts expressen, en tots els aspectes significatius, la imatge fidel del patrimoni, i de la situació financera de la societat CENTRE INTEGRAL DE MERCADERIES I ACTIVITATS LOGÍSTIQUES, SA a 31 de desembre de 1996 i dels resultats de les seves operacions i dels recursos obtinguts i aplicats durant l'exercici anyal finalitzat en l'esmentada data i contenen la informació necessària i suficient per a la seva interpretació i comprensió adequada, de conformitat amb els principis i normes comptables generalment acceptats".

1.2. INTRODUCCIÓ A L'ENS FISCALITZAT

1.2.1. Creació, naturalesa jurídica i capital fundacional

CIMALSA va ser constituïda com a societat anònima el 8 d'octubre de 1992, mitjançant escriptura pública de la mateixa data i davant del Notari de Barcelona el Sr. Xavier Roca Ferrer, prèvia l'autorització per l'Acord de Govern d'1 de setembre de 1992, pel qual s'autoritza l'INCASOL perquè constitueixi una societat, i a la vegada se n'aproven els estatuts.

En el mateix Acord s'estableix l'objecte social i l'import del capital fundacional.

Així, l'accionista únic és l'INCASOL i el capital fundacional fou de 10,00 MPTA representat per 10.000 accions ordinàries i nominatives, de 1.000 PTA de valor nominal cadascuna, totalment subscrietes i desemborsades per l'INCASOL en el mateix acte de la constitució.

El capital a 31 de desembre de 1996 és de 614,00 MPTA, representat per 614.000 accions nominatives, de 1000 PTA de valor nominal, totalment subscrietes i desemborsades per l'INCASOL.

En el corresponent epígraf relatiu a la fiscalització dels estats financers, es fa esment de les diverses ampliacions de capital que s'han portat a terme fins arribar a la xifra actual.

Aquesta societat té la condició d'empresa pública de la Generalitat d'acord amb el que estableix l'article 35 de la Llei 4/1985, de l'Estatut de l'Empresa Pública Catalana, i per tant es regeix per la normativa reguladora d'aquest tipus d'entitats i pels seus propis estatuts.

1.2.2. Objecte social i domicili social

L'objecte social d'acord amb el que estableix l'Acord de Govern es descriu en l'article 2n dels estatuts i és el següent:

"L'adquisició i l'alienació, per qualsevol títol, de sòl i edificacions de tota mena, la construcció, la promoció, la gestió, l'administració, l'arrendament o la cessió per qualsevol títol i l'alienació de tot tipus d'immobles per a la dotació d'infraestructures i equipaments per al desenvolupament d'activitats de transport i operacions logístiques de mercaderies".

El domicili social que es fixa en l'escriptura de constitució és el carrer Còrsega, 289, 6a planta.

Actualment el domicili social és el mateix i el domicili fiscal és a la rambla de Catalunya, 98, 6a planta. El canvi de domicili fiscal es va acordar en la sessió del Consell d'Administració de 31 de maig de 1995, donat que l'activitat es porta a terme en aquella adreça.

La societat es constitueix per temps indefinit.

1.2.3. Òrgans de govern

Segons s'estableix a l'article 11 dels estatuts, els òrgans de govern són la Junta General d'Accionistes i el Consell d'Administració.

Les atribucions i altres aspectes relatius a la Junta General es regulen en els articles 12 a 17 dels estatuts.

Com ja s'ha esmentat, l'accionista és únic.

La composició, atribucions i la resta d'aspectes relatius al Consell d'Administració estan regulats en els articles 18 a 24 dels estatuts socials.

Els components del Consell d'Administració a 31 de desembre de 1996 són els següents:

Conseller president: Sr. Ernest Serra i Raventós

Consellers: Sr. Antoni Paradell i Ferrer (Gerent de l'INCASOL)
Sr. Joan Ignasi Coll i Olalla (Director tècnic de l'INCASOL)
Sr. Antoni Masferrer i Solduga
Sr. Enric Ticó i Buxadós (Director general de transports)

Secretari no conseller: Sr. Francesc Segura i Roda

El Gerent de la societat a 31 de desembre de 1996 és el Sr. Robert Ramírez i Balcells (nomenat pel Consell d'Administració en la sessió del dia 29 d'octubre de 1996). Des de la data del nomenament fins al 31 de desembre comparteix l'exercici de les funcions amb l'anterior gerent (Sr. Oriol Segarra).

1.2.4. Conveni INCASOL-CIMALSA

El 28 de juliol de 1993 se signa un conveni entre CIMALSA i l'INCASOL (accionista al 100% de CIMALSA).

Donat que CIMALSA es va crear per a dur a terme la promoció, la gestió i l'execució de determinades activitats de la competència de l'INCASOL, se signa l'esmentat conveni amb la finalitat d'articular les bases que, d'acord amb les disposicions legals aplicables, regulin l'execució de l'objecte social de CIMALSA i el corresponent seguiment i control per part de l'INCASOL.

Aquest conveni esdevé el principal marc d'actuació de CIMALSA, tant pel que fa a les activitats a portar a terme com pel que fa al seu finançament. És per això que s'exposen en aquest apartat els aspectes més significatius continguts en aquest conveni.

Aquests aspectes són els següents:

- CIMALSA ha de desenvolupar el seu objecte social de conformitat amb els encàrrecs que li encomani l'INCASOL i, per tant, CIMALSA actuarà com a mandatària en nom propi però per compte de l'INCASOL, en tot allò que constitueixi l'objecte principal de l'encàrrec que se li efectui.
Actuarà en nom de l'INCASOL quan així es determini expressament i actuarà en nom i compte propi en tot allò que no sigui conseqüència directa del compliment d'un encàrrec.
- CIMALSA en la seva actuació ha de subjectar-se als criteris de rendibilitat econòmica i productivitat i portar a terme les activitats amb la màxima celeritat i qualitat i el mínim cost possible.
- Per aquest conveni l'INCASOL encarrega a CIMALSA la promoció, construcció, gestió, venda i/o lloguer de terrenys, naus i equipaments de les que hauran de constituir les Centrals Integrades de Mercaderies del Vallès Occidental i del Baix Llobregat. Aquestes Centrals s'ubicaran en els terrenys, propietat de l'INCASOL, situats als termes municipals de Santa Perpètua de Mogoda (CIM Vallès) i Gavà i Castelldefels (CIM Baix Llobregat).

En concret, per a la venda i/o lloguer, l'INCASOL atorgarà a CIMALSA els corresponents poders notariaus.

- S'estableixen detalladament les actuacions que CIMALSA haurà de portar a terme per al compliment de l'encàrrec.
- S'assenyala com a instrument bàsic de regulació de les relacions derivades dels encàrrecs esmentats, el Pla Econòmic Financer (PEF).

Per cada encàrrec que rebi CIMALSA, aquesta elaborarà un PEF que contempli totes les conseqüències economicofinanceres de l'encàrrec. Aquests PEF hauran d'ésser aprovats en primer lloc pel Consell d'Administració de CIMALSA i després pel Consell d'Administració de l'INCASOL.

En concret, els PEF hauran de contenir:

- Cost actualitzat dels estudis, projectes, obres i gestió
- Cost del finançament necessari
- Previsió de pagaments
- Previsió d'operacions d'endeutament
- Previsió de tresoreria

Mitjançant el PEF es determinaran les contrapartides econòmiques a càrrec de l'INCASOL i les autoritzacions financeres que siguin necessàries.

S'estableix específicament que CIMALSA podrà concertar les operacions d'endeutament que siguin necessàries per a atendre les necessitats de tresoreria, d'acord amb les previsions econòmiques i financeres dels PEF aprovats.

A més, s'estableixen unes disposicions referides a la recepció de les obres i s'especifica que la contractació d'obres i serveis que porti a terme la societat en compliment dels encàrrecs rebuts haurà de respectar els requisits de publicitat i concurrència.

Cal assenyalar que, com a conseqüència de les relacions econòmiques derivades del mandat que constitueixen els encàrrecs de l'INCASOL, la comptabilitat de CIMALSA ha de reflectir aquest fet i, per tant:

- Reflecteix en els seus comptes d'actiu circulant el deute que va adquirint l'INCASOL com a conseqüència dels encàrrecs que faci a CIMALSA i que correspondrà al cost total dels projectes i obres corresponents als esmentats encàrrecs, més el total cost del seu finançament i, si s'escau, el cost de la gestió encomanada.

- Reflecteix en el passiu circulant les aportacions que rebí de l'INCASOL per atendre l'import de l'esmentat deute.

El primer PEF va ser aprovat el 27 de juliol de 1994 i es va actualitzar posteriorment, essent aprovat un nou PEF el 21 de febrer de 1996.

En aquest Informe es dedica un capítol específic a l'elaboració del PEF i el seu grau de compliment. (Vegeu Capítol 2.4.)

1.2.5. Activitat

Encara que l'encàrrec contingut en el Conveni abans esmentat suposava la constitució de les Centrals Integrals de Mercaderies tant del Vallès Occidental com del Baix Llobregat, finalment només s'ha portat a terme la primera, és a dir, la CIM Vallès.

Respecte a la CIM Baix Llobregat es van iniciar contactes i es van portar a terme algunes actuacions però un informe amb l'anàlisi global de la viabilitat del projecte va fer que es prengué la decisió de no portar-la a terme.

En sessió del Consell d'Administració de l'INCASOL de 27 de desembre de 1994, aquest organisme va acordar, assabentat de l'informe sobre la CIM Baix Llobregat, deixar sense efecte l'encàrrec a CIMALSA per desenvolupar aquesta actuació.

Per tant, l'activitat portada a terme ha estat la posada en marxa (promoció, construcció, gestió, etc.) de la CIM Vallès i és el que ha estat analitzat en l'apartat referit a l'avaluació de la gestió.

1.2.6. Legislació aplicable

A la societat li són aplicables:

- Els seus Estatuts Socials
- La Llei 4/1985, de 29 de març, de l'Estatut de l'Empresa Pública Catalana
- La Llei 10/1982, de 12 de juliol, de Finances Públiques de Catalunya, i el Decret legislatiu 9/1994, de 13 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei de Finances Públiques de Catalunya
- Real Decreto legislativo 1564/1989, de 22 de diciembre, pel que s'aprova el Text refós de la Llei de Societats Anònimes
- Les Lleis de Pressupostos de la Generalitat dels exercicis corresponents
- La Disposición Adicional 6ª de la Ley 13/1995, de 18 de mayo, de Contratos de las Administraciones Públicas.

2. FISCALITZACIÓ

2.1. FISCALITZACIÓ DELS ESTATS FINANCERS

Com ja hem dit en la Introducció d'aquest Informe, els Estats Financers de la societat han estat auditats anyalment, des de la seva constitució, per una empresa privada externa. De totes maneres, tenint en compte que l'avaluació general del que ha estat l'operació completa de la CIM Vallès, ha estat objecte del nostre Informe, aquesta revisió ha suposat la fiscalització de pràcticament totes les partides del Balanç i Compte d'explotació; per tant, es pot dir que s'ha realitzat també l'auditoria completa dels estats financers.

Després de la tasca realitzada, aquesta Sindicatura assumeix en la seva totalitat les opinions expressades en els diferents informes externs d'auditoria privada.

La Societat ha confeccionat els comptes anyals en format normal, tot i que pel volum de les operacions, podia haver-los confeccionat amb el model abreujat.

Per a la seva elaboració, s'han aplicat els principis comptables obligatoris sense que hi hagi hagut raons excepcionals que hagin motivat la no aplicació d'algun d'aquests.

A continuació es presenten els balanços de situació i els comptes de pèrdues i guanys de CIMALSA, corresponents als exercicis tancats a 31 de desembre de 1995 i a 31 de desembre de 1996, donat que són comparatius.

