INFORME 23/2016

GRUPO CONSEJO COMARCAL DE EL BARCELONÈS

RESOLUCIÓN 281/IX DEL PARLAMENTO VOL. 4

SINDICATURA DE COMPTES DE CATALUNYA

INFORME 23/2016

GRUPO CONSEJO COMARCAL DE EL BARCELONÈS

RESOLUCIÓN 281/IX DEL PARLAMENTO

VOLUMEN 4:
- MARINA BADALONA, SA

SINDICATURA DE COMPTES DE CATALUNYA

Este informe consta de seis volúmenes (seis archivos PDF).

Edición: mayo de 2017

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
Vía Laietana, 60
08003 Barcelona
Tel. +34 93 270 11 61
sindicatura@sindicatura.cat
www.sindicatura.cat

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

DISTRIBUCIÓN DEL INFORME EN VOLÚMENES

Volumen 1:	1. Introducción
	2. Consejo Comarcal de El Barcelonès
Volumen 2:	3. Societat Urbanística Metropolitana de Rehabilitació i Gestió, SA (REGESA)
Volumen 3:	4. Regesa Aparcaments i Serveis, SA
Volumen 4:	5. Marina Badalona, SA
Volumen 5:	6. Fundació Pisos de Lloguer
Volumen 6:	7. Trámite de alegaciones

ÍNDICE DEL VOLUMEN 4

ABREVIACIONES....8

5. MARINA BADALONA, SA....9

5.1. ENTE FISCALIZADO....9
5.1.1. Antecedentes....9
5.1.2. Actividades y organización....9
5.1.3. Trabajos de control....15

5.2. FISCALIZACIÓN DE LA ACTIVIDAD DE MBSA....16
5.2.1. Reparcelación y urbanización del polígono A del Plan especial del puerto de Badalona....16
5.2.2. Construcción y explotación del puerto deportivo de Badalona....22
5.2.3. Los terrenos del Plan especial del puerto de Badalona....25

5.3. FISCALIZACIÓN DE LA GESTIÓN CONTABLE Y DE LOS GASTOS DE MBSA....27
5.3.1. Aprobación de las cuentas anuales y rendición....27
5.3.2. Balance....29
5.3.3. Cuenta de pérdidas y ganancias....48

5.4. FISCALIZACIÓN DE LA CONTRATACIÓN Y DE LOS CONVENIOS DE MBSA....57
5.4.1. Contratación administrativa....57
5.4.2. Contratos privados....65
5.4.3. Fiscalización de los convenios de MBSA....72

5.5. HECHOS POSTERIORES....72

5.6. CONCLUSIONES....73
5.6.1. Observaciones....73

ABREVIACIONES

AU	Aprovechamiento urbanístico
BBW	Badalona Building Waterfront, SL
CCB	Consejo Comarcal de El Barcelonès
Engestur	Ens de Gestió Urbanística, SA
FCC	FCC Construcción, SA
Greco	Promociones y Servicios Inmobiliarios Greco, SA
IBI	Impuesto sobre bienes inmuebles
ICO	Instituto de Crédito Oficial
IIC	Instrucciones internas de contratación
IVA	Impuesto sobre el valor añadido
M€	Millones de euros
MBSA	Marina Badalona, SA
LCSP	Ley 30/2007, de 30 de octubre, de contratos del sector público
PAIF	Programa de actuaciones, inversiones y financiación
PGC	Plan general de contabilidad, aprobado por el Real decreto 1514/2007, de 16 de noviembre
PGM	Plan general metropolitano
REGESA	Societat Urbanística Metropolitana de Rehabilitació i Gestió, SA
ROAS	Reglamento de obras, actividades y servicios de los entes locales, aprobado por el Decreto 179/1995, de 13 de junio
TRLCAP	Texto refundido de la Ley de contratos de las administraciones públicas, aprobado por el Real decreto legislativo 2/2000, de 16 de junio
TRLRHL	Texto refundido de la Ley reguladora de las haciendas locales, aprobado por el Real decreto legislativo 2/2004, de 5 de marzo
UA	Unidad de aprovechamiento

5. MARINA BADALONA, SA

5.1. ENTE FISCALIZADO

5.1.1. Antecedentes

Marina Badalona, SA (MBSA) es una sociedad mercantil constituida el 23 de mayo de 2000 por el Ayuntamiento de Badalona (en adelante el Ayuntamiento) y el Consejo Comarcal de El Barcelonès (CCB) que, desde su creación, mantienen una participación del 50% cada uno de ellos.

Según sus estatutos, MBSA tiene por objeto la gestión integral del proceso de remodelación y desarrollo urbanístico y económico del sector de la fachada marítima de Badalona.

Por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento, de 25 de septiembre de 2001, se reconoció a MBSA la condición de administración urbanística actuante en la gestión por cooperación del Plan especial del puerto de Badalona, y se le adjudicaron las fincas correspondientes al 10% de aprovechamiento medio del polígono A de este Plan.

El desarrollo de este Plan especial se materializa en las dos actividades siguientes:

- Desarrollo de la reparcelación y urbanización del polígono A del Plan especial del puerto de Badalona.

- Gestión de la concesión administrativa para la construcción y explotación del puerto deportivo de Badalona en el polígono B, que MBSA obtuvo por Acuerdo del Gobierno de la Generalidad de Cataluña de 22 de enero de 2002.

5.1.2. Actividades y organización

5.1.2.1. *Actividad*

Las principales actividades de MBSA son el desarrollo de la reparcelación y la urbanización del polígono A del Plan especial del puerto de Badalona, y la construcción y explotación del puerto deportivo de Badalona en el polígono B.

El 5 de mayo de 1998, la Generalidad aprobó definitivamente la modificación del Plan general metropolitano (PGM)[1] del sector del puerto de Badalona, con el objeto de promover

1. El Plan general metropolitano es un instrumento de planeamiento general definido en la normativa urbanística como un instrumento básico de ordenación integral del territorio de uno o varios municipios, a través del cual .../...

la construcción de un puerto urbano en la ciudad y de crear un área de nueva centralidad.

Para desarrollar dicho instrumento de planeamiento, se redactó el Plan especial del puerto de Badalona, aprobado definitivamente por la Comisión de Urbanismo de Barcelona el 20 de enero de 1999. Este Plan delimitó dos polígonos de actuación: el polígono A, que es el polígono objeto de reparcelación, con una extensión de 231.495,73 m^2, y el polígono B, que es donde se debía construir el puerto de Badalona, con una extensión de 110.451 m^2, y estableció como sistema de actuación el sistema de cooperación.[2]

En cuanto al polígono A, el 3 de abril de 2001, el Ayuntamiento aprobó someter a información pública el proyecto de reparcelación, que se modificó a raíz de varias alegaciones, y se aprobó el 18 de febrero de 2003. Este proyecto hacía a los propietarios incluidos en el polígono A una propuesta de adjudicación de los aprovechamientos urbanísticos resultantes,[3] en función del suelo aportado dentro de aquel polígono. El proyecto delimitaba diecisiete parcelas, e incluía la cuenta de liquidación provisional.

En cuanto al polígono B, el 22 de enero de 2002, la Generalidad de Cataluña aprobó definitivamente el proyecto de construcción del puerto deportivo de Badalona. El proyecto determinaba la incorporación al dominio público marítimo terrestre de los terrenos incluidos en el polígono B, y otorgaba a MBSA la concesión administrativa para la construcción y explotación de las obras del puerto. Para este polígono, el 28 de febrero de 2002, el Ayuntamiento aprobó el cambio de sistema de actuación inicialmente previsto (de cooperación) por el de expropiación, y designó a MBSA beneficiaria de la expropiación de la finca que el Instituto de Crédito Oficial (ICO) disponía en el polígono B, de 36.686 m^2.

La primera fase del proyecto del puerto comprendía la construcción, en el polígono B, de los muelles, los diques, los contradiques, un centro de ocio, la zona de capitanía y de restauración, la lonja, el muelle pesquero, la escuela de vela, los pantalanes, la zona de marina seca y los talleres.

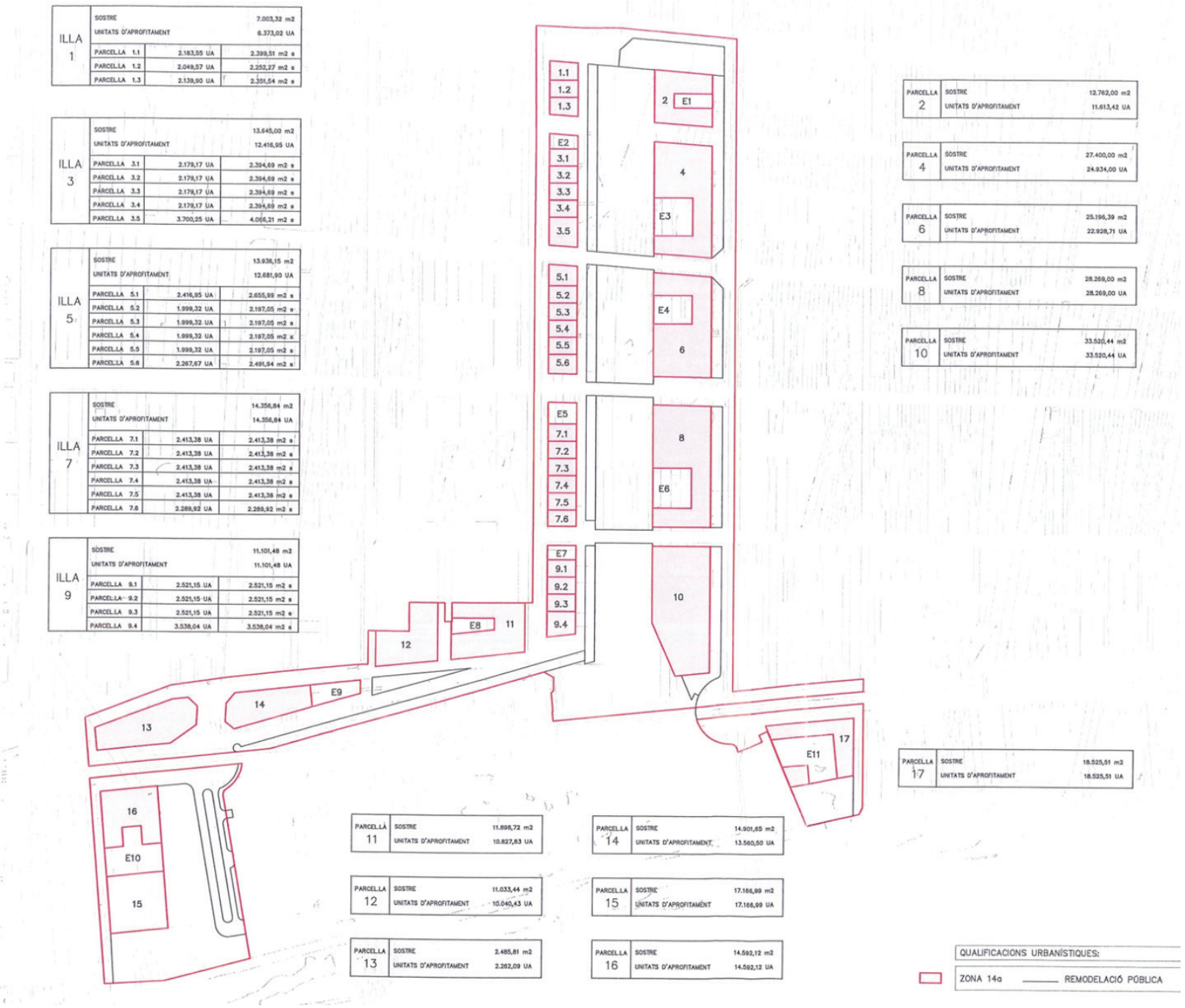
En los siguientes planos se pueden ver las fincas resultantes de la reparcelación del polígono A y la ubicación del puerto deportivo de Badalona.

---

se clasifica el suelo, se determina el régimen aplicable a cada tipo de suelo y se definen los elementos fundamentales del sistema de equipamientos del municipio en cuestión.

2. La ejecución o la gestión del planeamiento urbanístico se efectúa mediante la reparcelación o la expropiación. El sistema de reparcelación incluye cuatro modalidades: la de compensación básica, la de compensación por concertación, la de cooperación y la prevista para sectores de urbanización prioritaria. En la modalidad de cooperación, los propietarios aportan el suelo, la Administración actuante ejecuta las obras de urbanización con cargo a los propietarios y distribuye las parcelas resultantes entre los mismos propietarios. En la modalidad de expropiación, la Administración expropia las fincas a los propietarios, les paga indemnización y ejecuta las obras a su cargo.

3. Aprovechamiento urbanístico es un concepto que equivale a los metros cuadrados de techo edificable que se pueden obtener de una finca.


ILLA 1
SOSTRE 7.003,32 m2
UNITATS D'APROFITAMENT 6.373,02 UA
PARCEL·LA 1.1 2.183,55 UA 2.399,51 m2 s
PARCEL·LA 1.2 2.049,57 UA 2.252,27 m2 s
PARCEL·LA 1.3 2.139,90 UA 2.351,54 m2 s
ILLA 3
SOSTRE 13.645,00 m2
UNITATS D'APROFITAMENT 12.416,95 UA
PARCEL·LA 3.1 2.179,17 UA 2.394,69 m2 s
PARCEL·LA 3.2 2.179,17 UA 2.394,69 m2 s
PARCEL·LA 3.3 2.179,17 UA 2.394,69 m2 s
PARCEL·LA 3.4 2.179,17 UA 2.394,69 m2 s
PARCEL·LA 3.5 3.700,25 UA 4.066,21 m2 s
ILLA 5
SOSTRE 13.936,15 m2
UNITATS D'APROFITAMENT 12.681,90 UA
PARCEL·LA 5.1 2.416,95 UA 2.655,99 m2 s
PARCEL·LA 5.2 1.999,32 UA 2.197,05 m2 s
PARCEL·LA 5.3 1.999,32 UA 2.197,05 m2 s
PARCEL·LA 5.4 1.999,32 UA 2.197,05 m2 s
PARCEL·LA 5.5 1.999,32 UA 2.197,05 m2 s
PARCEL·LA 5.6 2.267,67 UA 2.491,94 m2 s
ILLA 7
SOSTRE 14.356,84 m2
UNITATS D'APROFITAMENT 14.356,84 UA
PARCEL·LA 7.1 2.413,38 UA 2.413,38 m2 s
PARCEL·LA 7.2 2.413,38 UA 2.413,38 m2 s
PARCEL·LA 7.3 2.413,38 UA 2.413,38 m2 s
PARCEL·LA 7.4 2.413,38 UA 2.413,38 m2 s
PARCEL·LA 7.5 2.413,38 UA 2.413,38 m2 s
PARCEL·LA 7.6 2.289,92 UA 2.289,92 m2 s
ILLA 9
SOSTRE 11.101,48 m2
UNITATS D'APROFITAMENT 11.101,48 UA
PARCEL·LA 9.1 2.521,15 UA 2.521,15 m2 s
PARCEL·LA 9.2 2.521,15 UA 2.521,15 m2 s
PARCEL·LA 9.3 2.521,15 UA 2.521,15 m2 s
PARCEL·LA 9.4 3.538,04 UA 3.538,04 m2 s
1.1
1.2
1.3
2
E1
E2
3.1
3.2
3.3
3.4
3.5
4
E3
5.1
5.2
5.3
5.4
5.5
5.6
E4
6
E5
7.1
7.2
7.3
7.4
7.5
7.6
8
E6
E7
9.1
9.2
9.3
9.4
10
E8
11
12
13
14
E9
16
E10
15
17
E11
PARCEL·LA 2 SOSTRE 12.762,00 m2
UNITATS D'APROFITAMENT 11.613,42 UA
PARCEL·LA 4 SOSTRE 27.400,00 m2
UNITATS D'APROFITAMENT 24.934,00 UA
PARCEL·LA 6 SOSTRE 25.196,39 m2
UNITATS D'APROFITAMENT 22.928,71 UA
PARCEL·LA 8 SOSTRE 28.269,00 m2
UNITATS D'APROFITAMENT 28.269,00 UA
PARCEL·LA 10 SOSTRE 33.520,44 m2
UNITATS D'APROFITAMENT 33.520,44 UA
PARCEL·LA 17 SOSTRE 18.525,51 m2
UNITATS D'APROFITAMENT 18.525,51 UA
PARCEL·LA 11 SOSTRE 11.898,72 m2
UNITATS D'APROFITAMENT 10.827,83 UA
PARCEL·LA 12 SOSTRE 11.033,44 m2
UNITATS D'APROFITAMENT 10.040,43 UA
PARCEL·LA 13 SOSTRE 2.485,81 m2
UNITATS D'APROFITAMENT 2.262,09 UA
PARCEL·LA 14 SOSTRE 14.901,65 m2
UNITATS D'APROFITAMENT 13.560,50 UA
PARCEL·LA 15 SOSTRE 17.166,99 m2
UNITATS D'APROFITAMENT 17.166,99 UA
PARCEL·LA 16 SOSTRE 14.592,12 m2
UNITATS D'APROFITAMENT 14.592,12 UA
QUALIFICACIONS URBANÍSTIQUES:
ZONA 14a REMODELACIÓ PÚBLICA