Balanç de situació a 31 de desembre de 1995 i a 31 de desembre de 1996

Actiu	Exercici 1995	Exercici 1996
A) Accionistes per desemborsaments no exigits	0	0
Total A	0	0
B) Immobilitzat		
I. Despeses d'establiment	5.049	3.578
II. Immobilitzat immaterial	87	42
5. Aplicacions informàtiques	181	181
9. Amortitzacions	(94)	(139)
III. Immobilitzacions materials	5.838	4.929
3. Altres instal·lacions, utilitatge i mobiliari	7.731	7.787
7. Amortitzacions	(1.893)	(2.858)
IV. Immobilitzacions financeres	465	469
7. Dipòsits i fiances entregats a llarg termini	465	469
VI. Deutors operacions tràfic llarg termini	0	0
Total B	11.439	9.018
C) Despeses a distribuir en varis exercicis	0	0
Total C	0	0
D) Actiu circulat		
II. Existències	0	62.555
4. Acomptes i immobilitzat material en curs	0	62.555
III. Deutors	526.492	1.595.687
2. Empreses del grup, deutors	525.537	1.584.755
4. Deutors varis	0	732
6. Administracions públiques	955	10.200
IV. Inversions financeres temporals	230.564	0
7. Dipòsits i fiances constituïts a curt termini	230.564	0
VI. Tresoreria	280.047	129.293
VII. Ajustaments per periodificació	28	195
Total D	1.037.131	1.787.730
Total general (A+B+C+D)	1.048.570	1.796.748

Imports en milers de pessetes

Font: Comptes anuals de CIMALSA corresponents a l'exercici 1996 i a l'exercici 1995

SINDICATURA DE COMPTES DE CATALUNYA — INFORME 27/97-D

Passiu	Exercici 1995	Exercici 1996
A) Fons propis		
I. Capital subscrit	614.000	614.000
1. Capital subscrit	614.000	614.000
IV. Reserves	0	0
V. Resultats d'exercicis anteriors	(17.356)	(338)
2. Resultats negatius exercicis anteriors	(17.356)	(338)
VI. Pèrdues i guanys (Benefici o pèrdua)	17.018	(2.481)
Total A	613.662	611.181
B) Ingressos a distribuir en varis exercicis	0	0
Total B	0	0
C) Provisions per a riscos i despeses	0	0
Total C	0	0
D) Creditors a llarg termini		
Total D	0	0
E) Creditors a curt termini		
III. Deutes amb empreses del grup i associades	215.154	129.368
1. Deutes amb empreses del grup	215.154	129.368
IV. Creditors comercials	202.678	1.054.593
2. Deutes compres/prestacions serveis	202.678	1.054.593
V. Altres deutes no comercials	17.076	1.606
1. Administracions Públiques	17.076	1.606
Total E	434.908	1.185.567
Total general (A+B+C+D+E)	1.048.570	1.796.748

limports en milers de pessetes

Font: Comptes anyals de CIMALSA corresponents a l'exercici 1996 i a l'exercici 1995

Compte de pèrdues i guanys a 31 de desembre de 1995 i a 31 de desembre de 1996

Deure	Exercici 1995	Exercici 1996	Haver	Exercici 1995	Exercici 1996
A) DESPESES	883.641	2.106.727	B) INGRESSOS	900.659	2.104.246
1. Reducció d'existències	0	(62.554)	1. Import net de la xifra de negocis	885.955	2.084.716
2. Aprovisionaments	836.292	2.132.227	a) Vendes	885.955	2.084.716
3. Despeses de personal	23.593	14.103	2. Aug. d'existències de productes acabats i en curs de fabricació	(21.613)	0
a) Sous, salaris i similars	20.049	11.808	3. Treballs efectuats per l'empresa per a l'immobilitzat	0	0
b) Càrregues socials	3.544	2.295	4. Altres ingressos d'explotació	0	0
4. Dotacions per amortització immobilitzat	2.251	2.480			
5. Variació de les provisions de tràfic	0	0			
6. Altres despeses d'explotació	21.501	20.469			
a) Serveis exteriors	21.213	20.171			
b) Tributs	288	298			
I. BENEFICIS D'EXPLOTACIÓ	0	0	I. PÈRDUES D'EXPLOTACIÓ	19.295	22.009
7. Despeses financeres i assimilades	4	0	5. Ingressos de participacions en capital	0	0
8. Variació prov. d'inversions financeres	0	0	6. Ingr. d'altres valors negociables i crèdits de l'actiu immobilitzat	0	0
9. Diferències negatives de canvi	0	2	7. Altres interessos i ingressos assimilats	36.317	19.529
			c) Altres interessos	36.317	19.529
			8. Diferències positives de canvi	0	1
II. RESULTATS FINANCERS POSITIVUS	36.313	19.528	II. RESULTATS FINANCERS NEGATIVUS	0	0
III. BENEFICIS ACTIVITATS ORDINÀRIES	17.018	0	III. PÈRDUES ACTIVITATS ORDINÀRIES	0	2.481
10. Variació prov. immob. immat. i cartera de control	0	0	9. Beneficis en alienació immob. immat. i cartera de control	0	0
11. Pèrdues proced.immob. immat. i cartera de control	0	0	10. Beneficis operacions amb accions i obligacions pròpies	0	0
12. Pèrdues per operacions amb accions i oblig. pròpies	0	0	11. Subvencions de capital transferides al resultat de l'exercici	0	0
13. Despeses extraordinàries	0	0	12. Ingressos extraordinaris	0	0
14. Despeses i pèrdues d'altres exercicis	0	0	13. Ingressos i beneficis d'altres exercicis	0	0
IV. RESULTATS EXTRAORDINARIS POSITIVUS	0	0	IV. RESULTATS EXTRAORDINARIS NEGATIVUS	0	0
V. BENEFICIS ABANS D'IMPOSTOS	17.018	0	V. PÈRDUES ABANS D'IMPOSTOS	0	2.481
15. Impostos sobre societats	0	0			
16. Altres impostos	0	0			
VI. RESULTAT DE L'EXERCICI (BENEFICIS)	17.018	0	VI. RESULTAT DE L'EXERCICI (PÈRDUES)	0	2.481

Imports en milers de pessetes

Font: Comptes anuals de CIMALSA corresponents a l'exercici 1996 i a l'exercici 1995

2.1.1. Balanç de situació

Les xifres del balanç han passat de 1.048,57 MPTA a 1.796,75 MPTA, el que representa un 71,35% d'increment.

De la variació produïda entre un exercici i l'altre destaca, pel que fa a l'actiu, el fort increment en la partida de "deutors empreses grup" que passa d'un saldo a 31 de desembre de 1995 de 525,54 MPTA a un saldo a 31 de desembre de 1996 de 1.584,75 MPTA, el que sembla raonable donat que es correspon amb el deute adquirit per l'INCASOL i és precisament al 1996 quan es produeix l'avanç significatiu en les actuacions a portar a terme per CIMALSA en la CIM Vallès per compte de l'INCASOL.

Per una altra banda, les desviacions significatives a la baixa corresponen als comptes de "tresoreria" (disminució de 150,75 MPTA) i de "dipòsits i fiances constituïts a curt termini" (disminució en 230,56 MPTA).

Quant al passiu del balanç, cal remarcar l'increment que es produeix en la partida de "creditors comercials per compres i prestació de serveis", ja que es passa d'un saldo de 202,68 MPTA al tancament de l'exercici 1995 a un saldo de 1.054,59 MPTA a 31 de desembre de 1996. Això és conseqüència també del fet que la plena activitat i impuls de la CIM es produeix en aquest exercici 1996.

Actiu**a) Despeses d'establiment**

El saldo es correspon amb les despeses de constitució i les d'ampliació de capital. Es comptabilitzen pel preu d'adquisició i s'amortitzen mensualment en un termini màxim de 5 anys, el que és correcte. Es presenten netes d'amortització.

El moviment i desglossament d'aquest compte ha estat el següent:

COST	Saldo a 31.12.95	Altes	Baixes	Saldo a 31.12.96
Despeses de constitució	248	-	-	248
Desp. d'ampliació de capital	7.105	-	-	7.105
COST TOTAL	7.353	-	-	7.353

AMORTITZACIÓ ACUMULADA	Saldo a 31.12.95	Dotacions	Baixes	Saldo a 31.12.96
Despeses de constitució	154	50	-	204
Desp. d'ampliació de capital	2.150	1.421	-	3.571
AMORT. ACUMULADA TOTAL	2.304	1.471	-	3.775
NET	5.049			3.578

Imports en milers de pessetes

b) Immobilitzat immaterial

Aquest immobilitzat correspon a les adquisicions de les aplicacions informàtiques i es comptabilitza pel seu cost d'adquisició; l'amortització s'aplica en funció de la seva depreciació efectiva en un percentatge del 25%.

El moviment de l'exercici ha estat el següent:

Aplicacions informàtiques	Saldo a 31.12.95	Altes/Dotacions	Baixes	Saldo a 31.12.96
Cost	181	-	-	181
Amortització	94	45	-	139
Immobilitzat net	87	45	-	42

Imports en milers de pessetes

c) Immobilitzat material

Els elements registrats es comptabilitzen pel seu cost d'adquisició. Aquests elements són instal·lacions, mobiliari i equips informàtics.

L'amortització és en funció de la seva depreciació efectiva essent els percentatges d'amortització d'un 10% per al mobiliari i les instal·lacions i d'un 25% pels equips informàtics, el que és correcte.

El moviment de l'exercici ha estat el que segueix:

COST	Saldo 31.12.95	Altes	Baixes	Saldo 31.12.96
Instal·lacions i maquinària	3.241	-	-	3.241
Altres instal·lac, utilitatge i mobiliari	3.234	56	-	3.290
Equips procés de dades	1.256	-	-	1.256
Total	7.731	56	-	7.787

AMORTITZACIÓ	Saldo 31.12.95	Dotacions	Baixes	Saldo 31.12.96
Instal·lacions tècniques i maquinària	576	324	-	900
Altres instal·lac, utilitatge i mobiliari	598	327	-	925
Equips procés de dades	719	314	-	1.033
Total	1.893	965	-	2.858
Immobilitzat material net	5.838			4.929

Imports en milers de pessetes

S'han revisat totes les factures d'immobilitzat des de l'inici, incloses les adquisicions de l'exercici 1996. S'han trobat 2 factures d'import poc material (0,48 MPTA) que per concepte s'haurien d'haver comptabilitzat com a despesa.

d) Immobilitzacions financeres

L'import de 469 mPTA correspon a 465 mPTA per la fiança que l'Entitat va constituir a llarg termini per al contracte de lloguer de les seves oficines, a

1.000 PTA per la fiança d'una plaça d'aparcament i a 3.000 PTA per la fiança a llarg termini per la supracomunitat de propietaris de la CIM Vallès.

S'ha revisat la documentació suport, sense excepció.

e) Existències

L'exercici 1996 és el primer amb saldo en aquest compte.

S'han incorporat a existències de la societat les inversions realitzades durant l'exercici (obres) que, posteriorment, hauran de facturar-se a tercers (bàsicament al MOPTMA) i que són fonamentalment les següents:

- Obres complementàries de modificació del giratori d'accés sud de la CIM Vallès
- Obres complementàries de construcció del col·lector de recollida d'aigües de les obres de la fàbrica del desdoblament de la carretera B-143.
- Projectes constructius d'accessos provisionals entre l'autopista A-7 i la CIM Vallès i ramals, Caldes-Tarragona i Girona-Caldes d'enllaç de la carretera B-143 amb l'autopista A-7.
- Obres de modificació del traçat de l'oleoducte afectat per les obres d'accessos provisionals entre l'autopista A-7 i la CIM Vallès.
- Despeses de la supracomunitat de propietaris de la CIM Vallès

Vegeu detall dels 62,55 MPTA activats com a existències en l'epígraf corresponent a aprovisionaments en l'anàlisi del Compte de pèrdues i guanys.

f) Deutors

El saldo més significatiu correspon a la partida "Empreses Grup".

Es comptabilitzen les certificacions pels treballs realitzats per compte de l'INCASOL, segons el Conveni signat el 28 de juliol de 1993, en relació a les obres de construcció de la Central Integral de Mercaderies del Vallès (CIM Vallès).

L'import total certificat a 31 de desembre de 1996 és de 2.418,27 MPTA i al tancament de l'exercici restava pendent de transferir per part de l'INCASOL l'import de 1.584,75 MPTA. S'ha verificat la correcció del saldo al tancament de l'exercici.

Pel que fa al saldo de 10,20 MPTA corresponent a Administracions Públiques, aquest fa referència a l'IVA suportat pendent de compensació (8,50 MPTA), a les retencions de capital mobiliari (1,37 MPTA) i a l'import a tornar per l'Impost sobre Societats corresponent a l'exercici 1995 (0,33 MPTA).

g) Tresoreria

El saldo a 31 de desembre de 1996 es correspon amb 0,19 MPTA en caixa i 129,11 MPTA en bancs.

La Societat opera amb dues entitats bancàries: el BEX i "la Caixa", encara que la major part del saldo està dipositada en el BEX (128,69 MPTA). El compte de "La Caixa" no té cap moviment des de l'exercici 1994.

En relació al compte del BEX, CIMALSA realitza conciliacions bancàries mensualment i la revisió efectuada ha resultat correcta (tot i això caldria que en el document suport de les conciliacions s'anotés la data en què les partides pendents han estat liquidades).

Pel que fa a les quantitats en caixa hi ha 0,16 MPTA en moneda estrangera.

L'entitat regularitza el saldo en moneda estrangera a 31 de desembre en funció de la seva cotització i comptabilitzant les diferències de canvi positives i/o negatives.

Donada la poca materialitat dels saldos, la Societat no fa arqueigs de manera periòdica, i quan se'n fan, no en queda constància escrita. En l'exercici 1996 ja es deixa constància pel que fa a l'arqueig corresponent a 31 de desembre.

h) Inversions financeres temporals

Cal fer esment del saldo existent a 31 de desembre de 1995 d'inversions financeres temporals per import de 230,56 MPTA.

L'entitat havia efectuat inversions en actius financers de renda fixa i lletres del tresor gestionades mitjançant el BEX. La inversió es va iniciar a l'octubre de 1994 i es va finalitzar el mes de juliol de 1996; això fa que a 31 de desembre de 1996 el saldo és zero.

La inversió consistia a comprar i vendre lletres del tresor per uns dies determinats segons la previsió de tresoreria.

S'ha revisat la documentació relativa a l'operació, essent tota correcta.

El rendiment acumulat de l'operació a 31 de desembre de 1996 ha estat de 49,39 MPTA.

Igualment, s'ha comprovat la correcta comptabilització en ingressos financers. El resultat ha estat correcte.

Passiu**a) Fons propis**

El moviment entre l'exercici 1995 i 1996 ha estat el següent:

	Saldo a 31.12.95	Augments	Dismin. o traspassos	Saldo a 31.12.96
Capital subscrit	614.000	-	-	614.000
Resultats negatius exer. anteriors	(17.356)	-	17.018	(338)
Beneficis exercici 1995	17.018	-	(17.018)	0
Pèrdues exercici 1996	-	-	(2.481)	(2.481)
TOTAL	613.662	-	(2.481)	611.181

Imports en milers de pessetes

Des de la constitució de la Societat s'han produït diverses ampliacions de capital:

Capital fundacional	10.000
Ampliació de capital (26.11.93)	382.000
Ampliació de capital (29.03.95)	222.000
	614.000

Imports en milers de pessetes

Els acords d'ampliació van ser presos oportunament en Junta General Extraordinària d'Accionistes i elevats a públics i inscrits en el Registre Mercantil.

El capital està totalment subscrit i desemborsat.

Els resultats negatius de 17,36 MPTA corresponen a les pèrdues dels exercicis 1992, 1993 i 1994 que s'han compensat amb els beneficis obtinguts en l'exercici 1995 per import de 17,02 MPTA. Així, les pèrdues d'exercicis anteriors queden en 0,34 MPTA.

En l'exercici 1996 el resultat ha estat d'unes pèrdues de 2,48 MPTA.

b) Deutes amb empreses del grup (curt termini)

Es comptabilitza el deute que té la Societat amb l'INCASOL, com a resultat del conveni signat el 28 de juliol de 1993, pel qual es faculta CIMALSA per a la venda de les finques resultants de l'actuació de la CIM Vallès, amb nom i representació de l'INCASOL.

En concret i per conceptes el deute correspon a:

c/c INCASOL - Dipòsits	123.650
c/c INCASOL - Vendes	6.984
c/c INCASOL - Altres	(1.266)
	129.368

Imports en milers de pessetes

- INCASOL - Dipòsits:

Correspon als lliuraments que rep CIMALSA per les reserves o pagaments a compte de futures vendes de les parcel·les de la CIM Vallès, pendents de liquidar a l'INCASOL, sense que no s'hagi signat encara cap contracte; això és així, donat que la Societat considera que no s'ha de procedir a la seva liquidació fins que la venda sigui definitiva, ja que es pot produir una anul·lació d'aquesta reserva.

En el moment de la signatura els imports se traspassen comptablement al compte de l'INCASOL deutor-vendes.

L'import total cobrat en concepte de reserves a 31 de desembre de 1996 és de 123,65 MPTA.

- INCASOL - Vendes:

Correspon als pagaments que rep CIMALSA per les vendes definitives que ha gestionat i realitzat a compte de l'INCASOL (els contractes són de 3 tipus en funció de la compra: de parcel·les, de naus modulars, de repercussió de la despesa). Al tancament de l'exercici, la Societat havia realitzat la transferència de la totalitat dels cobraments, excepte per l'import de 6,98 MPTA.

El moviment de l'exercici ha estat el següent:

Saldo inicial a 31 de desembre de 1995	0
Imports cobrats a l'exercici 1996	1.972.181
Transferències a l'INCASOL durant l'exercici	(793.766)
Compensació deute a l'exercici 1996	(1.171.430)
Saldo a 31 de desembre de 1996	6.985

Imports en milers de pessetes

Font: Major a 31 de desembre de 1996

S'han contrastat els imports comptabilitzats com a cobrats amb els contractes de venda corresponents de l'exercici 1996, sense excepció.

S'ha comprovat que la transferència a l'INCASOL hagi estat feta efectiva mitjançant la revisió dels extractes bancaris, sense excepció.

La compensació del deute correspon a imports a pagar per part de l'INCASOL a CIMALSA en concepte de pagament d'obres que s'han compensat amb part de l'import a pagar per part de CIMALSA a l'INCASOL. Igualment s'ha verificat la correcta realització dels assentaments de compensació efectuats en l'exercici 1996.

- **INCASOL - Altres**

Els 1,26 MPTA corresponen a una factura de notari (despeses d'escriptura) que paga CIMALSA per Compte de l'INCASOL al 1996 i que, posteriorment, al 1997 (1.04.1997), aquest li reemborsa, sense que es comptabilitzi com a despesa i ingrés.

Com que avança els diners a l'INCASOL, CIMALSA comptabilitza l'import en el passiu amb signe negatiu.

El que hagués estat més correcte és haver-lo comptabilitzat en l'actiu com a INCASOL deutor.

c) Creditors comercials

El saldo correspon als deutes de la Societat amb creditors pels serveis necessaris per al desenvolupament del projecte de la CIM Vallès, així com per despeses de funcionament de CIMALSA.

En concret, el saldo pendent per obres i projectes de la CIM ascendeix a 949,74 MPTA, el saldo en concepte de retencions per garantia és de 102,76, el saldo per deutes en concepte de prestacions de serveis a 0,97 MPTA i per factures pendents de rebre a 1,12 MPTA.

Pel que fa al saldo de proveïdors per obres i projectes (949,74 MPTA) s'ha analitzat el 99,38% del saldo, verificant per als 6 proveïdors més importants que el saldo pendent és correcte; a més, s'ha verificat el pagament dels saldos pendents durant l'exercici 1997, sense excepció.

d) Altres deutes no comercials

Correspon als deutes amb l'Administració Pública; en concret, retencions d'IRPF corresponents al 4t trimestre (1,30 MPTA) i Seguretat Social del mes de desembre (0,30 MPTA). S'ha verificat sense excepció el passiu registrat a 31 de desembre de 1996 i l'ingrés en el termini legal, al gener de 1997.

La diferència de saldo respecte de l'exercici 1995 (17,05 MPTA) obeeix al fet que l'any 1995 el compte d'IVA era creditor (14,43 MPTA) i en canvi l'any 1996 és deutor.

2.1.2. Compte de pèrdues i guanys

Abans d'entrar a analitzar les partides de despesa i d'ingrés, s'ha de fer una precisió sobre la particularitat del Compte de pèrdues i guanys de CIMALSA, que es deriva de la pròpia raó de la seva constitució: portar a terme un encàrrec per compte de l'INCASOL.

Com ja s'ha dit, CIMALSA té l'encàrrec de construir i desenvolupar la CIM Vallès. Per la prestació d'aquest servei, la Societat percep el 6% de l'import de les certificacions d'obra que a la vegada CIMALSA factura a l'INCASOL.

Per tant, els ingressos de CIMALSA són la contraprestació per la realització de l'encàrrec materialitzats en el 6% esmentat.

Amb aquests ingressos CIMALSA ha de cobrir les seves despeses d'estructura i de funcionament.

A continuació es presenta un resum dels ingressos i despeses del Compte de pèrdues i guanys corresponents als exercicis 1995 i 1996.

	Exercici 1996 (1)	Exercici 1995 (2)	Diferència (1)-(2)
Ingressos			
Import net de la xifra de negocis	2.084.716	885.955	1.198.761
Augment d'existències	-	(21.613)	21.613
Altres interessos	19.529	36.317	(16.788)
Dif. positives de canvi	1	-	1
Total ingressos	2.104.246	900.659	1.203.587
Despeses			
Reducció d'existències	(62.554)	-	(62.554)
Aprovisionaments	2.132.227	836.292	1.295.935
Despeses de personal	14.103	23.593	(9.490)
Dotacions amortització immobil.	2.480	2.251	229
Altres despeses d'explotació	20.469	21.501	(1.032)
Despeses financeres	-	4	(4)
Diferències neg. de canvi	2	-	2
Total despeses	2.106.727	883.641	1.223.086
Benefici/pèrdua (-)	(2.481)	17.018	(19.499)

Imports en milers de pessetes

Font: Elaborat per la Sindicatura de Comptes a partir dels Comptes anuals de CIMALSA

A continuació s'analitzen les diferents partides del Compte de pèrdues i guanys.

INGRESSOS**1. Import net de la xifra d'activitat**

Els ingressos comptabilitzats (2.084,72 MPTA) es corresponen amb la facturació a l'INCASOL pels dos conceptes abans assenyalats: la facturació de les despeses de la construcció de la CIM Vallès i la facturació dels honoraris per la gestió.

El desglossament és el següent:

CIM Vallès - treballs realitzats	1.966.713
CIM Vallès - honoraris CIMALSA	118.003
TOTAL	2.084.716

Imports en milers de pessetes

L'increment respecte de l'exercici anterior (885,95 MPTA a l'exercici 1995) és conseqüència directa que la major part de la construcció i les certificacions corresponents s'han realitzat en l'exercici 1996 i, per tant, també la seva facturació a l'INCASOL.