Límite de actuación del polígono A

5.1.2.2. *Órganos de gobierno y directivos*

MBSA goza de personalidad jurídica propia y capacidad para el cumplimiento de sus finalidades. Sus órganos de gobierno y funciones principales son los siguientes:

Junta General de Accionistas

La Junta General de Accionistas está formada por cincuenta y tres miembros, veintiséis consejeros del CCB y veintisiete miembros del Pleno del Ayuntamiento de Badalona, de los cuales el alcalde ocupa su Presidencia.

Consejo de Administración

El Consejo de Administración está formado por quince administradores: ocho en representación del Ayuntamiento de Badalona y siete en representación del Consejo Comarcal. Los consejeros son nombrados por la Junta General y deben ser personas profesionalmente cualificadas, que no es necesario que sean miembros de las corporaciones locales. La Presidencia corresponde al alcalde de Badalona.

Según los estatutos de la sociedad, las facultades del Consejo de Administración son todas las necesarias para el desarrollo del objeto social y que no estén reservadas por ley a la Junta General.

Los miembros del Consejo de Administración durante el periodo fiscalizado eran los siguientes:

Cuadro 1. Miembros del Consejo de Administración

Consejero/consejera	Del 1.1.2005 al 1.6.2005	Del 1.6.2005 al 26.6.2008	Del 26.6.2008 al 17.12.2009	Del 17.12.2009 al 30.6.2010	Del 30.6.2010 al 31.12.2011
Por parte del Ayuntamiento					
Maite Arqué Ferrer (presidenta)	X	X (a)	-	-	-
Jordi Serra Isern (presidente)	-	X (a)	X	X	X (c)
Francesc López Guardiola	X	X	-	-	-
Xavier García Albiol (presidente)	X	X	X	X	X (c)
Pere Sió Puig	-	X	X	X	-
Asunción García Cotillas	X	X	-	-	-
Alejandro Mañas Ballesté	X	X	-	-	-
Joaquim Padrós Giralt	X	X	-	-	-
Jaume Tomàs Vidal	X	X	X	X	X
Ferran Falcó Isern	X	-	X	X	X
Jaume Vives Sobrino	-	-	X (b)		-
Carme Martínez Ruzafa	-	-	X	X	X
Francesc Panella Saquero	-	-	X	X	X
Mateu Chalmeta Torredemer	-	-	-	X (b)	X
Eva Aldeguer Vidal	-	-	-	-	X

Consejero/consejera	Del 1.1.2005 al 1.6.2005	Del 1.6.2005 al 26.6.2008	Del 26.6.2008 al 17.12.2009	Del 17.12.2009 al 30.6.2010	Del 30.6.2010 al 31.12.2011
Por parte del CCB					
Joan Carles Mas Bassa	X	X	X	X	X
Emili Mas Margarit	X	X	X (b)	-	-
Ramón Riera Macià	X	X	X	X	X
Juan Felipe Ruiz Sabido	X	X	X (b)	-	-
Francesc Serrano Vilarroya	X	X	X	X	X
Jordi Subirana Ortells	X	X	X	X	X
Eduard Tortajada Molina	X	X	-	-	-
Imanol Pujana Fernández			X	X	-
José Durán Vázquez	-	-	-	X (b)	X
Albert Tomàs Canalís	-	-	-	-	X
Jaume Vendrell Amat	-	-	-	-	X (d)

Notas:
(a) Jordi Serra Isern pasó a ser presidente cuando fue nombrado alcalde de Badalona, el 8 de abril de 2008.
(b) En el ejercicio 2009 se produjeron los siguientes cambios:
- Jaume Vives fue baja por defunción el 13 de agosto de 2009. Mateu Chalmeta fue nombrado el 17 de diciembre de 2009 por cooptación.
- Emili Mas Margarit renunció al cargo el día 16 de diciembre de 2009. José Durán Vázquez fue nombrado el 25 de marzo de 2010 por cooptación.
- Juan Felipe Ruiz Sabido renunció al cargo el 3 de diciembre de 2009.

(c) Xavier García Albiol pasó a ser presidente cuando fue nombrado alcalde de Badalona, el 6 de junio de 2011.
(d) Jaume Vendrell Amat fue nombrado el 21 de junio de 2011.

Consejero delegado

El Consejo de Administración puede nombrar, entre sus miembros, a un consejero delegado o más, que tendrán todas las potestades que el Consejo de Administración les delegue.

El cargo de consejero delegado fue ejercido por Juan Felipe Ruiz Sabido entre el 31 de mayo de 2000 y el 17 de diciembre de 2009. A partir de esta fecha, el cargo lo ejerció Francesc Panella Saquero.

Las funciones delegadas en el consejero delegado son, entre otras:

- Hacer cobros y pagos por cualquier título y cantidad.
- Convenir, modificar, extinguir y liquidar contratos de cualquier tipo.
- Conceder, reconocer, aceptar, prorrogar, modificar, cobrar y pagar deudas y préstamos.
- Gestionar la compraventa de bienes inmuebles y muebles, derechos reales y personales y establecimientos mercantiles.
- Constituir, aceptar, reconocer, posponer, renunciar, modificar, dividir, gravar, redimir, extinguir y cancelar total o parcialmente usufructos, servidumbres, censos, arrendamientos, hipotecas, prendas, anticresis, derechos de opción, tanteo y retracto, prohibiciones, condiciones y toda clase de derechos reales y limitaciones de dominio.

- Parcelar y urbanizar fincas, intervenir en todas las actuaciones previstas por la legislación urbanística y por las ordenanzas municipales.
- Constituir, prorrogar, modificar, transformar, rescindir parcialmente, disolver y liquidar sociedades civiles o mercantiles, asociaciones y cooperativas, ampliar o reducir su capital, aportar dinero, bienes y derechos, suscribir obligaciones, acciones y participaciones, etc.
- Hacer de apoderado ante las autoridades.
- Y, en general, gestionar directa y constantemente los negocios sociales.

Como se observa, el consejero delegado dispone de poderes que le permiten hacer cualquier acción en nombre de MBSA sin la autorización previa del Consejo de Administración o de los accionistas. También dispone de firma bancaria unipersonal. La concentración del poder en una sola persona, y sin límites, y la firma bancaria unipersonal y sin límites suponen un riesgo en la gestión y control de la sociedad.

5.1.3. Trabajos de control

De acuerdo con la normativa vigente, la función de control interno en las entidades locales y en sus entes dependientes está reservada a la Intervención y debe ser realizada por personal funcionario con habilitación de carácter estatal.

Por acuerdo de la Junta de Accionistas de MBSA de 25 de enero de 2001, las funciones de intervención, de control financiero y control de eficacia fueron encomendadas al CCB, encargo que fue aceptado por el Pleno del CCB el 30 de enero de 2001.

Durante el periodo 2005-2011 el Departamento de Intervención del CCB no emitió ningún informe de control financiero de MBSA.

El 25 de marzo de 2010 el Consejo de Administración adoptó el acuerdo de encomendar el control económico de la sociedad al CCB y el control jurídico al Ayuntamiento. Este encargo fue aceptado por el Pleno del CCB el 28 de abril de 2010.

Durante el periodo fiscalizado, MBSA sometió sus cuentas anuales a una auditoría de cuentas anuales realizada por Gabinet Tècnic d'Auditoria i Consultoria, SA. En los ejercicios 2005-2007 la opinión de auditoría fue favorable. En los ejercicios 2008 y 2009 la opinión de auditoría fue favorable con una incertidumbre por la falta de provisión por deterioro del valor del puerto de Badalona, contabilizado en el activo intangible. MBSA esperaba obtener ingresos adicionales a medio plazo que permitieran obtener el equilibrio económico de la concesión y de la sociedad, motivo por el cual no dotó ninguna provisión por deterioro de dicho activo. Los auditores consideraron que existía una incertidumbre en cuanto a la temporalidad y medida en que se alcanzarían los ingresos adicionales que permitieran alcanzar dicho equilibrio. En los ejercicios 2010 y 2011 la opinión de auditoría fue favorable con un párrafo de énfasis, también por la falta de provisión por deterioro del valor de la concesión.

5.2. FISCALIZACIÓN DE LA ACTIVIDAD DE MBSA

La actividad de MBSA a lo largo de los años fiscalizados se centró en la reparcelación y posterior urbanización del polígono A del Plan especial del puerto de Badalona, y en la construcción y explotación del puerto deportivo de Badalona.

5.2.1. Reparcelación y urbanización del polígono A del Plan especial del puerto de Badalona

El 25 de septiembre de 2001, el Ayuntamiento reconoció a MBSA la condición de administración urbanística actuante, con todos los derechos y deberes que la legislación urbanística le atribuía en el proceso de gestión urbanística del puerto de Badalona.

El polígono A se componía de parcelas de uso industrial y de uso mixto consideradas suelo urbano sin urbanización consolidada.[4] Anteriormente, ya había sido objeto de varias ordenaciones urbanísticas previas, como L'Eixample Pons y Fradera, el Plan comarcal de 1953, el PGM de 1976, el Plan de costas de 1986 y la modificación del PGM.

El proyecto de reparcelación, aprobado en febrero de 2003, definía unos criterios en cuanto a los derechos aportados por los propietarios de los terrenos, como los siguientes:

- Los terrenos aportados se valoraban de forma proporcional a su superficie.

- En los casos en que había una edificación existente que daba derecho a un aprovechamiento urbanístico (AU) superior al atribuido por la reparcelación, se reconoció este AU.

- Los viales existentes dieron también lugar a un AU a favor del Ayuntamiento, de forma proporcional a su superficie.

- El proyecto distribuyó entre los propietarios un techo edificable de 277.795 $m^{2,}$ que procedía de aplicar el coeficiente de edificabilidad previsto en el Plan especial para la superficie total. Este AU se expresa en unidades de aprovechamiento (UA), y equivalía a 265.171 UA, que se determinaron dando diferente valor a las parcelas contiguas al canal y/o al frente marítimo y al resto, de manera que 1 m^2 de las primeras era 1 UA y, en el resto, 1 m^2 correspondía a 0,90 UA.

Las premisas más significativas del proyecto de reparcelación eran las siguientes:

4. Tienen la naturaleza de suelo urbano sin urbanización consolidada todos los terrenos que, a pesar de su clasificación como suelo urbano, deben ser objeto de una amplia acción urbanizadora por tener unos servicios urbanísticos insuficientes o inadecuados.

- El aprovechamiento objeto de adjudicación sería el resultante de aplicar la proporción que cada unidad de desarrollo representaba sobre el total, minorado en el 10% que corresponde al aprovechamiento urbanístico a ceder a MBSA como administración actuante.

- El Plan especial del puerto de Badalona preveía diecisiete parcelas que serían posteriormente desarrolladas mediante los correspondientes estudios de detalle. De las diecisiete parcelas, las unidades 1, 3, 5, 7 y 9 fueron divididas en veinticuatro fincas más pequeñas, la 1.1-1.3, la 3.1-3.5, la 5.1-5.6, la 7.1-7.6 y la 9.1-9.4.

- La UA se valoraba a 643 € a efectos de indemnización sustitutoria (en el caso de los pequeños propietarios en que no sea posible la materialización de la adjudicación en fincas).

- Los gastos de urbanización se valoraron y se distribuyeron a prorrata en proporción al porcentaje de participación en las UA.

- Las indemnizaciones a pagar (edificaciones, instalaciones industriales, derechos de arrendamiento, etc.) se calculaban con criterios objetivos, salvo las correspondientes por traslado de actividades industriales, en las que se indemnizarían los conceptos que la jurisprudencia del Tribunal Supremo había considerado debidamente acreditados.

La distribución de las UA en el proyecto de reparcelación era la siguiente:

Cuadro 2. Distribución del aprovechamiento en el proyecto de reparcelación de febrero de 2003

Propietario	Unidades de aprovechamiento	% sobre el total	Participación en las fincas
Ayuntamiento de Badalona, por los viales existentes	44.239	16,7	1.3, 3.5, 4, 5.5, 6, 7.5, 8, 11, 13 y 16
MBSA por el 10% de cesión a la administración	26.517	10,0	10 y 12
ADIF	21.195	8,0	12 y 14
Residencial Urbemar, SA	20.680	7,8	7.1 a 7.5, 9.1 a 9.4
Immobiliària Mar, SA	19.592	7,4	6
MBSA por la finca adquirida al ICO y al CCB	17.167	6,5	15
Landscape Promocions Immobiliàries	16.098	6,1	1.1,1.2, 1.3 y 2
REGESA	13.334	5,0	17
Vallehermoso, SA	12.422	4,7	4
Hotel Badalona Port, SA	9.402	3,5	10
CCB y MBSA, por la finca aportada al capital de MBSA	6.566	2,5	16 y 17
Ens de Gestió Urbanística, SA (Engestur)	6.518	2,4	8
Landscape Grupo Lar, SL	4.902	1,8	8
Badalport, SA	3.886	1,5	8
Construcciones Sarrià 2000, SA	3.003	1,1	7.5 y 7.6
Otros pequeños propietarios	39.650	15,0	Otras
Total	265.171	100,0	

Fuente: Proyecto de reparcelación del polígono A del Plan especial del puerto de Badalona, de febrero de 2003.

Las consecuencias de este reparto fueron las siguientes:

- MBSA se quedó el 71,95% de la finca 10 y el 23,96% de la 12, fruto de la cesión del 10% de aprovechamiento a la administración actuante, el 100% de la 15 como contrapartida por la parte de la finca adquirida al ICO y al CCB por ampliación de capital, un 2,98% de la 16 y un 8,87% de la 17, por la parte de la finca aportada por el CCB al capital social en la primera ampliación de capital.

- El CCB se quedó un 6,44% de la finca 16 y un 19,13% de la 17, que posteriormente aportó a MBSA en la tercera ampliación de capital.

- El Ayuntamiento se quedó con parte de las fincas 1.3, 3.5, 4, 5.5, 6, 7.5, 8, 11, 13 y la 16, esta última en la parte que no recibía MBSA ni el CCB, es decir, un 90,58%.

- REGESA se quedó la parte de la finca 17 que no recibía MBSA ni el CCB.

- Engestur[5] se quedó con una participación del 23,00% de la finca 8, aunque posteriormente recibiría, vía ampliación de capital, las participaciones del Ayuntamiento en las fincas 1.3 y 16.

Posteriormente, y a causa de una modificación en la delimitación entre los polígonos A y B se tramitó la modificación puntual del PGM en el sector del puerto de Badalona, que fue aprobada definitivamente el 22 de noviembre de 2006 por el consejero de Política Territorial y Obras Públicas y publicada en el DOGC de 14 de diciembre de 2006. Esta modificación conllevaba la aprobación por parte del Ayuntamiento de los siguientes planes:

- El Plan especial urbanístico para la regulación detallada de los usos y volumetría de los suelos edificables del polígono A, en el que se concretaban las características urbanísticas de cada manzana del polígono A (excepto las manzanas 15 y 16), publicado en el DOGC de 21 de febrero de 2007.

- El Plan especial urbanístico en el ámbito de las manzanas 15 y 16 del polígono A, publicado en el DOGC de 19 de enero de 2007.

Como consecuencia de estas modificaciones, las fincas 7, 9 y 11 a 17, resultantes del proyecto de reparcelación requirieron un nuevo proceso reparcelatorio, por lo que el Ayuntamiento aprobó los siguientes proyectos:

- Proyecto de reparcelación del polígono de actuación urbanística A1, aprobado por el Ayuntamiento el 17 de marzo de 2009, que hacía referencia a las fincas 7, 9, 11, 12, 13, 14 y 17.

5. Ens de Gestió Urbanística, SA (Engestur) es una sociedad íntegramente participada por el Ayuntamiento.

- Proyecto de delimitación del polígono de actuación urbanística A2, aprobado por el Ayuntamiento el 17 de julio de 2007, que hacía referencia a las fincas 15 y 16, y que modificaba la ordenación de las construcciones dentro de estas parcelas.

De estas modificaciones resultó un incremento de la superficie del polígono A de 7.995 m^2 de superficie, correspondiendo 9.595 m^2 de techo edificable menos el 10% de cesión a MBSA, 8.635 m^2 de techo edificable, a Administrador de Infraestructuras Ferroviarias, ADIF, propietario de las fincas añadidas al polígono A. Según la descripción registral de las fincas, estas solo daban derecho al aprovechamiento de 5.854 m^2 de suelo, que equivalían a 7.024 m^2 de techo. ADIF debería pagar 2,90 M€ adicionales a su aportación inicial al proyecto de reparcelación, por el exceso de aprovechamiento concedido, es decir, por la diferencia entre los 8.635 m^2 de techo adjudicados y los 7.024 m^2 de techo según la nota registral. A 31 de diciembre de 2011, esta aportación, que debería formar parte de los ingresos del proyecto de reparcelación, no había sido contabilizada ni cobrada.[6]

Gastos del proyecto de reparcelación

Los gastos del proyecto de reparcelación fueron, principalmente, los costes de urbanización del polígono y las indemnizaciones por diferentes conceptos a las que tienen derecho los propietarios. Estos gastos se aprobaron en la liquidación provisional, que se incluía en el proyecto de reparcelación, que se actualizó en los años 2006 y 2012. Las principales magnitudes de las cuentas de liquidación aprobadas fueron las siguientes:

Cuadro 3. Evolución de los gastos del proyecto de reparcelación

Concepto	Cuenta de liquidación 2003 (A)	Cuenta de liquidación 2006	Cuenta de liquidación 2012 (B)	Incremento (%) ((B–A)/A)
Indemnizaciones	30.720.236	37.475.739	41.173.220	34,0
Urbanización	23.134.890	37.359.557	45.043.737	94,7
Redacción de proyectos, peritajes, servicios jurídicos, demoliciones, desvío de servicios existentes, implantación de nuevos suministros, etc.	-	4.310.718	8.050.470	-
Comisión de gestión de MBSA (4%)	-	3.165.841	3.770.697	-
Total	**53.855.126**	**82.311.855**	**98.038.124**	**82,0**

Importes en euros.
Fuente: Elaboración propia a partir de las cuentas de liquidación aprobadas.

Como se observa, existían importantes diferencias entre las cuentas de liquidación aprobadas en 2003 y 2006 (incremento de un 52,8%, 28,46 M€), y las de 2012 (incremento de un 82,0% respecto a 2003, 44,18 M€, y de un 19,1% respecto a 2006, 15,73 M€). Estas

6. Durante el ejercicio 2014, MBSA giró una cuota de reparcelación extraordinaria por este importe y concepto, aunque a finales del ejercicio 2014 no la había cobrado.

diferencias eran debidas, en general, a gastos no previstos, o indebidamente planificados como, por ejemplo, los siguientes:

- Las indemnizaciones a pagar a los afectados por la reparcelación, que no se estimaron adecuadamente.

- El volumen de obras de urbanización a realizar, que no se planificó adecuadamente.

- Varios gastos a incurrir y no previstos en el proyecto, como el 4% de gestión de MBSA, las direcciones de obra, demoliciones, desvío de servicios, acometidas, etc.

Esta diferencia de 44,18 M€ entre la cuenta de liquidación provisional inicial del Proyecto de reparcelación del ejercicio 2003 y la actualización del ejercicio 2012 denota una inadecuada planificación del Proyecto.

Indemnizaciones

El proyecto de reparcelación preveía indemnizaciones por el traslado de la vivienda a los propietarios con residencia habitual en el polígono, por las construcciones existentes que se debían derribar, por los costes del traslado de actividades industriales y por la finalización de contratos de alquiler de renta antigua, las cuales, en la cuenta de liquidación de 2012 ascendían a 41,17 M€. El detalle de estos gastos por indemnizaciones a 31 de diciembre de 2011 es el siguiente:

Cuadro 4. Gastos por indemnizaciones del proyecto de reparcelación

Concepto	Saldo a 31 de diciembre de 2011
Traslado de la vivienda de personas con residencia habitual en el polígono afectado	981.000
Valoración de construcciones a derribar	23.834.603
Traslado de actividades industriales	13.848.416
Por extinción de contrato de alquiler de renta antigua	651.439
Compensación por la cesión del 10% de aprovechamiento *	539.685
Intereses pagados por sentencias en contra *	1.532.337
Otros *	334.504
Total	**41.721.984**

Importes en euros.
Fuente: Elaboración propia a partir de las cuentas anuales de MBSA.
* Conceptos no previstos en el proyecto de reparcelación.

El importe de los gastos por indemnizaciones del proyecto de reparcelación contabilizado a 31 de diciembre de 2011 es superior al importe previsto en la cuenta de liquidación provisional del ejercicio 2012 (véase el cuadro 3) a causa, principalmente, de que en la cuenta de liquidación el importe se presenta minorado por los ingresos por intereses producidos por retrasos en el pago de cuotas de reparcelación.

Del análisis de las indemnizaciones hay que destacar los siguientes aspectos:

- El consejero delegado de MBSA firmó acuerdos extrajudiciales con algunos propietarios que no estaban de acuerdo con la indemnización prevista en la cuenta de liquidación provisional, y que habían reclamado una mayor indemnización por vía judicial. En estos acuerdos extrajudiciales, el consejero delegado pactó indemnizaciones superiores a las inicialmente previstas. Aunque el consejero delegado disponía de poderes para firmar estos acuerdos, no se ajustaban a derecho los acuerdos que firmó de forma unilateral que incrementaban las indemnizaciones previstas en la cuenta de liquidación aprobada por el Ayuntamiento.

- Tal como se observa en el cuadro 3, en la cuenta de liquidación de 2012 hay 10,45 M€ de indemnizaciones no previstas inicialmente, a causa, principalmente, de las sentencias a favor de los propietarios que reclamaron mayores importes por diferentes conceptos y de los convenios firmados con varios propietarios que no estaban de acuerdo con las indemnizaciones del proyecto, mediante los cuales se aumentaban estas indemnizaciones y se evitaba la vía litigiosa.

- El importe de compensación por la cesión del 10% de aprovechamiento, 0,54 M€, corresponde a los importes a pagar derivados de las sentencias que dieron la razón a varios propietarios que no cedieron el 10% a MBSA en concepto de AU. A este importe se deben añadir 0,45 M€ más de indemnizaciones por sentencias pendientes de pago no contabilizadas. MBSA debería asumir y pagar estas indemnizaciones, ya que ha sido la beneficiaria de la cesión del 10%, y estas no deberían formar parte del gasto del proyecto de reparcelación. Por lo tanto, sería preciso incluir este gasto en la contabilidad de MBSA y minorarlo del proyecto de reparcelación.

Urbanización

El proyecto identificaba cuatro sectores que se correspondían con el desarrollo de la obra por fases. A 31 de diciembre de 2011 solo se habían iniciado las obras de los sectores 1 y 2. Quedaban pendientes las obras de los sectores 3 y 4: el sector 3 correspondía al último tramo de la calle Ponent, entre la calle Progrés y el límite con el ferrocarril; el sector 4 se desglosaba entre el sector 4.1, relativo al paseo de Ribera a lo largo del ferrocarril y paralelo al sector 1B, y el sector 4.2, que debe resolver los accesos a Levante del puerto.[7]

Como ya se ha comentado, el coste de las obras de urbanización a realizar no se planificó adecuadamente, y pasó de 23,13 M€ previstos en un inicio a 45,04 M€ previstos en la última cuenta de liquidación, lo que supone un aumento del coste del 94,7%. MBSA apro-

7. A 31 de diciembre de 2014 habían finalizado las obras del sector 4.2.1 relativo al vial provisional por la construcción posterior de la rotonda de conexión de las calles Eduard Maristany y Ponent, por debajo de la vía del ferrocarril. Además, se adjudicaron los proyectos ejecutivos correspondientes a las obras de urbanización del sector 3.

bó el proyecto de reparcelación sin disponer de un proyecto ejecutivo de las obras de urbanización. En el ejercicio 2006 se encargó este proyecto ejecutivo, que fue aprobado por la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de 20 de junio de 2006. Este proyecto aumentaba el gasto de urbanización en 14,22 M€, un 61,5% más que el inicialmente previsto. A partir de este proyecto el gasto de urbanización se incrementó en 7,68 M€.

Resto de los gastos de la cuenta de liquidación

En lo concerniente a los gastos correspondientes a redacción de proyectos, direcciones de obra, servicios jurídicos, etc., destacan los siguientes:

- 3,04 M€ de demoliciones y retirada de derribos.
- 2,48 M€ de facturas de las compañías proveedoras de electricidad, gas y agua, por el desvío de servicios y por las acometidas de estos servicios.
- 0,84 M€ de gastos legales por los litigios con tres de las compañías constructoras que participaron en la urbanización.
- El coste de la dirección de la obra y la dirección medioambiental, que se estima en 1,51 M€.

Excepto el tercer concepto, el resto de los gastos deberían haber sido previstos desde la primera cuenta de liquidación.

5.2.2. Construcción y explotación del puerto deportivo de Badalona

El 22 de enero de 2002 el Gobierno de la Generalidad de Cataluña otorgó a MBSA la concesión administrativa para la construcción y explotación del puerto deportivo, por un plazo de treinta años, que finaliza el 22 de enero de 2032. En esta fecha, deberán revertir a la Generalidad las construcciones y los terrenos afectados.

El puerto entró en funcionamiento el 1 de julio de 2005. Las principales actividades del puerto son la cesión y alquiler de amarres, los servicios relacionados con la náutica y el alquiler de locales comerciales.

A continuación se explican las inversiones de la construcción del puerto y su financiación.

Hay que observar, sin embargo, que a lo largo del periodo fiscalizado MBSA no elaboró ningún Programa de actuaciones, inversiones y financiación (PAIF) y que tanto las inversiones como su financiación deberían haberse previsto en el PAIF que, de acuerdo con el artículo 225.1 del ROAS, en el capítulo 2 del título 6 que regula la gestión directa de los servicios públicos locales, debe incluir lo siguiente:

a) El detalle de las inversiones a ejecutar durante el ejercicio.

b) La especificación de las aportaciones de las administraciones públicas y otras fuentes de financiación de las inversiones, respetando las reglas de la libre concurrencia, en especial, en lo que concierne a las ayudas públicas.

c) Los objetivos a conseguir durante el ejercicio, entre los que deben figurar los ingresos que se espera generar por medio de ventas, si procede.

d) La memoria correspondiente a la evaluación económica de las inversiones a hacer en el ejercicio.

Teniendo en cuenta el volumen de operaciones efectuadas por MBSA a lo largo de los ejercicios fiscalizados, operaciones que implicaban grandes inversiones y ventas importantes de su patrimonio para poder efectuarlas, el PAIF constituía un documento fundamental para la actuación de la sociedad. No tenerlo implica una grave irregularidad, y más teniendo en cuenta que es prácticamente el único requisito que la normativa exige en relación con las operaciones de enajenación del patrimonio de las sociedades mercantiles públicas.

Inversiones de la construcción del puerto

La inversión realizada en la construcción del puerto a 31 de diciembre de 2011 ascendía a 105,17 M€, a los que se deberían añadir 19,20 M€, según las estimaciones de MBSA, por las obras que quedan pendientes de llevar a cabo: un viaducto por el paso del ferrocarril, un canal de mar que entra dentro de la ciudad, un edificio en el muelle de la ribera y la descontaminación de la playa de Ponent del puerto. El detalle de estas inversiones a 31 de diciembre de 2011, comparadas con las previsiones de los proyectos de construcción del puerto, es el siguiente:

Cuadro 5. Obras de construcción del puerto

Concepto	Inversión prevista inicialmente (A)	Inversión realizada a 31.12.2011 (B)	Inversión pendiente estimada (C)	Total inversión + inversión pendiente estimada (D=B+C)	Desviación (D–A)
Terrenos	4.808.097	6.143.366	-	6.143.366	1.335.269
Proyectos técnicos y dirección de obras	3.176.278	4.635.259	-	4.635.259	1.458.981
Obra y urbanización del puerto	24.239.246	39.313.249	7.000.000	46.313.249	22.074.003
Colectores e interceptor de Levante	8.914.652	14.610.586	-	14.610.586	5.695.934
Descontaminación y retirada de tierras contaminadas	2.467.279	28.884.002	1.200.000	30.084.002	27.616.723
Construcción de edificios	7.140.936	11.579.983	1.000.000	12.579.983	5.439.047
Viaductos	15.615.509	-	10.000.000	10.000.000	(5.615.509)
Coste	**66.361.997**	**105.166.445**	**19.200.00**	**124.366.445**	**58.004.448**

Importes en euros.
Fuente: Elaboración propia a partir de las cuentas anuales de MBSA y el proyecto constructivo del puerto.