Hem verificat, mitjançant el registre de factures emeses corresponent a l'exercici 1996, que els imports registrats en el Compte de pèrdues i guanys són correctes; surt una diferència d'1,44 MPTA de més en el registre de factures, que obeeix al fet que unes factures s'han comptabilitzat com a menys despesa, en lloc de comptabilitzar-les com a ingressos.

2. Ingressos financers

Els 19,53 MPTA comptabilitzats tenen el següent desglossament:

Descomptes per pagament immediat	2.226
Altres ingressos financers	17.303
BEX-ints. c/c	6.022
BEX-IFT	11.274
La Caixa-interessos compte corrent	7

Imports en milers de pessetes

Respecte dels "altres ingressos financers", hem verificat els imports mitjançant els extractes bancaris, així com les retencions practicades, sense excepció.

Els ingressos financers per inversions financeres temporals del BEX corresponen als rendiments de la inversió en actius financers en renda fixa i lletres del tresor que va efectuar la Societat. (vegeu l'epígraf de "Tresoreria" a l'actiu). S'ha verificat la correcta comptabilització, sense excepció.

DESPESES**1. Reducció d'existències**

La reducció d'existències obeeix al fet que determinades actuacions que s'havien comptabilitzat com a despesa es traspassen a existències a l'actiu, donat que es facturen a tercers. Per aquest motiu apareix comptabilitzat com a menys despesa (veure apartat següent: aprovisionaments).

2. Aprovisionaments

El desglossament d'aquest compte és el que segueix:

CIM Vallès:		1.966.713
- obres	1.754.011	
- assistència tècnica	147.683	
- honoraris projecte	5.763	
- direcció d'obra	4.694	
- llicències	54.562	
CIM Vallès-altres:		165.514
- Acesa	4.960	
- INCASOL/DGT	57.730	
- CIMALSA	93.054	
- MOPTMA	9.427	
- Supracomunitat	343	
TOTAL APROVISIONAMENTS		2.132.227

Imports en milers de pessetes

a) Despeses CIM Vallès:

Corresponen a les despeses ocasionades per la construcció de la CIM Vallès en l'exercici 1996 i que CIMALSA factura en la seva totalitat a l'INCASOL (vegeu apartat referit als ingressos).

A 31 de desembre de 1996, l'INCASOL és deutor per un import de 1.584,75 MPTA (vegeu epígraf de deutors diversos en l'actiu).

b) Les despeses CIM Vallès-altres són despeses ocasionades també per la construcció de la CIM Vallès que ha suportat CIMALSA i que no es facturen a l'INCASOL; és a dir, la societat les assumeix .

Està previst recuperar algunes d'aquestes i, per això, CIMALSA les ha traspassat, a final de l'exercici, al compte d'existències; aquestes despeses són les referents a INCASOL/DGT (52,78 MPTA), MOPTMA (9,43 MPTA) i supracomunitat (0,34 MPTA), que ascendeixen a 62,55 MPTA.

3. Despeses de personal

A 31 de desembre de 1996 la plantilla de la societat estava formada per 3 persones: el gerent, una comptable i una administrativa. A 31 de desembre de 1995 estaven en plantilla el gerent i la comptable. S'ha d'assenyalar que gairebé durant tot l'exercici 1995 la plantilla va ser de 4 persones, el que explica que les despeses de personal siguin superiors a l'exercici 1995 respecte del l'exercici 1996,

En concret, el personal al 1995 va ser el següent:

1 gerent:	12 mesos	(baixa el 31.12.95)
1 administrativa:	11 mesos	(baixa l'1.12.95)
1 comptable:	12 mesos	
nou gerent:	4 mesos	

La nova administrativa es va contractar amb data 4 de desembre de 1996 essent la durada del contracte d'1 any.

S'han revisat els contractes de treball que són de caràcter laboral, essent el del gerent un contracte d'alta direcció sotmès al RD 1382/85 que no conté clàusula d'indemnització especial.

El contracte de la comptable va passar a indefinit l'1 de febrer de 1997.

De la revisió es pot concloure que s'ha complert la normativa laboral així com l'específica de la Seguretat Social.

La revisió relativa a la correcta aplicació de les retencions en concepte d'IRPF ha resultat correcta.

El contracte del gerent va finalitzar el 31 de desembre de 1996 sense que aquell cobrés cap indemnització. Revisada la liquidació corresponent l'hem trobada correcta.

L'única observació a realitzar és que la societat no periodifica les pagues extres; de totes maneres, l'import que caldria comptabilitzar no és material.

Pel que fa a la revisió de la Seguretat Social el resultat ha estat satisfactori, sense cap observació a realitzar.

Quant als increments salarials, s'ha d'assenyalar que per a un dels treballadors, aquest ha estat superior al 3,5% permès per la Llei de pressupostos de la Generalitat per al 1996, en el seu article 25, sense que s'hagi demanat l'informe favorable del departament competent en matèria de funció pública i del Departament d'Economia i Finances, com preceptua el mateix article.

4. Dotacions per a l'amortització de l'immobilitzat

L'import dotat correspon a:

Amortització despeses d'establiment	1.471
Amortització immobilitzat immaterial	45
Amortitzacions immobilitzat material	964
Total	2.480

Imports en milers de pessetes

S'han revisat els càlculs des de l'inici de l'activitat essent el resultat correcte. Únicament cal remarcar que es van activar com a "instal·lacions" 2 factures de l'exercici 1994 que per concepte s'haurien d'haver comptabilitzat com a despesa d'aquell exercici, (l'import no és material: 0,48 MPTA).

L'amortització dels elements de l'immobilitzat material aplicada és linial, d'acord amb la vida útil dels elements i d'acord amb les taules d'amortització aprovades.

L'amortització de les despeses d'establiment es fa en 5 anys i de l'immobilitzat immaterial (aplicacions informàtiques) en 4 anys, el que és correcte.

5. Altres despeses d'explotació

Aquest compte està format per les despeses en concepte de serveis exteriors i tributs.

En concret, els serveis exteriors es corresponen bàsicament amb les partides i imports següents:

Arrendaments i cànon (4 MPTA), reparacions i conservació (0,88 MPTA), serveis professionals independents (4,41 MPTA), primes d'assegurances (0,29 MPTA), publicitat i propaganda (0,89 MPTA), subministraments (0,40 MPTA), i altres serveis (9,29 MPTA).

a) Arrendaments i cànon: les despeses registrades corresponen al lloguer de les oficines (3,51 MPTA), de l'aparcament i l'arrendament de la fotocopiadora.

S'ha revisat el contracte de lloguer i les actualitzacions corresponents, essent els imports pagats i comptabilitzats correctes.

b) Reparacions i conservació: la partida més important és la que fa referència al servei de neteja (0,73 MPTA).

S'ha revisat la proposta de l'empresa de neteja i la conformitat de CIMALSA; els pagaments són mensuals. S'han revisat les factures corresponents, sense excepció.

Segons la societat es van demanar 3 ofertes, però no hi ha documentació suport que ho justifiqui.

c) Serveis professionals independents: hi ha comptabilitzades factures per serveis jurídics diversos (3,74 MPTA), gestoria (0,22 MPTA) i auditoria (0,45 MPTA).

Els serveis jurídics fan referència a l'assessoria general i als serveis de Secretaria del Consell d'Administració.

S'han revisat totes les factures d'aquest epígraf essent el resultat correcte.

d) Primes d'assegurances: CIMALSA té contractades 2 pòlisses d'assegurances, una, multirisc d'oficines, i una altra de responsabilitat civil (per a cobrir la responsabilitat civil derivada de la copropietat de les instal·lacions comunes del polígon industrial CIM Vallès a Santa Perpètua de Mogoda).

L'assegurança multirisc d'oficines es va contractar el 8 de juliol de 1994 i té informe favorable previ de la Direcció General de Patrimoni de data 30 de juny de 1994.

L'assegurança per responsabilitat civil de les obres es va contractar el 23 d'abril de 1996. No hi ha informe favorable previ de la Direcció General de Patrimoni.

e) Altres serveis: en aquest compte es registren les despeses següents:

Despeses de viatges	1.183
Material d'oficina	195
Missatgers	582
Desplaçaments	111
Reproduccions	326
Despeses de representació	558
Despeses diverses	348
Telèfon	824
Seguiment audiovisual obres	2.299
Dietes consell d'administració	2.550
Subscripcions	71
Xec restaurant	247
TOTAL	9.294

Imports en milers de pessetes

a) Despeses de viatges:

De l'import total pagat per aquest concepte, 1,02 MPTA corresponen a un viatge a Atlanta i Nova York de 2 persones, una de CIMALSA i l'altra d'Agestock.

La societat paga les despeses per factures justificades, sense que hi hagi cap límit.

Així mateix paga el quilometratge a 35 PTA/km sense que efectuï la retenció corresponent per IRPF en la diferència sobre el límit exempt (24 PTA/km). De totes maneres, l'import sobre el que no s'ha practicat la retenció és poc material (26.334 PTA).

b) Despeses de representació:

S'han revisat factures per import de 0,50 MPTA el que representa el 89% del compte. De la compulsa realitzada cal fer el següents comentaris: totes les despeses tenen el justificant corresponent però en el full de liquidació que s'omple per a comptabilitzar la despesa no es detalla clarament el concepte de la despesa realitzada; hi ha una factura, encara que de import poc material (17.000 PTA), que no és despesa de representació i, per tant, està indegudament comptabilitzada.

c) Despeses diverses: s'hi comptabilitzen inscripcions a cursos i jornades del personal de CIMALSA i algun del personal d'Agestock, segells, premsa, despeses de queviures per a l'oficina, etc. S'ha revisat el 78% del compte essent la documentació suport correcta, la despesa correctament comptabilitzada i pagada.

d) Seguiment audiovisual obres: es registren les despeses corresponents a reportatges fotogràfics i vídeo sobre l'estat de les obres de la CIM.

S'ha revisat la totalitat de les factures essent el resultat correcte.

e) Dietes Consell d'Administració:

L'import per sessió pagat de 2,55 MPTA correspon a les dietes d'assistència a raó de 50.000 PTA; aquest import està dintre dels límits establerts en l'Acord de Govern de 21 de gener de 1994 i està autoritzat específicament per CIMALSA per l'Acord de Govern de 3 de maig de 1994.

L'altra partida del compte "altres despeses d'explotació" és la de tributs. L'import comptabilitzat correspon al pagament de l'Impost d'Activitats Econòmiques de l'exercici 1996. S'ha comprovat el seu pagament en el termini legal. Sense excepció.

2.2. FISCALITZACIÓ DE LES LIQUIDACIONS PRESSUPOSTÀRIES

L'exercici 1996 és el primer en què CIMALSA apareix en els pressupostos de la Generalitat i té únicament pressupost d'explotació.

Els recursos i dotacions aprovats per la Llei de Pressupostos de la Generalitat per al 1996 ascendeixen a 903,00 MPTA.

La Societat no ha realitzat la corresponent liquidació pressupostària; per tant, únicament presentem el detall, per capítols i articles, del pressupost aprovat.