Los elementos que deben formar parte del puerto se regulan en el proyecto constructivo del puerto deportivo de Badalona de septiembre de 1998 (visado por el colegio profesional el 14 de septiembre de 1999). A 31 de diciembre de 2011, la construcción de las infraestructuras que estaban previstas en la concesión del puerto no había finalizado. Las in-

versiones pendientes estimadas[8], 19,20 M€, correspondían, principalmente, al canal y al viaducto del ferrocarril por encima del canal, 7,00 M€ y 10,00 M€, respectivamente.

A continuación, se explican las principales desviaciones entre la inversión prevista en el proyecto constructivo y la inversión realizada y/o pendiente de realizar.

La desviación del coste de obra y urbanización es debida principalmente a:

- El cambio en la concepción del dique de abrigo, previsto como una barrera de bloques de hormigón y posteriormente rediseñado para poder albergar un muelle, pañoles y un paseo encima para peatones. El dique de abrigo también fue ampliado en volumen y anchura por motivos de seguridad. Estos cambios supusieron un incremento del coste de aproximadamente 6,00 M€.

- El coste del canal que se introduce en la ciudad desde el puerto, previsto en 1,00 M€, cantidad insuficiente dado que se estima en 7,00 M€ y queda pendiente de realizar.

- Los gastos de la acometida de servicios como la luz, agua y gas, no previstos, 1,00 M€.

- El coste financiero pagado al constructor por el retraso en el pago de las obras, 1,85 M€.

- El efecto de la inflación entre el ejercicio 1998 en que se redactó el proyecto y el año 2003 en que se llevó a cabo la mayor parte de las obras, aproximadamente 4,00 M€.

Las causas principales de la desviación del coste del desvío de colectores y el nuevo trazado del interceptor de Levante fueron:

- El incremento del coste del trazado del interceptor de Levante, que en el proyecto inicial bordeaba el canal, y que posteriormente se decidió pasar por debajo del canal en línea recta, 1,00 M€.

- Las instalaciones de saneamiento adicionales que la Empresa Metropolitana de Sanejament, SA requirió y que no estaban previstas inicialmente, 2,00 M€.

- Varias partidas que estaban infravaloradas o no contempladas en el proyecto inicial, como el movimiento de tierras, desviación de servicios, etc., 2,50 M€.

La desviación del coste de descontaminación y retirada de tierras contaminadas, de 27,61 M€, es debida, principalmente, a una inadecuada planificación del coste de estas partidas, que en el proyecto inicial se preveía en solo 2,47 M€ (véase el apartado 5.4.1.3).

El coste de la construcción de edificios también fue superior, ya que en el proyecto inicial estaba previsto un precio medio de 298 €/m^2 mientras que, dado el incremento del coste

8. A 31 de diciembre de 2014, estas inversiones estimadas continuaban pendientes.

de construcción de los años posteriores al proyecto, la media del coste de los edificios construidos ha sido de 671 €/m^2.

La estimación del coste de construcción del viaducto, pendiente de construir, es inferior a la del proyecto inicial, ya que se prevé reducir su coste con la construcción de un viaducto más corto y con el paso inferior más pequeño para la circulación de vehículos, barcos y peatones.

Financiación del puerto

Las obras de construcción del puerto se iniciaron sin la correspondiente financiación prevista. De hecho, MBSA solo disponía de 2,46 M€ de las aportaciones al capital realizadas en efectivo, mientras que el resto se fue consiguiendo mediante la venta y/o permuta de los terrenos de los que era propietaria en el polígono A del puerto de Badalona, adquiridos por aportaciones de capital o por el aprovechamiento del polígono A que el Ayuntamiento le cedió, mediante los ingresos obtenidos a posteriori por la cesión de amarres, y por el préstamo sindicado obtenido de la Caixa y el ICF, principalmente. Así, las fuentes de financiación para la construcción del puerto, hasta el 31 de diciembre de 2011, fueron las siguientes:

Cuadro 6. Fuentes de financiación para la construcción del puerto hasta el 31 de diciembre de 2011

Concepto	Importe
Enajenación de las fincas aportadas como capital social por los accionistas: el CCB aportó una finca que previamente había sido de la empresa química Ercros, SA, y el Ayuntamiento las fincas que obtuvo del proyecto de reparcelación a cambio de los viales aportados	43.389.073
Aportaciones al capital social en efectivo	2.461.000
Enajenación de las fincas aportadas mediante una cuenta en participación por parte de Engestur	1.223.505
Enajenación de las fincas obtenidas por el 10% de aprovechamiento del polígono A, que correspondía a la administración según el proyecto de reparcelación, y que fue cedido por el Ayuntamiento a MBSA	23.979.643
Indemnizaciones recibidas como propietario de fincas sujetas al proyecto de reparcelación	2.438.982
Ingresos obtenidos de la venta de amarres.	13.425.176
Préstamo sindicado obtenido de la Caja de Ahorros y Pensiones y el Instituto Catalán de Finanzas	17.220.000
Otros	1.029.066
Total	**105.166.445**

Importes en euros.
Fuente: Elaboración propia.

5.2.3. Los terrenos del Plan especial del puerto de Badalona

La financiación de la construcción del puerto fue, en gran parte, obtenida de las operaciones realizadas con las fincas que MBSA obtuvo del proyecto de reparcelación del polígono A, ya fuera directamente con la cesión del 10% del aprovechamiento o indirectamente a través de las aportaciones al capital de la sociedad de las fincas obtenidas por el Ayuntamiento, Engestur y CCB, del mismo proyecto de reparcelación (véase el apartado 5.2.2). En el siguiente cuadro se muestran el origen de las fincas obtenidas por MBSA y el destino de cada una de ellas (venta o permuta):

Cuadro 7. Fincas obtenidas por MBSA y operaciones de venta y permuta posteriores

	Origen de las fincas obtenidas por MBSA					Destino de las fincas obtenidas por MBSA						
Finca	Origen	Coste (A)	% de partici-pación en la finca	m² de techo edificable	Precio por m² de techo edificable	Fecha	Adquirente	Importe sin IVA (B)	% de participación transmitido	m² de techo edificable transmitidos	Precio por m² de techo edificable	Importe de venta menos coste (B-A)
Fincas del polígono A												
1.3	Engestur	512.586	88,2	2.075	247	19.01.2004	Landscape	1.223.506	88,2	2.075	590	710.920
3.2	Terceros	406.100	22,5	539	753	30.05.2005	Inmoforum, SL	741.180	22,5	539	1.375	335.080
3.3	Terceros	43.889	2,2	54	813	26.05.2005	Benignus, SL	73.687	2,2	54	1.365	29.798
3.5	Ayuntamiento (a)	185.863	9,6	388	479	30.05.2005	Inmoforum, SL	1.737.718	31,0	1.264	1.375	739.495
3.5	Terceros	812.360	21,5	876	927							
4	Ayuntamiento (a)	1.109.024	50,2	13.749	81	19.01.2004	Vallehermoso, Landscape e Inmobiliaria Mar, SA	7.264.876	45,0	12.321	590	6.271.038
						23.11.2006	Vallehermoso	2.714.000	5,2	1.428	1.901	2.598.814
5.2	Terceros	75.480	3,9	86	878	30.05.2005	Inmoforum, SL	118.595	3,9	86	1.379	43.115
5.5	Ayuntamiento (a)	109.405	16,3	358	306	24.04.2006	FCC	895.000	16,3	358	2.500	785.595
6	Ayuntamiento (a)	1.062.829	14,5	3.666	290	19.01.2004	Inmobiliaria Mar, SA	2.162.234	14,5	3.666	590	1.099.405
7.5	Ayuntamiento (a) (d)	109.405	36,5	882	124	16.03.2005	Constr. Sarrià 2000, SA	109.405	36,5	882	124	0
8	Ayuntamiento (a)	1.208.664	31,8	8.995	134	19.01.2004	Badalport, SA	4.807.231	24,6	6.971	690	3.870.533
	(c)						Landscape Grupo Lar, SL		7,2	2.024		
10	Cesión 10% AU	15.507.874	71,9	24.118	643	27.02.2004	FCC	21.614.232	71,9	24.118	896	6.106.358
11	Ayuntamiento (a)	1.374.854	4,3	512	2.685	24.04.2006	FCC	2.827.500	9,5	1.131	2.500	1.382.746
11	Permuta	69.900	5,2	619	113							
12	Cesión 10% AU	1.624.776	24,0	2.644	615	30.06.2005	FCC	2.369.427	24,0	2.644	896	744.651
13	Ayuntamiento (a)	756.956	100,0	2.486	304	24.04.2006	FCC	6.214.525	100,0	2.486	2.500	5.457.569
11, 13 i 17	Modificación polígonos A y B	-		959		29.12.2006	FCC	1.679.084		959	1751	1.679.084
15	ICO/CCB	11.038.374	100,0	17.167	643	18.12.2002	Badalona Building Waterfront, SL	12.510.000	100,0	17.167	728	1.779.768
16	CCB (b)	884.005	9,4	1.375	643	16.02.2004	Greco	4.928.000	100,0	14.592	337,7	779.056
16	Engestur	3.264.939	90,6	13.217	247							
17	CCB	3.338.080	28,0	5.191	643	24.04.2006	FCC	12.977.500	28,0	5.191	2.500	9.639.420
Fincas del polígono B												
136	ICO (e)	694.142	100,0	36.686								
137	CCB (e)	5.433.628	100,0	51.139			n/a					

Importes en euros.
Fuente: Elaboración propia.
Notas:
(a) Véase la observación sobre la valoración de las fincas aportadas a las ampliaciones de capital en los apartados 5.3.2.1 y 5.3.2.7.
(b) La permuta fue por el 35% de las viviendas a construir, que tenía un valor superior, pero contablemente solo se reconoció este valor, que la escritura incluía a efectos fiscales.
(c) La permuta fue por el 40% de las viviendas a construir, pero no fue contabilizada porque tenía cláusulas suspensivas y no se materializó hasta la fecha.
(d) La permuta fue por 619m² de la finca 11 más 127 m² de las viviendas a construir en la finca 7.5. No se reconoció beneficio en la operación.
(e) Las fincas 136 y 137 correspondían a los terrenos en los que se construía el puerto. Los metros cuadrados indicados son metros cuadrados de suelo.
n/a: No aplicable.

El origen y el destino de las principales fincas obtenidas por MBSA son los siguientes:

- Fincas aportadas como capital social por parte de los dos accionistas (las fincas, enteras o una parte, 3.5, 4, 5.5, 6, 7.5, 8, 11, 13, 16 y 17):

  - El CCB aportó una finca de 57.757 m^2, previamente propiedad de Ercros, SA, de la cual 51.139 m^2 que estaban dentro del polígono B se destinaron a la construcción del puerto. El resto de los metros cuadrados, que estaban dentro del polígono A, participaron en el proyecto de reparcelación, y MBSA recibió una participación en las fincas de nueva creación 15 (4,3%), 16 (9,4%) y 17 (28,0%). La finca 15 se vendió a Badalona Building Waterfront, SL (BBW). La finca 16, que después de la aportación de Engestur era 100% de MBSA, se permutó con Promociones y Servicios Inmobiliarios Greco, SA (Greco) en el ejercicio 2005 y la finca 17 (junto con la 5.5, 11 y 13) se entregó mediante dación en pago para compensar deudas de las obras en el ejercicio 2006.

  - El Ayuntamiento aportó a MBSA todas las fincas que obtuvo del proyecto de reparcelación (fincas 3.5, 4, 5.5, 6, 7.5, 8, 11 y 13, equivalentes a 31.037 m^2 de techo edificable). Todas estas fincas se permutaron, se vendieron o se hizo una dación en pago de ellas a sociedades del sector de la construcción entre los ejercicios 2004 y 2006.

- Fincas 10 y 12, resultantes de la cesión del 10% del AU al Ayuntamiento, que las cedió a MBSA. Estas fincas sirvieron para pagar una parte de las obras de construcción del puerto (véase el apartado 5.4.2).

- Fincas aportadas por Engestur:[9] 1.3 (88,2%) y 16 (90,6%), equivalentes a 15.292 m^2 de techo edificable, para constituir la cuenta en participación. Como se ha comentado, la finca 16 fue permutada con Greco y la finca 1.3 fue vendida a Landscape Promocions Immobiliàries, SL.

- Las fincas correspondientes al polígono B son las destinadas a la construcción del puerto. Una parte procedía de la finca aportada por el CCB, como ya se ha explicado, y la otra, del ICO, como resultado del acuerdo extraexpropiatorio por el que MBSA adquirió la finca.

5.3. FISCALIZACIÓN DE LA GESTIÓN CONTABLE Y DE LOS GASTOS DE MBSA

5.3.1. Aprobación de las cuentas anuales y rendición

De acuerdo con el artículo 200 del TRLRHL, MBSA está sometida al régimen de contabili-

9. Las fincas 1.3 y 16 aportadas para Engestur en MBSA habían estado previamente aportadas por el Ayuntamiento al capital social de Engestur.

dad pública, lo que implica, entre otras, la obligación de rendir cuentas de sus operaciones. En las sociedades mercantiles, el presidente debe remitir a la Intervención de la entidad local, antes del 15 de mayo del ejercicio inmediato siguiente al que correspondan y debidamente autorizadas, las cuentas que se tengan que rendir al órgano de control externo.

La obligación de rendir la Cuenta general es de la entidad local, en este caso el CCB. En el volumen 1 de este informe, correspondiente al CCB, se puede ver el grado de rendición de la Cuenta general del CCB a la Sindicatura de Cuentas.

Las cuentas anuales de MBSA hasta el ejercicio 2007, de acuerdo con lo establecido en el Real decreto 1643/1990, de 20 de diciembre, por el que se aprueba el Plan general de contabilidad, incluían el Balance de situación, la Cuenta de pérdidas y ganancias y la Memoria.

A partir del ejercicio 2008, las cuentas anuales se presentaron de forma abreviada e incluían también, de acuerdo con el PGC, el estado de cambios en el patrimonio neto.

Las cuentas anuales de MBSA fueron formuladas por el Consejo de Administración y aprobadas por la Junta General de Accionistas en las siguientes fechas:

Cuadro 8. Fecha de formulación y aprobación de las cuentas anuales de MBSA

Ejercicio	Fecha de formulación	Fecha de aprobación
2005	30.03.2006	15.06.2006
2006	30.03.2007	07.06.2007
2007	26.03.2008	26.06.2008
2008	30.03.2009	25.06.2009
2009	26.03.2010	30.06.2010
2010	31.03.2011	21.06.2011
2011	17.10.2012 (reformuladas)*	19.12.2012

Fuente: Elaboración propia a partir de las cuentas anuales y de las actas de la Junta General.
* Las cuentas anuales del ejercicio 2011 fueron formuladas el 28 de marzo de 2012, dentro del plazo legal, pero posteriormente se modificaron y se volvieron a formular el 17 de octubre de 2012

A raíz de la sentencia del Tribunal Supremo 349/2012, de 11 de junio de 2012, que desestimaba los recursos interpuestos por MBSA en el litigio por contaminación de los terrenos del puerto, y que imponía a MBSA las costas judiciales, la Junta General de Accionistas de 19 de junio de 2012 acordó reformular las cuentas anuales del ejercicio 2011, para recoger los efectos de esta sentencia. El 17 de octubre de 2012 el Consejo de Administración reformuló las cuentas, que fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas el 19 de diciembre de 2012 y que incorporaban como gasto las costas judiciales, de 1,03 M€.

5.3.2. Balance

El Balance de MBSA a 31 de diciembre de 2005, 2006 y 2007 es el siguiente:

Cuadro 9. Balance de MBSA a 31 de diciembre de 2005, 2006 y 2007

ACTIVO	31.12.2005	31.12.2006	31.12.2007
B) INMOVILIZADO	92.403.466	93.850.947	92.116.166
I. Gastos de establecimiento	86.493	44.378	13.799
II. Inmovilizaciones inmateriales	85.808.597	86.868.008	84.970.665
2. Concesiones	86.733.696	89.869.656	90.771.871
5. Aplicaciones informáticas	123.583	125.798	134.739
7. Amortizaciones	(1.048.682)	(3.127.446)	(5.935.945)
III. Inmovilizaciones materiales	6.508.122	6.933.700	7.126.572
1. Terrenos y construcciones	6.386.425	6.386.425	6.386.425
2. Instalaciones técnicas y maquinaria	-	9.613	9.612
3. Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	121.904	212.860	229.170
5. Otro inmovilizado	70.596	442.071	678.459
7. Amortizaciones	(70.803)	(117.269)	(177.094)
VI. Inversiones financieras permanentes	254	4.861	5.130
C) GASTOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS	-	200.000	472.384
D) ACTIVO CIRCULANTE	24.481.794	18.708.188	33.771.913
I. Existencias	15.972.393	12.396.261	5.506.951
1. Comerciales	48.663	36.378	44.934
2. Fincas realizables	11.317.943	5.462.017	5.462.017
3. Gastos proyecto reparcelación	4.605.787	6.897.866	-
II. Deudores	5.493.343	2.508.430	3.442.989
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios	97.665	197.338	228.530
4. Deudores varios	1.070.049	882.946	2.916.082
5. Personal	-	400	-
6. Administraciones públicas	4.325.629	1.432.365	302.996
7. Provisiones	-	(4.619)	(4.619)
III. Inversiones financieras temporales	147.400	391.195	9.348.854
6. Otros créditos	-	-	9.287.239
7. Depósitos y fianzas a corto plazo	147.400	391.195	61.615
IV. Tesorería	2.868.658	3.412.302	15.473.119
TOTAL ACTIVO	116.885.260	112.759.135	126.360.463

PASIVO	31.12.2005	31.12.2006	31.12.2007
A) FONDOS PROPIOS	21.396.119	21.157.789	21.422.028
I. Capital suscrito	20.000.000	20.000.000	20.000.000
IV. Reservas	1.500.819	1.500.819	1.500.819
1. Reserva legal	245.326	245.326	245.326
2. Otras reservas	1255.493	1255.493	1255.493
V. Resultados de ejercicios anteriores	-	(88.066)	(302.524)
VI. Pérdidas y ganancias	(104.700)	(254.964)	223.733
B) INGRESOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS	50.426.312	67.870.782	65.999.321
C) PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS	69.687	209.060	407.904
D) ACREEDORES A LARGO PLAZO	4.089.580	21.316.942	21.277.610
II. Deudas con entidades de crédito	-	17.220.000	17.220.000
IV. Otros acreedores	4.089.580	4.096.942	4.057.610
2. Otras deudas	3.976.875	3.960.241	3.919.735
3. Fianzas y depósitos a largo plazo	112.705	136.701	137.875
E) ACREEDORES A CORTO PLAZO	40.903.562	2.204.562	17.253.600
IV. Acreedores comerciales	230.305	300.195	838.071
1. Anticipos recibidos por pedidos	4.504	8.644	3.612
2. Deudas por compras o prestaciones de servicios	225.801	291.551	834.459
V. Otras deudas no comerciales	40.673.257	1.904.367	16.415.529
1. Administraciones públicas	28.452	27.349	906.025
3. Otras deudas	40.634.080	1.866.872	15.503.715
4. Remuneraciones pendientes de pago	9.665	9.086	4.729
5. Fianzas y depósitos recibidos a corto plazo	1.060	1.060	1.060
TOTAL PASIVO	116.885.260	112.759.135	126.360.463

Importes en euros.
Fuente: Elaboración propia a partir de las cuentas anuales de MBSA.

Después de la entrada en vigor del PGC, el Balance abreviado de MBSA a 31 de diciembre de 2008 a 2011 es el siguiente:

Cuadro 10. Balance abreviado de MBSA a 31 de diciembre de 2008, 2009, 2010 y 2011

ACTIVO	31.12.2008	31.12.2009	31.12.2010	31.12.2011
ACTIVO NO CORRIENTE	92.053.387	90.326.707	88.189.199	84.551.835
Inmovilizado intangible	90.994.852	89.302.959	87.013.841	83.262.054
Inmovilizado material	809.697	778.313	933.326	1.052.611
Inversiones inmobiliarias	242.249	238.846	235.443	232.040
Inversiones financieras a largo plazo	5.130	5.130	5.130	5.130
Activos por impuesto diferido	1.459	1.459	1.459	-
ACTIVO CORRIENTE	34.845.076	45.407.210	33.113.934	19.584.691
Existencias	5.491.645	5.352.278	5.422.064	5.377.565
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	11.827.212	22.358.183	13.555.927	7.157.873
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	230.423	195.070	292.912	242.132
Otros deudores	11.596.789	22.163.113	13.263.015	6.915.741
Inversiones financieras a corto plazo	9.004.702	9.445.487	11.156.152	5.858.509
Valores representativos de deuda	8.705.115	-	-	-
Imposiciones a plazo	246.000	9.396.251	11.134.392	5.824.454
Depósitos y fianzas a corto plazo	53.587	49.236	21.760	34.055
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	8.521.517	8.251.262	2.979.791	1.190.744
TOTAL ACTIVO	126.898.463	135.733.917	121.303.133	104.136.526

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	31.12.2008	31.12.2009	31.12.2010	31.12.2011
PATRIMONIO NETO	76.871.426	75.816.489	72.509.562	67.075.583
FONDOS PROPIOS	24.267.693	23.247.887	22.330.442	19.390.419
Capital escriturado	20.000.000	20.000.000	20.000.000	20.000.000
Reservas	1.038.467	1.038.467	1.038.467	1.038.467
Resultados de ejercicios anteriores	(136.709)	(632.424)	(1.490.214)	(2.261.904)
Otras aportaciones de socios	3.955.279	3.861.650	3.699.634	3.553.879
Resultado del ejercicio	(589.344)	(1.019.806)	(917.445)	(2.940.023)
SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS RECIBIDOS	52.603.733	52.568.602	50.179.120	47.685.164
PASIVO NO CORRIENTE	29.322.951	24.088.670	21.648.894	24.424.293
Deudas a largo plazo	17.352.575	12.489.840	10.344.380	13.522.601
Deudas con entidades de crédito	17.220.000	12.353.500	10.201.000	8.048.500
Acreedores por arrendamiento financiero	-	-	15.059	10.515
Otras deudas	132.575	136.340	128.321	5.463.586
Pasivo por impuesto diferido	165.190	158.263	151.070	143.203
Periodificaciones a largo plazo	11.805.186	11.440.567	11.153.444	10.758.489
PASIVO CORRIENTE	20.704.086	35.828.758	27.144.677	12.636.650
Deudas a corto plazo	43.534	2.161.191	2.182.805	4.693.516
Deudas con entidades de crédito	36.114	2.159.705	2.161.703	2.164.121
Acreedores por arrendamiento financiero	-	-	4.135	4.547
Otras deudas a corto plazo	7.420	1.486	16.967	2.524.848
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	20.345.997	33.343.503	24.621.653	7.588.903
Proveedores	4.410.316	9.505.117	20.142.629	6.855.341
Otros acreedores	15.935.681	23.838.386	4.479.024	733.562
Periodificaciones a corto plazo	314.555	324.064	340.219	354.231
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	126.898.463	135.733.917	121.303.133	104.136.526

Importes en euros.

Fuente: Elaboración propia a partir de las cuentas anuales de MBSA.

5.3.2.1. *Inmovilizado inmaterial / intangible*

El detalle del inmovilizado intangible durante el periodo 2005-2011 es el siguiente:

Cuadro 11. Detalle del inmovilizado inmaterial / intangible

Concepto	Saldo a 31.12.2005	Saldo a 31.12.2006	Saldo a 31.12.2007	Saldo a 31.12.2008	Saldo a 31.12.2009	Saldo a 31.12.2010	Saldo a 31.12.2011
Propiedad industrial	-	-	-	846	846	846	846
Aplicaciones informáticas	123.583	125.798	134.739	142.892	146.328	162.938	196.910
Concesión puerto	86.733.696	86.869.656	90.771.871	100.997.481	103.210.542	104.815.282	105.166.445
Coste	86.857.279	86.995.454	90.906.610	101.141.219	103.357.716	104.979.066	105.364.201
Amortización acumulada	(1.048.682)	(3.127.446)	(5.935.945)	(10.146.367)	(14.054.757)	(17.965.225)	(22.102.147)
Valor neto contable	85.808.597	83.868.008	84.970.665	90.994.852	89.302.959	87.013.841	83.262.054

Importes en euros.
Fuente: Elaboración propia a partir de las cuentas anuales de MBSA.

El principal activo contabilizado dentro del Inmovilizado intangible fue el coste de la construcción del puerto de Badalona que se contabilizaba como concesión y se amortizaba en los años de duración de la concesión, lo que supuso unos 3,90 M€ de dotación al año, aproximadamente.

Concesión del puerto

Como se puede observar en el cuadro 5, dentro del valor de la concesión se incluye el coste de los terrenos, 6,14 M€, el coste del proyecto y de la dirección de obra, 4,64 M€, el coste de construcción del puerto, 39,31 M€, el coste de los edificios que lo componen, 11,58 M€, la descontaminación de terrenos, retirada de tierras y escombros contaminados y cánones de los vertederos, 28,88 M€, y el desvío de colectores/interceptores, 14,61 M€.

Dentro del coste de construcción del puerto se incluyen 0,30 M€ de reparaciones y 0,11 M€ de indemnizaciones pagadas a FCC, conceptos que no se pueden considerar como más valor del puerto y que se deberían haber considerado como un gasto y no como un activo.

Dentro del coste de los terrenos se incluye el terreno correspondiente al polígono B, una parte del cual procedía del CCB como aportación de capital y una parte por el acuerdo extraexpropiatorio entre MBSA y el ICO por el que MBSA le compraba el terreno.

Deterioro de la concesión del puerto

MBSA no dotó ninguna provisión por deterioro del valor de la concesión del puerto. Ya se ha comentado la elevada desviación en el coste de construcción del puerto. El hecho de

incluir conceptos como la descontaminación de los terrenos, la retirada de escombros y tierras contaminadas o el desvío de colectores hizo que el coste del puerto aumentara de forma considerable.

Teniendo en cuenta que en los últimos años, 2008-2011, los ingresos anuales del puerto ascendieron a 3,00 M€, aproximadamente, el coste de la concesión era demasiado elevado por los ingresos que generaba.

La descontaminación de terrenos y el desvío de colectores eran gastos indispensables para poner el puerto en condiciones operativas. El PGC considera estos gastos de saneamiento como más valor de un terreno. La situación del puerto estaba determinada por el planeamiento urbanístico, que planeó la construcción del puerto en los terrenos que previamente habían sido propiedad de Ercros, SA El hecho de que estos terrenos se tuvieran que descontaminar supuso un sobrecoste muy elevado del puerto.

Dentro del Plan de viabilidad aprobado por el Consejo de Administración el 21 de julio de 2010, MBSA realizó una estimación del resultado de la explotación de la concesión. De acuerdo con este Plan, el resultado de explotación irá mejorando hasta el final de la concesión a medida que los servicios del puerto aumenten su ocupación.

A continuación se presenta la previsión de la caja generada hasta el final de la concesión[10] basada en dicho Plan y su valor actual neto con diferentes tasas de descuento:

Cuadro 12. Previsión de caja generada hasta el ejercicio 2031

		Valor actual neto a una tasa de descuento		
Periodo	Caja generada	15%	10%	3,3%*
2012-2031	19.255.765	3.706.704	5.988.366	12.605.582

Importes en euros.
Fuente: Elaboración propia a partir del Plan de viabilidad.
* La tasa de descuento del 3,3% es el resultado de considerar la recuperación de la inversión en los treinta años de duración de la concesión.

Si las hipótesis de crecimiento de ingresos y gastos se cumplen en el futuro y se utilizan tasas de descuento de entre el 3,3% y el 15%, el valor actual neto del puerto oscilaba entre

10. La caja generada fue calculada tomando como base el resultado de explotación del Plan de viabilidad, restando los ingresos por periodificaciones y sumando el importe de las amortizaciones.

El Plan de viabilidad no considera las posibles inversiones a realizar para mantener el puerto en buen estado de uso, y que se deberían minorar de la caja generada, ni los posibles ingresos derivados del hotel/centro de convenciones, ya que hasta la fecha del Plan no se habían encontrado inversores para llevar a cabo esta inversión.

3,71 M€ y 12,61 M€. Si se comparan estas estimaciones con el valor neto contable del puerto a 31 de diciembre de 2011, 83,26 M€ (véase el cuadro 11), la provisión por deterioro podría tener un impacto muy significativo en los estados financieros.

5.3.2.2. *Inmovilizado material*

El detalle del inmovilizado material durante el periodo 2005-2011 es el siguiente:

Cuadro 13. Detalle del inmovilizado material

Concepto	Saldo a 31.12.2005	Saldo a 31.12.2006	Saldo a 31.12.2007	Saldo a 31.12.2008	Saldo a 31.12.2009	Saldo a 31.12.2010	Saldo a 31.12.2011
Terrenos	6.143.366	6.143.366	6.143.366	-	-	-	-
Construcciones	243.059	243.059	243.059	-	-	-	-
Maquinaria	-	9.613	9.612	9.612	10.085	246.300	247.106
Instalaciones, utillaje y mobiliario	121.904	212.860	229.170	252.162	273.137	300.222	383.396
Otro inmovilizado material	70.596	442.071	678.459	779.972	843.673	882.423	1.123.878
Coste	6.578.925	7.050.969	7.303.666	1.041.746	1.126.895	1.428.945	1.754.380
Amortización acumulada	(70.803)	(117.269)	(177.094)	(232.049)	(348.582)	(495.619)	(701.769)
Valor neto contable	6.508.122	6.933.700	7.126.572	809.697	778.313	933.326	1.052.611

Importes en euros.

Fuente: Elaboración propia a partir de las cuentas anuales de MBSA.

A partir del ejercicio 2008, los terrenos del puerto se clasificaron como más valor de la concesión dentro del inmovilizado intangible (véase el apartado 5.3.2.1).

El registro de inmovilizado que llevaba la sociedad consistía en una lista auxiliar de inmovilizado en la que se detallaban los activos por grandes inversiones, sin desgranar los elementos que podían formar cada una de estas inversiones. Este hecho ha dificultado el seguimiento de cada uno de los elementos que conforman una gran inversión, en cuanto a sus vidas útiles, o su baja y/o sustitución por uno nuevo.

5.3.2.3. *Gastos a distribuir en varios ejercicios*

El saldo de gastos a distribuir en varios ejercicios de los ejercicios 2006 y 2007, 0,20 M€ y 0,47 M€, respectivamente, corresponde al 0,5% de comisión de apertura y al 0,5% de comisión de estudio del préstamo sindicado, y al Impuesto de transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados por la constitución de hipoteca.