ESTAT D'INGRESSOS

Capítol 3. Ingressos propis		901.000
Article 30. Vendes i prestació de serveis	901.000	
Capítol 5. Ingressos patrimonials		2.000
Article 52. Interessos de dipòsit	2.000	
TOTAL ESTAT INGRESSOS		903.000

ESTAT DE DESPESES

Capítol 1. Remuneracions del personal		20.400
Article 10. Sous i Salaris	17.100	
Article 11. Assegurances i prestacions socials	3.300	
Capítol 2. Despeses de béns corrents i serveis		865.895
Article 20. Compres i altres aprovisionaments	850.000	
Article 21. Serveis exteriors	15.595	
Article 22. Tributs	300	
Capítol 5. Amortitzacions i superàvit d'explotació		16.705
Article 50. Amortitzacions Immobilitzat immaterial	45	
Article 51. Amortitzacions Immobilitzat material	965	
Article 52. Amortitzacions despeses amortitzables	1.470	
Article 54. Superàvit d'explotació	14.225	
TOTAL ESTAT DE DESPESES		903.000

Imports en milers de pessetes

Font: Llei de pressupostos de la Generalitat per al 1996

Com ja hem esmentat, no s'ha pogut fiscalitzar la liquidació pressupostària donat que la Societat no l'ha realitzada.

Els responsables de l'entitat asseguruen que faran la liquidació corresponent en l'exercici 1997.

2.3. FISCALITZACIÓ DE LA CONTRACTACIÓ

La contractació que ha portat a terme CIMALSA des de la seva constitució correspon bàsicament a serveis d'assistència tècnica i consultoria i d'execució d'obres per a la realització del projecte que li va encarregar l'INCASOL; és a dir, la construcció, la promoció i la gestió de la CIM Vallès.

Per tractar-se d'una societat anònima, CIMALSA ha de regir-se, per la seva contractació, pels principis de publicitat i concurrència d'ofertes, (tant per l'antiga llei com per l'actual, la Llei 13/1995, de Contractes de les Administracions Públiques).

CIMALSA disposa d'un registre de contractes i comandes d'obres on consten tots els contractes adjudicats des de la seva constitució com a empresa.

Hem disposat d'aquest registre a partir del qual s'ha efectuat la selecció de la mostra a fiscalitzar.

La cobertura assolida ha estat elevada i la considerem suficient per a concloure sobre els procediments d'adjudicació de contractes que segueix la Societat. La fiscalització ha estat la següent:

Contractes d'obra	2.182.454
Contractes d'assistència tècnica i consultoria	973.314
Total revisat	3.155.768
Total contractat (fins al mes d'abril 1997)	4.076.635
% cobertura	77,41

Imports en milers de pessetes

L'import fiscalitzat correspon a 16 expedients de contractació (9 d'obres i 7 d'assistència tècnica).

2.3.1. Adjudicació de contractes d'obres

Com ja hem dit, els 9 expedients analitzats suposen un volum de contractació de 2.182,45 MPTA.

Dels 9 expedients, 2 són contractes complementaris i un altre és un modificat.

El sistema general d'adjudicació ha estat el del concurs, excepte:

- Peral·ls 2 complementaris que s'han adjudicat a la mateixa empresa adjudicatària de l'obra principal, el que és correcte ja que s'ha donat compliment al que s'estableix a l'apartat d) de l'article 141 del LCAP.
- Per al modificat, aprovat per acord del conseller de data 29 de març de 1996 i en el que es disposa que continuï les obres el mateix adjudicatari.
- 2 expedients (el núm. 6 i el 7) que, pel seu import, s'han adjudicat pel sistema d'adjudicació directa i procediment negociat, respectivament.

El resum de les adjudicacions és el següent:

OBRA	Sistema d'adjudicació	Núm. Empreses presentades o convidades	Adjudicatari	Data del contracte	Import d'adjudicació (sense IVA)
1. Moviment general de terres del projecte de construcció de la CIM Vallès	Concurs	23	Vías y Construcciones, S.A.	23.02.95	259.182
2. Urbanització de la CIM Vallès Fase II	Concurs	26	Vías y Construcciones, S.A.	28.06.95	347.540
3. Construcció nau modular de la parcel·la 7	Concurs	15	OSHA	24.04.96	438.268
4. Construcció de la nau modular de les parcel·les 8 i 12	Concurs	19	OSHA	29.11.95	881.535
5. Obres complementàries de construcció del col·lector de recollida d'aigües de les obres de desdoblament de la carretera B-143	Directa	-	Vías y Construcciones, S.A.	23.04.96	34.002
6. Tancament perimetral i interior de CIM Vallès	Sol·licitud d'ofertes	5	Tesla Seguridad, S.A.	01.06.95	18.473
7. Senyalització CIM a l'A-17, al carril segregat de la rotonda d'accés sud i a la carretera B-143	Sol·licitud d'ofertes	3	Díez y Compañía, S.A.	29.04.97	3.946
TOTAL					1.982.946
Modificació de l'expedient num. 2: Urbanització i aparcaments zona d'equipaments	Directa	-	Vías y Construcciones, S.A.	23.04.96	69.508
Complementari de l'expedient num. 4: Instal·lació de plataformes anivelladores i abrics a les portes de les naus	Directa	-	OSHA	06.11.96	130.000
TOTAL					2.182.454

Imports en milers de pessetes

De la revisió efectuada s'extreuen les següents conclusions:

- El sistema utilitzat d'adjudicació mitjançant concurs garanteix el compliment dels principis de publicitat i concurrència d'ofertes.

- Els tràmits seguits per a l'adjudicació per concurs s'han complert adequadament (publicació, obertura pliques, informes tècnics, propostes d'adjudicació, contractes, etc.).
- Els projectes complementaris dels expedients d'obres relacionats han estat autoritzats per la Comissió Assessora per projectes complementaris i modificats del Departament de Política Territorial i Obres Públiques (DPTOP) i a més s'ha donat compliment a allò que prescriu l'article 141 d) de la LCAP.
- El projecte modificat està aprovat per Acord del Conseller 29 de març de 1996.
- Els expedients núm. 6 i 7 s'han atorgat pel sistema d'adjudicació directa i pel procediment negociat (segons la data del contracte), justificat per l'import de la contractació, d'acord amb la normativa contractual aplicable.

No obstant això, cal fer les següents observacions:

- S'han incomplert en la majoria d'expedients els terminis d'execució previstos, encara que per causes no imputables als contractistes.
- S'ha produït alguna adjudicació a alguna empresa l'oferta de la qual, pel que fa al termini d'execució (aspecte que es puntua per a l'adjudicació), era més curt amb diferència; s'havist que els terminis proposats no eren realistes. (La mitjana dels retards és de 6 mesos).
- En l'expedient núm. 6, de les ofertes presentades 2 s'han presentat fora de termini i en 2 no s'ha pogut comprovar, ja que no tenen segell del registre d'entrada.

2.3.2. Adjudicació de contractes d'assistència tècnica

Els 7 contractes analitzats suposen un volum de contractació de 973,31 MPTA (de fet són 5 adjudicacions i hi ha 2 encàrrecs més a una mateixa empresa adjudicatària, sobre un mateix projecte).

De les 5 adjudicacions, 2 s'han efectuat mitjançant concurs, 2 mitjançant el procediment d'adjudicació directa o procediment negociat, segons la data, amb sol·licitud de més de 3 ofertes i 1 pel procediment negociat però demanant una única oferta.

El detall de les adjudicacions és el següent:

Assistència tècnica	Sistema d'adjudicació	Núm. empreses presentades o convidades	Adjudicatari	Data del contracte	Import d'adjudicació (sense IVA)
1. Projecte subministrament i instal·lació de sistemes de control d'instal·lacions tècniques, vigilància, seguretat i comunicacions	Concurs	3	Agelectric, SA	13.12.96	147.746
2. Disseny de la identitat corporativa, senyalització i pòrtics	Sol·licituds d'ofertes	3	QUOD	03.10.96	4.276
3. Treballs de topografia	Directa	-	COSTA&RIERA ASSOCIATS	08.04.97	165
4. Revisió del projecte bàsic de la CIM Vallès i prestació de serveis de redacció de projecte i de direcció d'obra	Sol·licitud d'ofertes	6	MASTER	17.01.94	126.206
5. Serveis d'assistència tècnica i de consultoria per a la implantació de les 2 CIM (Vallès-Baix Llobregat) (Contracte Marc)	Concurs	6	AGESTOCK, AIE	01.01.94	27.956
2n encàrrec	-	-	AGESTOCK, AIE	13.02.96	378.933
3r encàrrec	-	-	AGESTOCK, AIE	29.03.96	288.032
TOTAL					973.314

Imports en milers de pessetes

De la revisió efectuada es desprenen els següents comentaris:

- En els 2 expedients adjudicats mitjançant concurs obert s'han seguit adequadament els tràmits previstos en la normativa contractual, la documentació és idònia i s'adjudica a l'empresa que ha obtingut major puntuació d'acord amb el que estableixen els plecs de bases del concurs.
- Pel que fa als contractes adjudicats mitjançant el sistema d'adjudicació directa o mitjançant el sistema de procediment negociat, segons la data de l'adjudicació, cal fer les següents observacions:
 - L'expedient núm. 2 s'ha adjudicat pel procediment negociat, sobrepassant el límit quantitatiu fixat per aquests tipus de contractes.
 - L'expedient núm. 4 es va adjudicar abans de la nova Llei 13/1995, de Contractes de les Administracions Públiques i per tant es requeria exclusivament publicitat i concurrència. En aquest cas, hi ha hagut concurrència, ja que es van demanar 6 ofertes, però no publicitat. Entenem que, donat l'elevat import del contracte, hauria estat convenient fer un concurs o bé la publicació de la licitació.
 - En l'expedient núm. 2 no hi ha informe justificatiu de les raons de l'adjudicació.

2.4. FISCALITZACIÓ DE LA GESTIÓ

Tal com s'explica en l'epígraf 1.2.4. d'aquest Informe, CIMALSA porta a terme la seva activitat en funció dels encàrrecs que li fa l'INCASOL (accionista al 100%). El

marc d'actuació és el Conveni signat entre ambdues entitats i l'instrument bàsic de regulació de les relacions derivades dels encàrrecs esmentats és el PEF (contempla les actuacions i els aspectes economicofinancers).

El primer encàrrec és el contingut en aquest Conveni signat el 28 de juliol de 1993 pel qual "l'INCASOL encarrega a CIMALSA la promoció, construcció, gestió i venda i/o lloguer de terrenys, naus i equipaments de les que hauran de constituir les Centrals Integrals de Mercaderies del Vallès Occidental i del Baix Llobregat".

Segons el Conveni, les Centrals s'ubicaran als terrenys, propietat de l'INCASOL, situats als termes municipals de Santa Perpètua de Mogoda (CIM Vallès) i Gavà i Castelldefels (CIM Baix Llobregat).

En el mateix Conveni es detallen totes les actuacions que portarà a terme CIMALSA per poder complir l'encàrrec i s'estableix l'obligació de presentar al Consell d'Administració de l'INCASOL els corresponents PEF.

Com ja hem dit a l'epígraf 1.2.5., la iniciativa de portar a terme la CIM Baix Llobregat va quedar paralitzada, per Acord del Consell d'Administració de l'INCASOL de 27 de desembre de 1994.

El PEF corresponent a la CIM Vallès es va aprovar pel Consell d'Administració de CIMALSA el 27 de juliol de 1994 i pel Consell d'Administració de l'INCASOL el 27 de desembre de 1994.

Evidentment, el projecte global de la CIM, el projecte d'urbanització i altres actuacions ja estaven realitzades amb anterioritat a la data d'aprovació del PEF.

Allarg d'aquest epígraf exposem la revisió efectuada que suposa la verificació del compliment de l'encàrrec que estableix el Conveni INCASOL-CIMALSA.

En concret:

- El compliment de l'elaboració del PEF i de les seves prescripcions.
- L'anàlisi de les actualitzacions del PEF inicialment aprovat.
- L'anàlisi de les desviacions entre la realitat i les previsions, tant des del punt de vista d'execució material com des del punt de vista econòmic.
- La comprovació de la documentació suport de totes les operacions efectuades.