Con la adaptación al PGC en el ejercicio 2008 este importe fue cancelado contra reservas, contabilización que es incorrecta, ya que los gastos por comisiones se deben contabilizar como más coste de los préstamos. Por lo tanto, las reservas del ejercicio 2008 y siguientes estaban infravaloradas en 200.000 € y los resultados de estos ejercicios sobrevalorados en aproximadamente 18.000 €, por la parte devengada cada año.

5.3.2.4. *Existencias*

El detalle de Existencias durante el periodo 2005-2011 es el siguiente:

Cuadro 14. Detalle de Existencias

Concepto	Saldo a 31.12.2005	Saldo a 31.12.2006	Saldo a 31.12.2007	Saldo a 31.12.2008	Saldo a 31.12.2009	Saldo a 31.12.2010	Saldo a 31.12.2011
Carburantes	48.663	36.378	44.934	29.628	47.472	72.597	72.759
Proyecto de reparcelación (polígono A)	4.605.787	6.897.866	-	-	-	-	-
Fincas realizables	11.317.943	5.462.017	5.462.017	5.462.017	5.304.806	5.304.806	5.304.806
Otros	-	-	-	-	-	44.661	-
Total	**15.972.393**	**12.396.261**	**5.506.951**	**5.491.645**	**5.352.278**	**5.422.064**	**5.377.565**

Importes en euros.
Fuente: Elaboración propia a partir de las cuentas anuales de MBSA.

Proyecto de reparcelación

Hasta el ejercicio 2006, dentro de esta cuenta se incluían los gastos incurridos en el proyecto de reparcelación y urbanización del polígono A minorados por las cuotas giradas a los propietarios y cobradas, que no se contabilizaban en la Cuenta de pérdidas y ganancias. Estas cuotas se giraban una vez hecha una parte de la obra.

A partir del ejercicio 2007 se decidió cobrar por anticipado las cuotas para no tener que financiar la reparcelación, de acuerdo con la legislación vigente, que permitía girar cuotas por los gastos previstos para los seis meses siguientes. Dado este cambio de política, el saldo neto de ambas cuentas pasó a ser acreedor, y se dejaron de utilizar cuentas del grupo de existencias para utilizar cuentas de acreedores, que muestran el saldo acreedor con los propietarios (véase el apartado 5.3.2.12).

Fincas realizables

Dentro de las fincas realizables MBSA fue contabilizando los terrenos que obtenía, cuyo destino era la venta o la permuta. La evolución de estas fincas durante el periodo fiscalizado fue la siguiente:

Cuadro 15. Evolución de las fincas realizables

Descripción	Saldo a 31.12.2004	Altas/ (Bajas)	Saldo a 31.12.2005	(Bajas)	Saldo a 31.12.2006 y hasta 2008	(Bajas)	Saldo a 31.12.2009 y hasta 2011
Terreno finca 3.2	406.100	(406.100)	-	-	-	-	-
Terreno finca 3.3	43.889	(43.889)	-	-	-	-	-
Terreno finca 3.5	998.223	(998.223)	-	-	-	-	-
Terreno finca 4	157.211	-	157.211	-	157.211	(157.211)	-
Terreno finca 5.2	75.480	(75.480)		-	-	-	-
Terreno finca 5.5	119.940	-	119.940	(119.940)	-	-	-
Terreno finca 7.5	137.939	(109.406)	28.533	(28.533)	-	-	-
Permuta finca 7.5 (Sarrià)	-	39.505	39.505	-	39.505	-	39.505
Terreno finca 8	337.301	-	337.301	-	337.301	-	337.301
Terreno finca 11	1.374.853	69.901	1.444.754	(1.444.754)	-	-	-
Terreno finca 12	1.624.776	(1.624.776)	-	-	-	-	-
Terreno finca 13	756.956	-	756.956	(756.956)	-	-	-
Terreno finca 16	4.148.944	(4.148.944)	-	-	-	-	-
Permuta finca 16 (Greco)	-	4.928.000	4.928.000	-	4.928.000	-	4.928.000
Terreno finca 17	3.505.743	-	3.505.743	(3.505.743)	-	-	-
Coste	**13.687.355**	**(2.369.412)**	**11.317.943**	**(5.855.926)**	**5.462.017**	**(157.211)**	**5.304.806**

Importes en euros.
Fuente: Elaboración propia a partir de las cuentas anuales de MBSA.

Las fincas realizables a 31 de diciembre de 2011 corresponden a los compromisos de obra futura obtenidos como consecuencia de la permuta de las fincas 7.5, 8 y 16 que no se han materializado. MBSA debería haber considerado el posible deterioro, y dotar la correspondiente provisión, ya que los proyectos constructivos no se llevaron a cabo.[11]

Como se puede observar, los principales movimientos se produjeron durante los ejercicios 2005 y 2006.

A continuación se describen las operaciones realizadas de venta y/o permuta de las fincas:

- Fincas 3.2, 3.3, 3.5 y 5.2: estas fincas se vendieron a las sociedades Inmoforum 21 y Benignus, SL durante el ejercicio 2005, con un beneficio de 1,15 M€.

- Finca 4: la participación en la finca 4 se permutó el 23 de noviembre de 2006 con Vallehermoso División Promoción, SAU, a cambio de obra futura valorada en 2,71 M€. Esta finca se dio de baja en el ejercicio 2009, ya que el 29 de abril de 2009 se escrituró la

11. A finales del ejercicio 2014, los proyectos constructivos todavía no se habían llevado a cabo.

novación de la permuta y se sustituyó la obligación de satisfacer las construcciones acordadas por su valor monetario. Así, se generó un beneficio de 2,53 M€.

- Fincas 7.5 y 11: la finca 7.5 se permutó en el ejercicio 2005 con Construcciones Sarrià 2000, SA, a cambio del 5,2% de la finca 11 y el 40% de las viviendas a construir en las 319 UA de diferencia entre una finca y la otra. La baja de la finca 7.5 fue incorrectamente contabilizada por 109.406 € en lugar de 137.939 €, y en el ejercicio 2006 se pasó a pérdidas la diferencia, 28.533 €, que quedaban como saldo de esta finca. Este importe se debería haber considerado como más valor de los bienes recibidos a cambio, es decir, como más valor de la finca 11 y de la "Permuta finca 7.5" y, por lo tanto, menos pérdida del ejercicio 2006.

- Finca 8: el 18 de noviembre de 2004 se firmó un contrato de promesa de permuta con Landscape Grupo Lar, SL por el que MBSA se obligaba a transmitir el 7,2% de la participación en la finca 8, equivalente a 2.024 m^2 de techo edificable, y Vallehermoso se obligaba a transmitir el 40% de los metros cuadrados de techo de la obra futura, equivalente a 809 m^2. A finales del ejercicio 2013 esta permuta no había sido materializada.

- Finca 12 y fincas 5.5, 11, 13 y 17: estas fincas se utilizaron para pagar parte de las obras de construcción del puerto. En el ejercicio 2005, se pagó parte de las certificaciones de obra con la finca 12, de acuerdo con la previsión contractual de pagar hasta el 50% del coste de obra con las fincas 10 y 12 (la finca 10 ya se cedió en los ejercicios 2003 y 2004). El beneficio generado con las fincas 10 y 12 fue de 6,85 M€. Las fincas 5.5, 11, 13 y 17 generaron un beneficio de 19,03 M€.

- Finca 16: esta finca se permutó con Greco, a cambio de un 34,53% de la obra futura. La permuta se valoró a efectos fiscales en 4,93 M€, valor que se utilizó para su contabilización y para fijar el valor del aval presentado por el promotor como garantía, generando un beneficio de 0,78 M€. Según una resolución del ICAC de 30 de julio de 1991 las permutas se debían valorar por el valor neto contable del bien entregado a cambio. Por lo tanto, no se debería haber reconocido este beneficio.

  Además, en esta operación hay indicios de infravaloración del terreno permutado, si se compara con el porcentaje recibido en la permuta de la finca 8 en el ejercicio 2004 y en la valoración del terreno de la finca adquirida al ICO, que en ambos casos es del 40,0%.

5.3.2.5. *Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar*

El detalle de Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar durante el periodo 2005-2011 es el siguiente:

Cuadro 16. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

Concepto	Saldo a 31.12.2005	Saldo a 31.12.2006	Saldo a 31.12.2007	Saldo a 31.12.2008	Saldo a 31.12.2009	Saldo a 31.12.2010	Saldo a 31.12.2011
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	97.665	197.338	228.530	230.423	195.070	292.912	242.132
Administraciones públicas	4.325.629	1.432.365	302.996	625.429	1.115.876	2.824.201	2.577.533
Deudores varios	1.070.049	883.346	2.916.082	11.027.635	21.206.511	10.704.772	4.631.332
- Por cuotas reparcelación	26.417	-	460.621	10.222.862	19.305.908	9.600.057	4.079.988
- Clientes dudoso cobro	-	-	-	56.275	159.274	265.958	293.124
- Gastos legales	-	-	192.805	349.204	1.307.194	426.104	-
- Marina Puertos del Mediterráneo	-	-	1.979.529	-	-	-	-
- Otros	1.043.632	883.346	283.127	399.294	434.135	412.653	258.220
Provisiones	-	(4.619)	(4.619)	(56.275)	(159.274)	(265.958)	(293.124)
Total	5.493.343	2.508.430	3.442.989	11.827.212	22.358.183	13.555.927	7.157.873

Importes en euros.
Fuente: Elaboración propia a partir de las cuentas anuales de MBSA.

A continuación se explican los conceptos más significativos de este epígrafe:

- Dentro de los Clientes por ventas y prestaciones de servicios se incluyeron los saldos pendientes de cobro de los clientes por la actividad ordinaria del puerto, como es el alquiler de locales comerciales y de los amarres, las cuotas de mantenimiento de los amarres, etc.

- El saldo con las administraciones públicas correspondía, principalmente, al IVA soportado.

- Los deudores por cuotas de reparcelación correspondían a las cuotas urbanísticas giradas a los propietarios participantes en el proyecto de reparcelación del polígono A, pendientes de cobro. Inicialmente el criterio que se seguía era el de no contabilizar las cuotas giradas hasta que se cobraban. El aumento en el saldo a 31 de diciembre de 2008 fue a causa de que se decidió registrar todas aquellas cuotas que no se habían cobrado anteriormente para iniciar la vía ejecutiva. En el ejercicio 2010, se cambió el criterio y se contabilizaron todas las cuotas giradas, estuvieran cobradas o no, aunque no se liquidaba IVA hasta que se cobraba. Este tratamiento del IVA podía suponer un riesgo fiscal.

  A 31 de diciembre de 2011 los deudores por cuotas de reparcelación eran los siguientes:

Cuadro 17. Deudores por cuotas de reparcelación

Deudor	Saldo a 31.12.2011
REGESA	1.932.429
Deudores por cuotas urbanísticas pendientes de girar	733.887
Deudores por cuotas urbanísticas pendientes de cobrar	1.413.672
Total	4.079.988

Importes en euros.
Fuente: Elaboración propia a partir de los registros extracontables de MBSA.

El 21 de diciembre de 2010 se firmó un convenio de reconocimiento de deuda con REGESA por el saldo a cobrar de esta por las cuotas urbanísticas que le correspondían.

El importe de 0,73 M€ correspondía a las cuotas urbanísticas pendientes de girar a 31 de diciembre de 2011, por gastos de urbanización ya incurridos.

Dentro de los deudores por cuotas urbanísticas pendientes de cobrar, hay 0,82 M€ de saldos a cobrar por los que el Ayuntamiento inició las acciones oportunas para su cobro por vía ejecutiva. Estos saldos correspondientes a cuotas urbanísticas no se proveyeron, ya que estaban garantizados por las fincas objeto de reparcelación.

- Dentro de los gastos legales se incluyeron los gastos por el litigio contra Ercros, SA por la contaminación de las fincas del puerto. La sentencia del Tribunal Supremo de 11 de junio de 2012 desestimó el recurso e impuso las costas del procedimiento a MBSA. Por este motivo se reformularon las cuentas anuales del ejercicio 2011 (véase el apartado 5.3) y se contabilizó como gasto el importe de las costas del procedimiento, 1,03 M€. En el ejercicio 2009 se incluyeron, además, 0,88 M€ de gastos por los daños que causó en el puerto el temporal del ejercicio, y que fueron cubiertos por el seguro en el ejercicio 2010.

- El saldo a 31 de diciembre de 2007 con Marina Puertos del Mediterráneo, a la que se otorgó la concesión para la explotación de la zona de restauración, el hotel, el centro y el espacio polivalente, correspondía al importe a cobrar por los edificios de restauración. Según el acuerdo de concesión esta empresa construiría los diferentes edificios, excepto los de restauración, que ya se estaban construyendo y, por lo tanto, abonaría directamente su coste a MBSA. Por lo tanto, en el ejercicio 2007 se contabilizó el coste de las obras de los edificios de restauración como un importe a cobrar de esta empresa. A posteriori se canceló el acuerdo de concesión y MBSA se quedó estos edificios y los contabilizó como más valor de la concesión.

- Los clientes de dudoso cobro incluían los saldos de los clientes que habían dejado de pagar. La provisión para deudores de dudoso cobro cubría íntegramente este saldo.

5.3.2.6. *Inversiones financieras a corto plazo y Efectivo y otros activos líquidos equivalentes*

Los saldos de Inversiones financieras a corto plazo y del Efectivo y otros activos líquidos equivalentes durante el periodo de fiscalización son los siguientes:

Cuadro 18. Inversiones financieras a corto plazo / Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

Concepto	Saldo a 31.12.2005	Saldo a 31.12.2006	Saldo a 31.12.2007	Saldo a 31.12.2008	Saldo a 31.12.2009	Saldo a 31.12.2010	Saldo a 31.12.2011
Valores representativos de deuda	-	-	-	8.705.115	-	-	-
Imposiciones a plazo	-	-	9.287.239	246.000	9.396.251	11.134.392	5.824.454
Depósitos y fianzas a corto plazo	147.400	391.195	61.615	53.587	49.236	21.760	34.055
Total inversiones financieras	**147.400**	**391.195**	**9.348.854**	**9.004.702**	**9.445.487**	**11.156.152**	**5.858.509**
Caja	23.124	8.290	8.582	8.018	12.032	5.803	19.704
Bancos	2.845.534	3.404.012	15.464.537	8.513.499	6.239.230	2.973.988	1.171.040
Imposiciones	-	-	-	-	2.000.000	-	-
Total efectivo y otros activos líquidos equivalentes	**2.868.658**	**3.412.302**	**15.473.119**	**8.521.517**	**8.251.262**	**2.979.791**	**1.190.744**

Importes en euros.
Fuente: Elaboración propia a partir de las cuentas anuales de MBSA.

Los excedentes de tesorería se invirtieron, principalmente, en depósitos a plazo, en valores de renta fija a corto plazo o en imposiciones con vencimiento inferior a tres meses.

El saldo de Inversiones financieras y el de cuentas de efectivo aumentaron en el ejercicio 2007 cuando se giraron las cuotas urbanísticas por adelantado, 19,93 M€ (véase el apartado 5.3.2.5).

5.3.2.7. *Fondos propios*

El detalle de Fondos propios durante el periodo 2005-2011 es el siguiente:

Cuadro 19. Detalle de Fondos propios

Concepto	Saldo a 31.12.2005	Saldo a 31.12.2006	Saldo a 31.12.2007	Saldo a 31.12.2008	Saldo a 31.12.2009	Saldo a 31.12.2010	Saldo a 31.12.2011
Capital	20.000.000	20.000.000	20.000.000	20.000.000	20.000.000	20.000.000	20.000.000
Reserva legal	245.326	245.326	245.326	267.699	267.699	267.699	267.699
Otras reservas	1.255.493	1.255.493	1.255.493	770.768	770.768	770.768	770.768
Resultados ejercicios anteriores	-	(88.066)	(302.524)	(136.709)	(632.424)	(1.490.214)	(2.261.904)
Otras aportaciones de socios	-	-	-	3.955.279	3.861.650	3.699.634	3.553.879
Resultado del ejercicio	(104.700)	(254.964)	223.733	(589.344)	(1.019.806)	(917.445)	(2.940.023)
Total	**21.396.119**	**21.157.789**	**21.422.028**	**24.267.693**	**23.247.887**	**22.330.442**	**19.390.419**

Importes en euros.
Fuente: Elaboración propia a partir de las cuentas anuales de MBSA.

Capital

El capital social de MBSA pertenece 50% al Ayuntamiento de Badalona y 50% al CCB. Su evolución ha sido la siguiente:

Cuadro 20. Capital social

Concepto	Ejerc.	Importe	Capital social	Importe/socio	Aportaciones del Ayuntamiento	Aportaciones del CCB
Capital inicial	2000	60.101	60.101	30.051	Dineraria	Dineraria
Ampliación	2001	1.899	62.000	949	Dineraria	Dineraria
Ampliación	2001	6.312.000	6.374.000	3.156.000	Proyecto técnico puerto + 1,50 M€	32% de la finca 12649
Ampliación	2002	1.792.000	8.166.000	896.000	Dineraria	9% de la finca 12649
Ampliación	2003	11.834.000	20.000.000	5.917.000	Fincas recibidas de reparcelación	59% de la finca 12649

Importes en euros.
Fuente: Elaboración propia a partir de las escrituras de ampliación de capital de MBSA.

Como se observa en el cuadro, salvo 3,35 M€ aportados en forma dineraria, el resto de las aportaciones han sido no dinerarias, principalmente, mediante la aportación de terrenos. El Ayuntamiento aportó las fincas recibidas de la reparcelación y el CCB aportó la denominada finca 12649. Estas aportaciones de bienes patrimoniales de un ente local a una sociedad como capital social se consideran permutas y, como tales, según el artículo 194 de la Ley 8/1987, municipal y de régimen local, el artículo 214 del ROAS y el artículo 38 de la Ley de sociedades anónimas, se deben efectuar con un informe de valoración previo. A continuación se analizan las valoraciones de estas fincas.

Valoración de las fincas aportadas por el Ayuntamiento

En la ampliación de capital de 2003 el Ayuntamiento aportó la parte de las fincas 3.5, 4, 5.5, 6, 7.5, 8, 11 y 13 (31.037 m^2 de techo edificable) obtenidas del proyecto de reparcelación.

En la ampliación de capital, se asignó un valor de 603,18 €/m^2 de suelo, que resulta de la valoración del experto independiente designado por el registrador mercantil de acuerdo con el artículo 38 de la Ley de Sociedades anónimas. En cambio, en la contabilidad estas fincas se valoraron de forma errónea, ya que se dividió el importe de la aportación en la ampliación de capital, 5,92 M€, por los metros cuadrados de suelo totales de las fincas aportadas, sin considerar el porcentaje de la finca que se había aportado. El siguiente cuadro muestra la diferencia entre la valoración realizada por MBSA y la valoración resultante del informe de valoración:

Cuadro 21. Valoración de las fincas aportadas por el Ayuntamiento

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

Importes en euros.
Fuente: Elaboración propia.

Valoración de la finca aportada por el CCB

En las diferentes ampliaciones de capital el CCB aportó la finca 12649, en la que se situaban parte de las antiguas instalaciones de Ercros, SA (véase el apartado 5.2.3), que se valoró en 9,97 M€, importe que resulta de la valoración del experto independiente designado por el registrador mercantil de acuerdo con el artículo 38 de la Ley de sociedades anónimas. En el siguiente cuadro se incluye el detalle de esta valoración contable y la comparación con la valoración resultante del informe de valoración:

Cuadro 22. Valoración de las fincas aportadas por el CCB

Finca	Metros cuadrados	Valoración contable de MBSA (A)	Precio/m² de techo	Valoración de informe de valoración (B)	Diferencia (A–B)
Polígono A	m² de techo				
15	487	313.286,23	643		
16	1.375	884.004,76	643		
17	5.191	3.338.080,49	643	1.748.460,00	2.786.911,48
Polígono B	m² de suelo				
	51.139	5.433.628,53	106,25	8.220.418,00	(2.786.789,47)
Total		9.969.000,00		9.968.878,00	122

Importes en euros.
Fuente: Elaboración propia.

Una vez aprobado el proyecto de reparcelación, MBSA contabilizó la parte correspondiente al polígono A al precio con el que se valoró la UA en el proyecto de reparcelación, y el polígono B se valoró por diferencia. Así, las fincas del polígono A se valoraron al precio de la UA del proyecto de reparcelación, 643 €/m² de techo, y la finca del polígono B se valoró a 106 €/m² en vez de los 161 €/m² que proponía el experto independiente. Por lo tanto, contablemente, la distribución del valor de la finca entre el polígono A y el polígono B fue diferente de la propuesta por el experto independiente, para adecuar la valoración de las fincas del polígono A a la UA del proyecto de reparcelación.

Otras aportaciones de socios

Dentro de Otras aportaciones de socios se incluye la cuenta en participación firmada el 6 de octubre de 2003 con Engestur por la que esta sociedad:

- Aportaba el 88,2% de la finca 1.3 y el 90,6% de la finca 16, equivalentes a 15.292 m² de techo edificable, que se valoraban en 3,78 M€. Estas fincas las había obtenido el Ayuntamiento en el proyecto de reparcelación, y las aportaba al capital de Engestur.

- Participaba en el 15,887% de los resultados de MBSA hasta el vencimiento de la concesión.

De la fiscalización de esta operación se desprende que el precio por metro cuadrado al que se valoró esta aportación era de 247 €/m² de techo, lejos de los 643 €/m² al que se valoraba la UA en el proyecto de reparcelación aprobado en febrero de 2003 (véase el apartado 5.2.1).

5.3.2.8. *Ingresos a distribuir en varios ejercicios / Subvenciones, donaciones y legados recibidos*

El detalle del epígrafe Ingresos a distribuir en varios ejercicios 2005-2007 y del epígrafe Subvenciones, donaciones y legados recibidos 2008-2011 es el siguiente:

Cuadro 23. Ingresos a distribuir en varios ejercicios / Subvenciones, donaciones y legados recibidos

Ingresos a distribuir en varios ejercicios	Aprovecha-miento medio	Transformación del aprovechamiento	Indemnizaciones	Cesión de amarres	Total
Saldo a 1.1.2005	**17.055.402**	**12.953.490**	**-**	**11.619.475**	**41.628.367**
Altas del ejercicio	-	7.608.605	-	1.770.247	9.378.852
Traspasos a resultados	(194.235)	(234.188)	-	(152.484)	(580.907)
Saldo a 31.12.2005	**16.861.167**	**20.327.907**	**-**	**13.237.238**	**50.426.312**
Altas del ejercicio	-	19.025.126	-	33.454	19.058.580
Traspasos a resultados	(391.994)	(916.368)	-	(305.748)	(1.614.110)
Saldo a 31.12.2006	**16.469.173**	**38.436.665**	**-**	**12.964.944**	**67.870.782**
Altas del ejercicio	-	-	320.077	2.000	322.077
Traspasos a resultados	(531.141)	(1.233.814)	(10.490)	(418.093)	(2.193.538)
Saldo a 31.12.2007	**15.938.032**	**37.202.851**	**309.587**	**12.548.851**	**65.999.321**
Impuesto diferido nuevo PGC	(47.814)	(110.090)	(7.286)	-	(165.190)
Reclasificación ingresos cesión de amarres *	-	-	-	(12.548.851)	(12.548.851)

Subvenciones, donaciones y legados *	Aprovecha-miento medio	Transformación del aprovechamiento	Indemnizaciones	*	Total
Saldo a 1.1.2008	**15.890.218**	**37.092.761**	**302.301**	**-**	**53.285.280**
Altas del ejercicio	-	-	2.118.905	-	2.118.905
Bajas del ejercicio	-	(506.151)	-	-	(506.151)
Traspasos a resultados	(664.085)	(1.529.029)	(101.187)	-	(2.294.301)
Saldo a 31.12.2008	**15.226.133**	**35.057.581**	**2.320.019**	**-**	**52.603.733**
Altas del ejercicio	-	2.532.254	-	-	2.532.254
Bajas del ejercicio	-	(177.903)	-	-	(177.903)
Traspasos a resultados	(662.006)	(1.626.606)	(100.870)	-	(2.389.482)
Saldo a 31.12.2009	**14.564.127**	**35.785.326**	**2.219.149**	**-**	**52.568.602**
Traspasos a resultados	(662.006)	(1.626.606)	(100.870)	-	(2.389.482)
Saldo a 31.12.2010	**13.902.121**	**34.158.720**	**2.118.279**	**-**	**50.179.120**
Bajas del ejercicio	-	(109.714)	-	-	(109.714)
Traspasos a resultados	(662.006)	(1.621.366)	(100.870)	-	(2.384.242)
Saldo a 31.12.2011	**13.240.115**	**32.427.640**	**2.017.409**	**-**	**47.685.164**

Importes en euros.

Fuente: Elaboración propia a partir de las cuentas anuales de MBSA.

* Con la adaptación al PGC en el ejercicio 2008 los conceptos incluidos en Ingresos a distribuir fueron reclasificados, netos del efecto impositivo, en el epígrafe de subvenciones dentro del Patrimonio neto, excepto los ingresos por la cesión de amarres, que se traspasaron a la cuenta Periodificaciones a largo y a corto plazo.

A continuación se explican los conceptos de este epígrafe:

- El saldo de la cuenta Aprovechamiento medio correspondía al valor de los terrenos 10 y 12 cedidos por el Ayuntamiento, por 17,21 M€. Este importe se debería haber reconocido en los fondos propios como una aportación del Ayuntamiento (véase el apartado 5.2.3).

- El saldo de la cuenta Transformación del aprovechamiento correspondía a los beneficios obtenidos en las operaciones de enajenación o permuta de los terrenos, que se detallan en el siguiente cuadro, en total, 42,12 M€, los cuales se deberían haber reconocido como ingreso en el momento de la venta y no a lo largo de la vida de la concesión.

Cuadro 24. Detalle y origen de los ingresos diferidos por Transformación del aprovechamiento

Año	Origen	Beneficio obtenido
2003	Dación en pago del 36,25% de la finca 10 a FCC	585.230
2004	11,79 M€ de la venta con grandes propietarios de las fincas 1.3, 4, 6 y 8 y 0,58 M€ de la dación en pago de un 35,7% de la finca 10 a FCC	12.368.260
2005	Los beneficios obtenidos en 2005 proceden de: - Venta de las fincas 3.2, 3.3, 3.5 y 5.2, 1,15 M€ - Permuta finca 16 con Greco, 0,78 M€ - Dación en pago a FCC de la finca 12, 0,74 M€ - Dación en pago fincas 10 y 12, 4,94 M€	7.608.605
2006	Dación en pago a FCC de las fincas 5.5, 11, 13 y 17	19.025.126
2009	Venta de la finca 4 en Vallehermoso	2.532.255
Total		42.119.476

Importes en euros.
Fuente: Elaboración propia a partir de las cuentas anuales de MBSA.

La enajenación de las fincas 10 y 12, que formaban parte del patrimonio municipal del suelo, se explica cuando se analizan los contratos firmados con FCC (véase el apartado 5.4.2).

En cuanto a la enajenación del resto de las fincas, que formaban parte del patrimonio de MBSA, pero que no tenían la consideración de patrimonio municipal del suelo, estas operaciones deberían haberse previsto en el PAIF.

- Dentro de la cuenta Indemnizaciones se incluían las recibidas por MBSA como propietaria de parcelas afectadas por la reparcelación. El importe del ejercicio 2008, 2,12 M€, correspondía a la compensación por las construcciones que había en la finca aportada por el CCB al capital, construcciones de las antiguas instalaciones de Ercros, SA, que estaban en desuso y en terrenos contaminados.[12] A diferencia del resto de las indemni-

12. Uno de los criterios del proyecto de reparcelación, por los que no corresponde indemnización por construcciones existentes, es el estado ruinoso o manifiestamente inhabitable de los edificios.

zaciones que se pagaban al resto de los propietarios de los terrenos objeto de reparcelación, el proyecto de reparcelación no incluía el cálculo de los 2,12 M€. De hecho, de acuerdo con los criterios del proyecto, a causa del estado de los edificios y su desuso, no correspondía abonar ninguna indemnización, por lo que este importe se debería compensar al resto de los propietarios de la reparcelación y, contablemente, se deberían reconocer un gasto y un pasivo con los propietarios del polígono A, por 2,12 M€.

Por el resto de las indemnizaciones, 0,32 M€, se debería haber reconocido un ingreso por este importe en el ejercicio 2007.

- El saldo de la cuenta Cesión de amarres corresponde al importe cobrado por las cesiones de amarres a terceros por un periodo igual a la vida de la concesión, el cual se periodifica a lo largo de la vida de esta. A partir del ejercicio 2008, se contabiliza como periodificaciones, con la distinción entre el corto y el largo plazo, de la siguiente forma:

Cuadro 25. Periodificaciones de los amarres durante el periodo 2008-2011

Concepto	Largo plazo	Corto plazo	Total
Saldo a 1.1.2008	**12.247.841**	**301.010**	**12.548.851**
Traspasos a resultados	-	(301.010)	(301.010)
Traspasos a corto plazo	(314.555)	314.555	-
Bajas del ejercicio	(128.100)	-	(128.100)
Saldo a 31.12.2008	**11.805.186**	**314.555**	**12.119.741**
Traspasos a resultados	-	(310.109)	(310.109)
Traspasos a corto plazo	(319.619)	319.619	-
Bajas del ejercicio	(45.000)	-	(45.000)
Saldo a 31.12.2009	**11.440.567**	**324.065**	**11.764.632**
Traspasos a resultados	-	(325.568)	(325.568)
Traspasos a corto plazo	(341.723)	341.723	-
Altas del ejercicio	54.600	-	54.600
Saldo a 31.12.2010	**11.153.444**	**340.220**	**11.493.664**
Traspasos a resultados	-	(338.977)	(338.977)
Traspasos a corto plazo	(352.988)	352.988	-
Bajas del ejercicio	(59.967)	-	(59.967)
Altas del ejercicio	18.000	-	18.000
Saldo a 31.12.2011	**10.758.489**	**354.231**	**11.112.720**

Importes en euros.
Fuente: Elaboración propia a partir de las cuentas anuales de MBSA.

Las altas correspondían a las nuevas cesiones de amarres que hubo durante este periodo y las bajas correspondían a la recompra de amarres.

5.3.2.9. *Pasivo por impuesto diferido*

Este epígrafe incluye, a partir del ejercicio 2008, el efecto fiscal de las periodificaciones de los ingresos por el aprovechamiento, transformación de aprovechamiento e indemnizaciones clasificados como subvenciones dentro de Patrimonio neto (véase el apartado 5.3.2.8).