Cal assenyalar que en aquest epígraf l'anàlisi financer es refereix a l'operació relativa a la posada en marxa de la CIM Vallès, i per això, les xifres que es presenten corresponen al global de l'operació sense distingir exercicis; per tant, no es poden relacionar directament amb el Balanç i Compte d'explotació fiscalitzats ja que són del 1996.

2.4.1. Descripció de l'actuació

La CIM Vallès està situada en el terme municipal de Santa Perpètua de Mogoda i ocupa una superfície de 40 ha la major part de les quals està destinada a Zona Industrial (naus, patis de maniobra i carrers d'accès) i la resta a la Zona d'Equipaments on s'instal·laran diferents serveis (gasolinera, naus d'assistència tècnica, aparcament de pesants, restaurants, hotel, edificis d'oficines, etc.).

En la zona industrial es preveu la construcció de naus modulars, per als clients petits i mitjans, i de naus aïllades especials per als grans clients.

Cada client comprarà un conjunt constituït per la nau, pati de maniobra i parcel·la desòlcorresponent, tot destinada a activitats logístiques. A més, seran copropietaris de les zones comunes.

El sòl destinat a equipaments no es vendrà a tercers sinó que restarà en poder de l'INCASOL, si escau, podrà passar a ser propietat de CIMALSA.

Els propietaris de les dues zones constituïran la corresponent comunitat de propietaris i atendran les despeses de manteniment i explotació de l'emplaçament en funció dels coeficients de participació.

2.4.2. El PEF

2.4.2.1. Introducció

Com ja s'ha esmentat, el PEF es constitueix en l'instrument bàsic de gestió i marc de referència de l'actuació consistent en la posada en marxa (promoció, construcció, explotació) de la CIM VALLÈS.

En el PEF es contemplen les previsions de costos incorreguts i ingressos a obtenir per l'operació, a més de previsions de tresoreria, etc.

El primer PEF aprovat (juliol-setembre 1994) és pràcticament orientatiu: s'assenyalen les hipòtesis de treball basant-se en la concepció inicial que es té sobre com portar a terme l'actuació i, per tant, els càlculs de les previsions es realitzen d'acord amb aquestes hipòtesis.

Una vegada iniciades les actuacions, i amb un major coneixement de les necessitats dels futurs clients-transportistes, aquest PEF s'actualitza i s'ajusten tant els costos com els ingressos previstos.

S'ha d'assenyalar que la previsió de l'operació és de marge "zero". En cas de produir-se possibles excedents, aquestes es materialitzaran en noves inversions de millora (sistemes de seguretat, etc.) en la pròpia CIM.

En el següent subepígraf s'analitza l'execució del PEF, posant de manifest l'actualització que es va realitzar del Pla a l'any 1996.

Les diferències, importants, que es produeixen entre el PEF inicial i l'actualitzat deriven bàsicament d'un major coneixement de les necessitats dels transportistes i, per tant, de l'obra a executar així com d'altres variables.

Les diferències conceptuals fonamentals entre el PEF'94 i el PEF'96, que incideixen en les xifres previstes, són les tres següents:

1) ZONA D'EQUIPAMENTS:

En el PEF'94 es preveu el cost del terreny de la part destinada a equipaments però no es preveuen els ingressos que pot generar la seva comercialització.

El motiu és que en el moment de l'elaboració del PEF no se sabia si s'explotaria directament o bé a través de tercers i, en aquest últim supòsit, si mitjançant concessió o per un altre sistema (venda, etc.).

2) CONSTRUCCIÓ DE LES NAUS

Inicialment es va preveure que CIMALSA realitzaria totes les construccions de les naus, tant de les naus modulars (clients petits i mitjans) com de les naus especials aïllades (grans clients), per tal d'assegurar un control eficaç sobre el conjunt, una garantia de qualitat i terminis així com una concepció unitària i també per l'obtenció de millors preus pel conjunt de clients.

Un cop iniciada la precomercialització, es va detectar la voluntat dels grans transportistes de construir ells mateixos les naus (mantenint certa homogeneïtat amb el conjunt).

Als petits i mitjans clients se'ls ven el conjunt: sòl i nau i als grans transportistes se'ls fan 2 contractes: un de venda de sòl i un altre de repercussió de la despesa (costos incorreguts per CIMALSA: jurídics, d'urbanització, etc.)

Aquest canvi suposa variacions en els costos, la seva repercussió i, també, en els ingressos.

3) PREUS DE VENDA

Atès que la CIM va estar promoguda per la Direcció General de Transports, amb l'objectiu d'ordenar i modernitzar el sector del transport de mercaderies, i a petició de l'Associació de Transportistes agrupats en la Societat CIM Barcelona-Vallès, SA, es va estimar que per desenvolupar aquesta actuació, així com per atendre la petició de l'Associació, s'havia d'aplicar una política de preus de venda avantatjosos. Aquesta decisió es manifesta en l'Acta del Consell d'Administració

de l'1 de febrer de 1993.

Per a la venda de les naus es van fixar 2 tipus de preus: preferents i no preferents, aplicant-se els primers als clients que realitzessin la reserva en un determinat període.

En el PEF-94 la hipòtesis per al càlcul dels ingressos, va ser que totes les vendes es farien en el període preferent i, per tant, a preus preferents.

En el PEF-96, ja iniciat el període de comercialització, es varia la previsió feta inicialment i ja es consideren certes vendes en període no preferent.

Respecte aquest concepte, es produeix una nova actualització de dades que es presenta en el quadre resum (epígraf 2.4.2.2.) en la columna d'"actualització naus modulars" ja que a la pràctica encara hi havia menys vendes de naus a preus preferents i a més havien variat certs costos per variacions en les naus especials.

Abans de presentar el quadre resum de costos i ingressos de l'operació, cal assenyalar el següent:

- Que s'ha revisat el PEF-94, les hipòtesis contemplades i els càlculs suport de les xifres presentades.
- Que s'ha revisat el PEF-96 verificant la variació de les hipòtesis i els nous càlculs resultants que suporten les noves previsions.
- Finalment, pel que ha estat l'anàlisi del seguiment real tant pels costos com pels ingressos, s'ha revisat tota la documentació suport (certificacions d'obra, pagament de llicències municipals, despeses d'urbanització, despeses de projectes i contractes de venda, etc.) així com els pagaments i cobraments, quan aquests s'han produït.

2.4.2.2. Execució del PEF

Donat que a la data de realització d'aquest informe l'encàrrec de la CIM VALLÈS està pràcticament finalitzat, hem avaluat el grau de compliment de les actuacions previstes, de les previsions econòmiques així com del termini d'execució; és a dir, hem fet una anàlisi de l'eficàcia i economia de la gestió de l'encàrrec.

Com ja hem dit, s'ha revisat tota la documentació suport, tant dels ingressos com de les despeses (part d'aquesta documentació ja havia estat revisada en la fiscalització dels estats financers i de la contractació).

En el quadre que figura a continuació es presenta la informació següent: previsions contingudes en el PEF '94, en el PEF actualitzat '96, l'actualització puntual respecte a les naus modulars i l'estat real d'execució a 22 d'abril de 1997.

SINDICATURA DE COMPTES DE CATALUNYA — INFORME 27/97-D

COSTOS	PEF 27/07/94	PEF 21/02/96	ACTUALITZACIÓ NAUS MODULARS (1)	SEGUIMENT REALITAT (2)	DESVIACIÓ (2)-(1)
1. TERRENY					
· Industrial	1.800.000	1.800.000	1.800.000	1.800.000	-0
· Equipaments	400.000	400.000	400.000	400.000	-0
· Descomptes	-	(87.671)	(87.671)	(105.061)	-
	2.200.000	2.112.329	2.112.329	2.094.939	(17.390)
2. ACTES JURÍDICS I DIV HORITZ.	115.828	65.000	65.000	5.805	(59.195)
3. LLICÈNCIES MUNICIPALS	167.248	210.000	210.000	202.644	(7.356)
4. DESP. FUNC. CIMALSA FINS A 31.12.97	458.656	230.000	230.000	254.743	24.743
5. GESTIÓ CIMALSA FINS AL 31.12.97	266.430	586.000	586.000	585.973	(27)
6. PROJECTE BÀSIC	147.000	145.000	145.000	161.694	16.694
7. PROJ. VARIS I DIRECCIÓ D'OBRA CONJ.	-	110.000	110.000	108.948	(1.052)
8. OBRES:					
· Naus modulars	5.085.379	1.734.875	1.768.779	2.388.231	}
· Obres especials	-inclòs-	153.000	419.503	-Incloses-	
· Mov. terres naus modulars	-inclòs-	69.362	69.362	69.362	0
· Mov. terres grans transportistes	-sense valorar-	125.100	125.100	139.130	14.030
· Urbanització d'obres addicionals	611.950	950.000	950.000	953.419	3.419
· Accessos autopista	-sense valorar-	0	0	13.000	13.000
9. SERVEIS AVANÇATS	-sense valorar-	150.000	150.000	150.000	0
10. PREVISIONS PENDENTS D'APLICACIÓ					
· Imprevistos	500.215	-	-	-	-
· Previsions pendents d'aplicació	(325.084)	183.102	356.867	23.317	(333.550)
TOTAL COSTOS	9.227.622	6.823.768	7.297.940	7.151.205	(146.735)
INGRESSOS	PEF 27/07/94	PEF 21/02/96	ACTUALITZACIÓ NAUS MODULARS (1)	SEGUIMENT REALITAT (2)	DESVIACIÓ (2)-(1)
1. TERRENY					
· Vendes	2.988.766	2.991.721	2.991.721	2.992.584	
· Descomptes	0	(138.383)	(138.383)	(151.569)	
	2.988.766	2.853.338	2.853.338	2.841.015	(12.323)
2. VENDA NAUS NORMALS (naus + patis)	6.238.856	2.278.786	2.486.455	2.477.678	(8.777)
3. REPERCUSSIÓ NAUS ESPECIALS	-sense valorar-	504.544	504.544	468.960	(35.584)
4. VENDA ZONA EQUIPAMENTS	-sense valorar-	750.000	750.000	750.000	0
5. MOV. TERRES GRANS TRANSPOR.	-sense valorar-	125.100	125.100	120.151	(4.949)
6. FACT. A L'INCASOL PER OBRES ADDIC.	No aplicable	80.000	80.000	0	(80.000)
7. INGRESSOS FINANCERS	-sense valorar-	79.000	79.000	73.632	(5.368)
8. OBRES ESPECIALS NAUS MODULARS	-inclòs-	153.000	419.503	419.769	266
TOTAL INGRESSOS	9.227.622	6.823.768	7.297.940	7.151.205	(146.735)

Imports en milers de pessetes

L'anàlisi que s'exposa a continuació sobre l'estat real d'execució suposa la comparació amb les últimes previsions que es corresponen amb la columna d'actualització naus modulars i que equivalen a les previsions definitives.

Els comentaris es fan sobre cadascuna de les partides que integren els conceptes de cost i d'ingrés.

A) COSTOS

1.- TERRENY

El cost del terreny el fixa l'INCASOL, atès que n'és el propietari, en 2.200 MPTA, segons el desglossament següent:

- 1.800 MPTA sòl destinat a zona industrial (271.706 m² superfície naus i patis) a un preu de 6.625 PTA/m²
- 400 MPTA destinat a la zona d'equipaments (aproximadament 60.377 m², al mateix preu m²)

En aquesta partida no es produeixen desviacions atès que el cost el fixa el propietari i és l'import a pagar per CIMALSA a l'INCASOL.

El concepte de descomptes correspon als que es van realitzar als clients que van comprar el terreny al comptat en lloc de pagar segons un calendari general previst. A la pràctica, en tots els casos els descomptes corresponen a grans clients.

Per a l'anàlisi del resultat de l'operació, aquest descompte s'aplica proporcionalment tant a la partida d'ingrés (venda de terreny) com a la de cost, segons el preu del metre quadrat de cost i de venda.

2.- ACTES JURÍDICS: DIVISIÓ HORITZONTAL

La desviació important que es produeix obeeix al fet que l'Impost d'Actes Jurídics documentats per la segregació del terreny i altres fets impositius és sempre a càrrec del titular dels terrenys i per tant es liquiden directament a l'INCASOL. Per tant, la previsió inicial era incorrecta.

La previsió que queda en el PEF 1996 és la relativa als costos de divisió horitzontal i obra nova.

De l'import final pagat (5,80 MPTA) s'han verificat factures per import de 3,22 MPTA, sense excepció.

3.- LLICÈNCIES MUNICIPALS

La previsió del cost actualitzat ascendia a 210,00 MPTA i finalment el cost ha estat de 202,64 MPTA pagats a l'Ajuntament de Santa Perpètua de Mogoda.

Les partides més importants fan referència a moviment de terres (17,86 MPTA) i urbanització fase II (11,60 MPTA), naus modulars 8 i 12 (34,56 MPTA) nau modular 11 (20,19 MPTA).

4.- DESPESES FUNCIONAMENT CIMALSA A 31.12.97

Els conceptes que s'inclouen són els de treballs i despeses essent aquests els següents: la direcció del projecte, estudis previs, sous i salaris, serveis exteriors, tributs, amortitzacions, etc.

La previsió definitiva ascendeix a 230,00 MPTA.

Les despeses incorregudes fins a 31 de desembre de 1996 ascendeixen a 188,77 MPTA i la previsió de despesa feta per al 1997 és de 65,97 MPTA, el que suposa un global de 254,74 MPTA.

La desviació important a l'alça es produeix en l'exercici 1996 en la partida de serveis exteriors; a més, també es produeix una desviació en les previsions de la despesa de 1997 (les dades facilitades sobre l'estat d'execució del PEF són d'abril de 1997) en un import que excedeix al previst en 23,45 MPTA, essent les partides més afectades les de sous i salaris (15,41 MPTA) i serveis exteriors (6,10 MPTA).

S'ha revisat tota la documentació suport referida a les despeses incorregudes fins al 31 de desembre de 1996, sense excepció.

5.- GESTIÓ CIMALSA FINS AL 31 DE DESEMBRE DE 1997 (costos de l'assistència tècnica)

L'assistència tècnica va ser adjudicada mitjançant concurs a l'empresa AGESTOCK (veure epígraf 2.3.2. referent a la contractació). Aquesta adjudicació es va materialitzar en 3 encàrrecs. Les dades reals al mes d'abril de 1997 ascendeixen a 505,43 MPTA (la previsió del pendent de facturació al 1997 és de 62,83 MPTA, i la corresponent a l'exercici 1998 a 17,71 MPTA), el que suposa un total de 585,97 MPTA.

Hem verificat totes les factures d'AGESTOCK corresponents al tercer l'encàrrec, que fan referència a l'exercici 1996 i que ascendeixen a 235,67 MPTA, sense excepció.

6.- PROJECTE BÀSIC

El projecte bàsic de la CIM Vallès el va portar a terme l'empresa consultora MASTER que va resultar adjudicatària del contracte (s'havien demanat 6 ofertes; veure epígraf 2.3.2. referit a la contractació).

L'import de l'adjudicació va ser de 145,14 MPTA (126,21 MPTA sense IVA); la previsió del PEF del mes de juliol de 1994 va ser de 147,00 MPTA (és l'efecte de l'IVA al 16%, al 1994).

La previsió actualitzada en el PEF de 1996 ascendeix a 145,00 MPTA.

La despesa real per aquest concepte ha ascendit a 161,69 MPTA; la desviació obeeix, per una banda, a l'excés de facturació de MASTER en 8 MPTA i la resta, 8,69 MPTA, a factures d'altres proveïdors per treballs de topografia, disseny de la identitat corporativa, de la senyalització i pòrtics d'entrada i visats etc, no previstos.

Hem revisat un import de factures que corresponen al 36% del total, sense excepció.

7.- PROJECTES VARIS I DIRECCIÓ D'OBRA CONJUNTA

Correspon a l'ampliació dels encàrrecs a AGESTOCK per diversos projectes no previstos en el PEF inicial pels conceptes següents: projecte rotonda, projecte ramal CIM - B143, projecte de col·lector drenatge, projecte jardineria, avantprojecte sistemes de seguretat i control etc., entre altres.

L'import final ha ascendit a 102,20 MPTA i hi ha una previsió de facturació pendent de 6,75 MPTA, amb el que el total ascendeix a 108,95 MPTA.

Dels 102,20 MPTA pagats s'han revisat factures per import de 88,68 MPTA, sense excepció.

8.- OBRES

S'inclouen els costos de la construcció de les naus, del moviment de terres, costos d'urbanització i obres addicionals.

El total previst per aquest conceptes en el pressupost definitiu ascendia a 3.332,74 MPTA.

El cost al mes d'abril de 1997 ascendia a 3.550,15 MPTA, el que ha suposat 217,41 MPTA de més.

A la partida on es produeix la diferència més significativa és a la del cost de naus modulars (199,94 MPTA).

S'ha d'assenyalar que els costos calculats són els referits a les naus que construeix CIMALSA (petits i mitjans clients); naus 7, 8, 12.

A més, es produeix una desviació per un cost no previst que és el corresponent als costos per les obres d'accés des de l'autopista (13,00 MPTA).

9.- SERVEIS AVANÇATS

Aquest concepte està constituït bàsicament per les despeses següents: cablejat de fibra òptica, seguretat i vigilància per TV, centre de control i estació

mediambientals.

Aquesta partida no estava prevista inicialment en el PEF'94, però no distorsiona el PEF, donat que hi havia una partida d'imprevistos de 500 MPTA i a més, després de l'actualització al 1996, resulten uns excedents. És per això que, i amb l'objectiu de marge zero, qualsevol excedent es reinverteix en la pròpia CIM. És a dir, aquestes inversions no previstes són part de la reinversió dels excedents en la CIM.

10.- PREVISIONS PENDENTS D'APLICACIÓ

Excepte en el PEF'94 que a més es contempla una partida "d'imprevistos" el que recull aquesta partida és la diferència entre les previsions de costos i ingressos; a partir del 1996 tenen signe positiu i són excedents provisionals.

A la data del tancament de l'exercici que hem revisat hi ha un petit excedent de 23,31 MPTA.

En el subepígraf 2.4.2.3. ens referim als marges de l'operació.

B) INGRESSOS

1.- TERRENY

El preu del terreny es va fixar en 11.000 PTA/m², preu lleugerament inferior al de mercat, però que obeeix a la política de la Direcció General i als acords amb l'Associació de Transportistes que van impulsar la construcció de la CIM.

La primera previsió corresponia a 271.706 m² a 11.000 PTA/m². Finalment, l'import dels metres quadrats venuts de sòl industrial (sense tenir en compte la zona d'equipaments) va ser de 272.053,10 m² al preu esmentat.

Es van realitzar uns descomptes per pagament immediat a aquells clients que pagaven el terreny al comptat. Els clients que han gaudit d'aquest descompte es corresponen amb els "grans clients" que s'han construït ells mateixos les naus. La resta de clients, que compraven el conjunt, ja que les naus les construïa CIMALSA, s'acollien als terminis de pagament generals establerts en el contracte.

2.- VENDA NAUS NORMALS (NAUS+PATIS)

Aquestes naus són les destinades a petits i mitjans clients i han estat construïdes per CIMALSA, mitjançant la contractació a tercers.

L'import previst en el PEF-94 suposava que totes les naus serien construïdes per CIMALSA i que totes les vendes es farien en període preferent.

En el PEF-96 ja es considera únicament la venda de les naus construïdes per

CIMALSA a les parcel·les 7, 8, 11 i 12 i també té en compte que no totes es vendran en període preferent.

A més, el fet que CIMALSA no construeixi totes les naus fa variar també els preus de venda, tant del període preferent com del no preferent.

Els preus finals per a les naus són els següents:

Període preferent: 32.202 PTA/m²

Període no preferent: 38.464 PTA/m²

Amb aquesta nova hipòtesi els ingressos previstos són de 2.278,78 MPTA.

A més, com es veu en el quadre, hi ha una nova variació: la "d'actualització naus modulars", que deriva d'un major coneixement dels clients que compren en període preferent dels que no. Donat que hi ha menys clients en període preferent, els ingressos previstos són una mica superiors: 2.486,45 MPTA.

Finalment, els ingressos per aquest concepte han estat de 2.477,68 MPTA.

3.- REPERCUSSIÓ NAUS ESPECIALS

Aquest concepte no estava previst al PEF-94 donat que, com ja s'ha anat dient, la hipòtesi de partida era que CIMALSA s'encarregaria de la construcció de totes les naus.

El canvi d'orientació ja es posa de manifest en el PEF-96: gairebé tots els grans transportistes es construeixen, les seves naus ("naus especials").

En aquests casos, CIMALSA ha formalitzat 2 contractes: el de la venda de sòl i el de la repercussió de les despeses (generals, d'urbanització, etc.) en què ha incorregut CIMALSA, a més dels costos per patis de maniobra, vials interiors, aparcament, etc.

Aquest segon tipus de contracte és el que correspon al concepte de "Repercussió naus especials".

En la cas dels petits i mitjans clients (naus modulars) aquestes despeses estan incorporades en el preu de venda de la nau.

Hem revisat tots els contractes amb transportistes que es construeixen les naus (6 grans clients) així com la factura corresponent a la repercussió de la despesa, essent el resultat de la revisió correcte.

La diferència que es produeix sobre la previsió obeeix bàsicament al fet que estava prevista la venda de la nau núm. 1, que a la data d'anàlisi no ha estat venuda (això

representa 25,77 MPTA).

4.- VENDA ZONA D'EQUIPAMENTS

Com ja hem dit en l'epígraf 2.4.2.1., a l'inici de l'operació i al PEF-94 no se sabia encara quin hauria de ser el tractament de la zona d'equipaments (compra per part de CIMALSA i explotació en règim de concessió, venda, etc.)

Finalment, es va optar per vendre el terreny destinat a equipaments però amb uns requeriments molt específics en relació als equipaments a instal·lar, etc. El sistema d'alienació va ser el d'adjudicació mitjançant concurs públic.

L'anunci per l'adjudicació de la zona d'equipaments (on s'haurà d'incloure un hotel, una gasolinera, etc.) es va publicar en diversos diaris (4 de Barcelona, 1 de Granollers i 1 de Sabadell).

Només es va presentar un ofertant que va ser ACESA i que va resultar l'adjudicatari per l'import previst de 750,00 MPTA.

Al mes de febrer de 1997 s'havien pagat 300,00 MPTA (sense IVA). Els 450,00 MPTA restants es pagaran d'acord amb un calendari que contempla 50,00 MPTA anyals fins al 30 de juny de 2006.

5.- FACTURACIÓ A L'INCASOL OBRES ADDICIONALS

Aquestes obres addicionals fan referència a

	Cost previst
El col·lector B - 143	35.000
Zona verda annexa al giratori sud	25.000
Giratori	20.000
Total	80.000

Imports en milers de pessetes

Aquestes obres s'han portat a terme i el seu cost ha estat el següent:

Col·lector B - 143	34.002
Giratori	21.982
	55.984

Imports en milers de pessetes

La zona verda annexa al giratori s'ha inclòs dins d'un altre contracte (jardineria)

CIMALSA ha pagat aquestes obres, que estava previst que es facturessin a l'INCASOL, cosa que finalment no s'ha fet.

Donat que no s'ha facturat a l'INCASOL no hi ha partida d'ingrès i el seu cost s'ha finançat amb part dels excedents de l'operació comptabilitzats en el PEF en "Previsions pendents d'aplicació".

6.- MOVIMENT DE TERRES

Aquest concepte d'ingrés es correspon amb les partides de repercussió de la despesa als grans transportistes que es van construir ells mateixos les naus. L'import a facturar s'inclou en el contracte i factura ja esmentats de "repercussió de la despesa"; malgrat això, en aquest quadre, la despesa específica per moviment de terres està considerada de manera independent a la resta de despeses repercutides.

La diferència entre l'estat real (120,15 MPTA) i la previsió (125,10 MPTA) es correspon al cost previst per la parcel·la núm. 1 (5,00 MPTA) que no ha estat venuda i, per tant, no s'ha repercutit la despesa.

7.- INGRESSOS FINANCERS

La previsió era de 79,00 MPTA i s'han obtingut 73,63 MPTA. La major part del saldo (72,25 MPTA) correspon a interessos bancaris, i la resta, (1,38 MPTA) són descomptes obtinguts per pagament immediat. S'han verificat els interessos obtinguts en el 1996 i 1997, sense excepció.

8.- OBRES ESPECIALS NAUS MODULARS

El concepte correspon a obres addicionals, plataformes i abrics a les naus modulars (petits i mitjans clients) que es van efectuar a petició dels mateixos clients. En la previsió del 1996 es va calcular per alguns clients però finalment gairebé tots han estat beneficiaris de les esmentades obres.

2.4.3. Resultat de l'operació

Un cop analitzat el PEF i revisada tota la documentació suport així com realitzada una inspecció in situ, es poden extreure les següents conclusions respecte del resultat de l'operació:

A) Respecte dels objectius de caràcter financer:

Com ja s'ha explicat, d'acord amb les previsions dels PEF, el marge de l'operació havia de tendir a zero; és a dir, l'operació havia d'autofinançar-se i qualsevol possible excedent hauria de reinvertir-se en millores en la mateixa CIM.

El resum dels marges que es van anar produint durant l'operació és el següent:

	PEF 1994	PEF 1996	Actualit. naus modulars	Realitzat 27/04/97
Ingressos	9.227.622	6.823.768	7.297.940	7.151.205
Costos	9.552.706 (1)	6.640.666	6.941.073	7.127.888
Marge	(325.084)	183.102	356.867	23.317

(1) S'inclouen 500 MPTA d'imprevistos
Imports en milers de pessetes

Com es pot veure, a la data de 27 d'abril de 1997, els ingressos i costos ja es presenten ajustats a l'estat real d'execució i l'excedent ja s'aproxima a zero: 23,32 MPTA.

De fet, els excedents s'han anat reinvertint (implantació de sistemes de seguretat, monitors TV, etc.) revaloritzant el polígon.

Encara que, com ja hem dit, la zona d'equipaments encara no està finalitzada, aquest aspecte no té incidència en els costos i ingressos de l'operació, donat que li pertoquen a ACESA, empresa que va comprar el sòl destinat als serveis addicionals de la CIM.

Pertant, des d'un punt de vista financer, l'objectiu d'autofinançament s'ha assolit.

B) Respecte de l'objectiu del termini d'execució:

Les previsions sobre el termini d'execució de la CIM VALLÈS estimaven que es finalitzaria a la fi de l'exercici 1996.

A la pràctica, el termini s'ha perllongat per 1 any més; de fet encara a finals del 1997 resta per acabar la zona d'equipaments.

La raó de l'endarreriment obeeix, principalment, a la demora de l'Ajuntament de Santa Perpètua de Mogoda en l'aprovació de la modificació del Pla Parcial del Sector. També es produeixen demores posteriors pel que fa a l'atorgament de llicències municipals d'obres.

Pel que fa a la zona d'equipaments, la seva finalització també s'ha endarrerit. En primer lloc perquè un cop signat el contracte, la part compradora es va endarrerir en l'entrega del projecte de les obres segons l'establert contractualment; en segon lloc perquè un cop presentat el projecte, els problemes els va presentar l'Ajuntament de Santa Perpètua de Mogoda que no va acceptar-lo, el que va obligar a realitzar unes modificacions; al mes d'octubre de 1996 encara no hi havia l'aprovació. Tots aquests fets van ocasionar la demora en la construcció de la gasolinera i l'hotel per part d'ACESA.

3. CONCLUSIONS

Al llarg de l'Informe s'han posat de manifest aquelles observacions que s'han detectat durant la fiscalització pel que fa a tots els aspectes que han estat objecte de l'abast material d'aquesta; és a dir, aspectes economicofinancers, pressupostaris i de legalitat.

A continuació es presenten aquells que són més rellevants i que han de ser objecte de correcció.

3.1. OBSERVACIONS I RECOMANACIONS

A) De la fiscalització economicofinancera

- En la nostra opinió els comptes anyals de CIMALSA expressen, en tots els aspectes significatius, la imatge fidel del seu patrimoni, i de la seva situació financera a 31 de desembre de 1996 i dels resultats de les seves operacions i dels recursos obtinguts i aplicats durant l'exercici anyal finalitzat a l'esmentada data i contenen la informació necessària i suficient per a la seva interpretació i comprensió adequada, de conformitat amb els principis i normes comptables d'auditoria pública generalment acceptats.
- En l'àmbit de control intern cal que en les conciliacions bancàries s'anoti la data de cancel·lació de les partides de conciliació.
- La no periodificació de pagues extres no té impacte significatiu en els estats financers, donat el seu import immaterial; no obstant això, per donar compliment al principi de meritació, seria convenient que la Societat procedís a realitzar l'esmentada periodificació.

B) De la legalitat

- CIMALSA ha incrementat el sou d'un treballador en un percentatge superior al 3,5% establert com a límit màxim en l'article 25 de la Llei de Pressupostos de la Generalitat per al 1996, sense que s'hagi demanat l'informe favorable del departament competent en matèria de funció pública i del Departament d'Economia i Finances.

Cal que la Societat s'ajusti en la seva política salarial, a les prescripcions establertes legalment, bé no sobrepasant els límits o bé, si se sobrepassen, demanant l'autorització corresponent al departament competent en matèria de funció pública i al Departament d'Economia i Finances.

- La Societat no practica retenció per IRPF sobre l'excés pagat en concepte de

quilometratge no exempt. La Societat paga 35 PTA/km essent el límit exempt el de 24 PTA/km.

Cal que la Societat procedeixi a retenir sobre l'excés de quilometratge no exempt de l'Impost de la Renda sobre les Persones Físiques.

- La Societat, pel que fa a l'adjudicació de contractes d'obres, garanteix, amb els procediments emprats que s'ajusten a la legalitat, el compliment dels principis de publicitat i concurrència d'ofertes.
- Quant a l'adjudicació de contractes d'assistència tècnica, s'ha apreciat que un contracte s'ha adjudicat pel procediment negociat essent l'import d'adjudicació superior al legalment establert per a aquest tipus d'adjudicació.

Cal que la Societat s'ajusti a la legalitat contractual en les seves adjudicacions d'assistències tècniques.

- Per a un dels contractes d'assegurança, la Societat no ha demanat informe previ favorable a la Direcció General de Patrimoni, tràmit obligatori d'acord amb l'establert en la Llei de Pressupostos de la Generalitat.

Cal que CIMALSA no ometi aquest tràmit quan contracti pòlisses d'assegurances.

C) De la fiscalització pressupostària

La Societat, malgrat que té el pressupost aprovat i publicat a la Llei de Pressupostos de la Generalitat, no ha efectuat la seva liquidació.

Cal que CIMALSA, ja per a l'exercici 1997, faci la liquidació del pressupost.

D) De la gestió

L'objectiu de la fiscalització de l'operació portada a terme per CIMALSA, consistent en la posada en marxa de la CIM Vallès (únic encàrrec de l'INCASOL), ha estat:

- Verificar que s'ha complert el que estableix en el Conveni INCASOL-CIMALSA, el que comporta el següent:

- Comprovar que l'encàrrec (construcció de la CIM Vallès i la seva comercialització) s'ha portat a terme.
- Que s'ha elaborat el PEF corresponent.

- Verificar respecte del PEF:

- Que s'ha complert l'objectiu d'autofinançament i marge zero.

- Que s'ha realitzat l'encàrrec en el període previst.

Així, revisada tota la documentació al respecte hem verificat que:

- S'ha constituït la CIM i que totes les parcel·les han estat venudes (excepte la núm. 1).
- S'ha constituït la supracomunitat de propietaris, la presidència de la qual ostenta CIMALSA.
- La CIM ja està funcionant a ple rendiment, excepte pel que fa als serveis addicionals d'hotel, gasolinera, etc., que depenen d'ACESA.

Per tant, podem concloure que la Societat ha complert l'encàrrec tant respecte de l'objecte del mateix com respecte a les previsions financeres.

Respecte del termini previst de finalització, aquest s'ha endarrerit, però no per causes imputables a la Societat.

4. TRÀMIT D'AL·LEGACIONS

A l'efecte previst per l'article 6 de la Llei 6/1984, de 5 de març, de la Sindicatura de Comptes, modificada per la Llei 15/1991, de 4 de juliol, el present Informe de Fiscalització fou tramès al Centre Integral de Mercaderies i Activitats Logístiques, SA.

La resposta del Centre Integral de Mercaderies i Activitats Logístiques, SA, una vegada conegut l'informe, és la que es reproduïx tot seguit:



CIMALSA

Centre Integral de Mercaderies
i Activitats Logístiques, S.A.

Empresa Pública de la
Generalitat de Catalunya

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

SINDICATURA DE COMPTES
DE CATALUNYA
Plaça de Catalunya, 20
08002-BARCELONA

Sr. Jordi Petit Fontserè
Síndic de Comptes

SINDICATURA DE COMPTES DE CATALUNYA REGISTRE	
26.02.98	
ENTRADA	SORTIDA
Núm. 385	Núm.

Registres i passi
AL SÍNDIC SR. PETIT
75 / 02 / 98
núm. interior 7

Barcelona, 23 de febrer de 1998

Benvolgut senyor,

Hem rebut el projecte d'informe 27/97-D de l'exercici 1996 de Centre Integral de Mercaderies i Activitats Logístiques, S.A. (CIMALSA), elaborat per vostès.

A la llum de les seves conclusions, volem manifestar-li que no tenim objeccions al seu contingut i que ja hem començat a aplicar les seves recomanacions en allò que és possible fer-ho en la gestió actual.

Atentament,

Ernest Serra i Raventós
President



Sindicatura de Comptes
de Catalunya

La secretària general

M. ÀNGELS BARBARÀ i FONDEVILA, Secretària General de la Sindicatura de Comptes de Catalunya,

C E R T I F I C O:

Que el present informe de fiscalització 27/97-D, relatiu al Centre Integral de Mercaderies i Activitats Logístiques, SA (CIMALSA), exercici 1996, és una còpia exacta de l'aprovat pel Ple de la Sindicatura de Comptes en la reunió que va tenir lloc el dia 10 de març de 1998.

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

Barcelona, 12 de març de 1998

Vist i plau
EL SÍNDIC MAJOR



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

Sindicatura de Comptes de Catalunya
Jaume I, 2-4
08002 Barcelona
Tel. (+34) 93 270 11 61
Fax (+34) 93 270 15 70
sindicatura@sindicatura.org
www.sindicatura.org

Elaboració del document PDF: juliol de 2003

Dipòsit legal: B-34191-2003