5.3.2.10. *Provisiones para riesgos y gastos*

Desde el inicio de las actividades del puerto hasta el ejercicio 2007 se dotó un fondo de reversión por el valor de los terrenos del puerto que se debían entregar a la finalización de la concesión. Con la adaptación al PGC, este fondo, 0,41 M€ a 31 de diciembre de 2007, se clasificó como amortización de la concesión.

5.3.2.11. *Deudas a corto y a largo plazo*

El detalle de las deudas a corto y a largo plazo durante el periodo 2005-2011 es el siguiente:

Cuadro 26. Detalle de las deudas a corto y a largo plazo

Concepto	Saldo a 31.12.2005	Saldo a 31.12.2006	Saldo a 31.12.2007	Saldo a 31.12.2008	Saldo a 31.12.2009	Saldo a 31.12.2010	Saldo a 31.12.2011
Cuenta en participación	3.976.875	3.960.241	3.919.735	-	-	-	-
Préstamo sindicado	-	17.220.000	17.220.000	17.220.000	12.353.500	10.201.000	8.048.500
Arrendamientos financieros	-	-	-	-	-	15.059	10.515
Fianzas y depósitos recibidos	112.705	136.701	137.875	132.575	136.340	128.321	151.333
Deuda con FCC	-	-	-	-	-	-	5.312.253
Total a largo plazo	**4.089.580**	**21.316.942**	**21.277.610**	**17.352.575**	**12.489.840**	**10.344.380**	**13.522.601**
Préstamo sindicado	-	-	-	36.114	2.159.705	2.161.703	2.164.121
Arrendamientos financieros	-	-	-	-	-	4.135	4.547
Fianzas y depósitos recibidos	1.060	1060	1060	7.420	1.486	16.967	28.702
Partidas pendientes aplicación	-	-	-	-	-	-	345.750
Deuda con FCC	-	-	-	-	-	-	2.124.901
Provisión int. a pagar	-	-	-	-	-	-	25.495
Total a corto plazo	**1.060**	**1.060**	**1.060**	**43.534**	**2.161.191**	**2.182.805**	**4.693.516**

Importes en euros.
Fuente: Elaboración propia a partir de las cuentas anuales de MBSA.

A continuación se explican los conceptos más significativos de estos epígrafes:

- La cuenta en participación se clasificaba como pasivo hasta el ejercicio 2007 y, con la adaptación al PGC, se clasifica dentro de Fondos propios (véase el apartado 5.3.2.7).

- El 12 de diciembre de 2006 se firmó un préstamo sindicado con la Caixa y el Instituto Catalán de Finanzas de 20,00 M€, del que se debía disponer antes del 12 de diciembre de 2007. La disposición efectiva fue de 17,22 M€. El préstamo se debía amortizar en treinta y dos cuotas trimestrales (la primera el 12 de marzo de 2010 y la última el 12 de diciembre de 2017), pero en el ejercicio 2009, se amortizaron de forma anticipada 2,71 M€, obtenidos con la venta de la finca 4, y se estableció un nuevo vencimiento para el 12 de septiembre de 2016 (véase el apartado 5.3.2.4).

  Como garantías, se constituyó garantía hipotecaria de todas las fincas realizables que poseía la sociedad a la fecha de constitución. La venta de estas fincas se debe destinar a amortizar el préstamo.

  El 24 de julio de 2012 se formalizó en escritura pública la novación de este préstamo. Las principales modificaciones fueron el incremento del tipo de interés, el diferimiento en el pago de cuotas hasta junio de 2014 y la inclusión como garantía de las cartas de conformidad del Ayuntamiento y del CCB.

- Dentro de las partidas pendientes de aplicación del corto plazo se incluyó el importe cobrado para liquidar la deuda pendiente del contrato con Inmobiliaria Colonial, SA.

- La deuda con FCC a 31 de diciembre de 2011 correspondía al importe pendiente de pago por las obras realizadas, que se pagaba según el plan de pago establecido en el acuerdo que firmaron el 10 de junio de 2011 (véase los apartados 5.5 y 5.4.2).

5.3.2.12. *Acreedores a corto plazo*

El detalle de Acreedores a corto plazo durante el periodo 2005-2011 es el siguiente:

Cuadro 27. Acreedores a corto plazo

Concepto	Saldo a 31.12.2005	Saldo a 31.12.2006	Saldo a 31.12.2007	Saldo a 31.12.2008	Saldo a 31.12.2009	Saldo a 31.12.2010	Saldo a 31.12.2011
Proveedores	230.305	300.195	838.071	4.410.316	9.505.117	20.142.628	6.855.341
Otros acreedores	40.673.257	1.904.367	16.415.529	15.935.681	23.838.386	4.479.025	733.562
Anticipos de clientes	-	-	-	76.278	70.060	69.587	71.277
Administraciones públicas	28.452	27.349	906.025	631.200	1.284.513	120.064	66.176
Proyecto de reparcelación	-	-	13.158.341	15.217.008	22.478.037	4.285.011	-
Proveedores de inmovilizado	40.634.080	1.866.872	2.345.374	-	-	-	-
Remuneraciones pendientes	9.665	9.086	4.729	11.195	5.776	4.363	2.956
Fianzas y depósitos recib. c. p.	1.060	1.060	1.060	-	-	-	-
Provisión costes judiciales	-	-	-	-	-	-	593.153
Total	40.903.562	2.204.562	17.253.600	20.345.997	33.343.503	24.621.653	7.588.903

Importes en euros.
Fuente: Elaboración propia a partir de las cuentas anuales de MBSA.

A continuación se explican los conceptos más significativos de este epígrafe:

- El saldo de la cuenta de proveedores aumentó significativamente en el ejercicio 2008, ya que con la adaptación al PGC las deudas con proveedores de inmovilizado se debían clasificar dentro de este epígrafe y no dentro de Otros acreedores, como se habían clasificado hasta el ejercicio 2007. Es por eso, también, que la cuenta de proveedores de inmovilizado se eliminó en 2008. Adicionalmente, en los ejercicios 2010 y 2011 se contabilizaron las indemnizaciones del proyecto de reparcelación pendientes de pago por 5,06 M€ y 4,56 M€, respectivamente, que hasta entonces no se contabilizaban hasta que se pagaban.

  Además de ello, se incluyó la provisión de 0,36 M€ por varios recursos contencioso-administrativos contra el Ayuntamiento por discrepancias en el valor catastral del puerto y en el importe del IBI (Impuesto sobre bienes inmuebles) correspondiente a los ejercicios 2009-2011. Los recursos contra la valoración catastral del puerto y contra el IBI del ejercicio 2009 fueron desestimados en primera instancia y recurridos. MBSA contabilizó como deuda con el Ayuntamiento dentro de la cuenta de proveedores 0,36 M€, mientras que la deuda exigida por el Ayuntamiento era de 0,96 M€, por lo que se debería haber hecho una provisión de 0,60 M€ por el importe adicional que reclamaba el Ayuntamiento.[13]

- El saldo de Administraciones públicas corresponde al IVA repercutido en las cuotas de reparcelación, que se incrementó sustancialmente en los ejercicios 2007, 2008 y 2009, que es cuando se facturó la mayor parte (véase el apartado 5.3.2.5).

- Dentro del proyecto de reparcelación se incluye, a partir de 2007, la deuda con los propietarios por las cuotas urbanísticas cobradas por adelantado (véase el apartado 5.3.2.4).

- La provisión por costes judiciales correspondía a la parte de los gastos legales relativos al litigio con Ercros, SA pendientes de pago (véase el apartado 5.3.2.5).

5.3.3. Cuenta de pérdidas y ganancias

El detalle de la Cuenta de pérdidas y ganancias de MBSA de los ejercicios finalizados a 31 de diciembre de 2005, 2006 y 2007 es el siguiente:

13. En el ejercicio 2012, MBSA ya efectuó la provisión por el importe adicional que reclamaba el Ayuntamiento.

Cuadro 28. Cuenta de pérdidas y ganancias de MBSA de los ejercicios 2005-2007

DEBE	2005	2006	2007
A) GASTOS	2.045.993	3.649.199	5.896.464
2. Aprovisionamientos	18.220	147.720	184.599
a) Consumo de mercancías	18.220	147.720	184.599
3. Gastos de personal	481.913	660.862	769.924
a) Sueldos, salarios y similares	365.963	484.481	587.015
b) Cargas sociales	115.950	176.381	182.909
4. Dotaciones para amortizaciones de inmovilizado	1.086.101	2.167.345	2.898.902
5. Variación de las provisiones de tráfico	-	5.091	4.719
a) Variación de provisiones de existencias	-	5.091	4.719
6. Otros gastos de explotación	410.203	666.089	1.167.988
a) Servicios exteriores	340.406	525.763	843.253
b) Tributos	110	953	125.890
c) Dotación al fondo de reversión	69.687	139.373	198.845
A.I) BENEFICIOS DE EXPLOTACIÓN	-	-	728.756
7. Gastos financieros y similares	735	54	853.209
c) Por deudas con terceros	735	54	853.209
A.II) RESULTADOS FINANCIEROS POSITIVOS	36.550	28.778	-
A.III) BENEFICIO DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS	-	-	202.748
11. Pérdidas procedentes del inmovilizado	47.822	-	-
13. Gastos extraordinarios	999	2.038	17.123
A.IV) RESULTADOS EXTRAORDINARIOS POSITIVOS	-	-	20.985
A.V) BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS	-	-	223.733
A.VI) RESULTADO DEL EJERCICIO (BENEFICIOS)	-	-	223.733

HABER	2005	2006	2007
B) INGRESOS	1.941.293	3.394.235	6.120.197
1. Importe neto de la cifra de negocios	1.323.064	1.750.304	3.561.350
a) Ventas	1.323.064	1.750.304	3.561.350
4. Otros ingresos de explotación	580.907	1.614.109	2.193.538
B.I) PÉRDIDAS DE EXPLOTACIÓN	92.466	282.694	-
7. Otros intereses e ingresos similares	37.285	28.832	327.201
c) Otros intereses	37.285	28.832	327.201
B.II) RESULTADOS FINANCIEROS NEGATIVOS	-	-	526.008
B.III) PÉRDIDAS DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS	55.916	253.916	-
12. Ingresos extraordinarios	37	989	38.108
A.IV) RESULTADOS EXTRAORDINARIOS NEGATIVOS	48.784	1.048	-
A.V) PÉRDIDAS ANTES DE IMPUESTOS	104.700	254.964	-
A.VI) RESULTADO DEL EJERCICIO (PÉRDIDAS)	104.700	254.964	-

Importes en euros.

Fuente: Elaboración propia a partir de las cuentas anuales de MBSA.

Después de la entrada en vigor del PGC, el detalle Cuenta de pérdidas y ganancias abreviada de MBSA de los ejercicios finalizados a 31 de diciembre de 2008 a 2011 es el siguiente:

Cuadro 29. Cuenta de pérdidas y ganancias abreviada de MBSA de los ejercicios 2008-2011

Concepto	2008	2009	2010	2011
Importe neto de la cifra de negocios	3.855.940	3.357.446	3.052.371	2.721.839
Aprovisionamientos	(196.485)	(170.030)	(150.744)	(191.668)
Gastos de personal	(849.818)	(888.253)	(820.799)	(836.886)
Otros gastos de explotación	(959.397)	(963.586)	(1.022.990)	(926.488)
Amortización de inmovilizado	(3.858.283)	(4.028.325)	(4.060.909)	(4.346.476)
Imputación de subvenciones	2.294.301	2.403.493	2.396.676	2.391.778
Otros resultados	286	(60.198)	(12.030)	(1.023.413)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	**286.544**	**(349.453)**	**(618.425)**	**(2.211.314)**
Ingresos financieros	713.458	252.948	441.895	257.966
Gastos financieros	(1.589.346)	(923.301)	(740.915)	(986.675)
RESULTADO FINANCIERO	**(875.888)**	**(670.353)**	**(299.020)**	**(728.709)**
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	**(589.344)**	**(1.019.806)**	**(917.445)**	**(2.940.023)**
RESULTADO DEL EJERCICIO	**(589.344)**	**(1.019.806)**	**(917.445)**	**(2.940.023)**

Importes en euros.
Fuente: Elaboración propia a partir de las cuentas anuales de MBSA.

5.3.3.1. *Importe neto de la cifra de negocios*

El detalle del importe neto de la cifra de negocios durante el periodo 2005-2011 es el siguiente:

Cuadro 30. Detalle del importe neto de la cifra de negocios

Concepto	Saldo a 31.12.2005	Saldo a 31.12.2006	Saldo a 31.12.2007	Saldo a 31.12.2008	Saldo a 31.12.2009	Saldo a 31.12.2010	Saldo a 31.12.2011
Ingresos locales comerciales	75.817	339.684	468.925	445.433	220.545	245.052	225.411
Ingresos servicios del puerto	386.408	1.213.552	1.523.152	1.466.950	1.515.319	1.406.001	1.504.952
Ingresos periodificación de la cesión de amarres	-	-	-	865.708	853.473	857.434	854.303
Ingresos gestión proyecto reparcelación	23.420	(1.023)	1.323.227	763.892	506.270	239.358	-
Otros ingresos	837.419	198.091	246.046	313.957	261.839	304.525	137.173
Total	**1.323.064**	**1.750.304**	**3.561.350**	**3.855.940**	**3.357.446**	**3.052.370**	**2.721.839**

Importes en euros.
Fuente: Elaboración propia a partir de las cuentas anuales de MBSA.

Ingresos locales comerciales

Los ingresos de los locales comerciales corresponden al alquiler de los locales de restauración y a los locales de servicios relacionados con la náutica. A raíz de la falta de afluen-

cia de público al puerto, a consecuencia de la no finalización de las obras del canal y de su acceso, entre los ejercicios 2008 y 2009 se concedieron descuentos de entre el 30% y el 50% sobre la cuota del contrato de alquiler firmado, para ayudar a los inquilinos a superar la situación. Estos descuentos no se formalizaron en ningún documento y, por lo tanto, en los ejercicios 2009 y siguientes las cuotas facturadas no coincidían con las condiciones contractuales.

Ingresos por servicios del puerto

Los ingresos por servicios del puerto corresponden a los ingresos por servicios varios como el alquiler de amarres por periodos semestrales, mensuales o diarios, el aparcamiento, la gasolinera, el mantenimiento de los amarres, consumo de agua y luz, varadero, grúa, etc. En el análisis de estos ingresos se ha observado lo siguiente:

- En lo que atañe a los ingresos por el alquiler de los amarres, el procedimiento para verificar que todos los barcos que amarraban en el puerto habían contratado el amarre consistía en que un marinero hiciera regularmente un control de presencia física de los barcos amarrados y comparara el número resultante con los amarres contratados en cesión o alquiler según el sistema. La lista de barcos amarrados que hacía el marinero se reportaba a las personas encargadas de hacer los contratos, facturar el alquiler de amarres y cobrarlos, lo que suponía una falta de segregación de funciones, y, consiguientemente, una falta de control interno, ya que la persona que cobraba era la misma que recibía la lista de presencia. Adicionalmente, no siempre se conservó el documento de verificación hecho por marinería.

- En lo concerniente a los ingresos correspondientes a la gasolinera, hasta el ejercicio 2011 había una falta de control sobre la recaudación de la gasolinera, ya que no se comparaba el importe recaudado por la venta de bencina con los litros que se habían dispensado.

- En la gestión de los ingresos del *parking* había una falta de segregación de funciones y, consiguientemente, una falta de control interno, ya que la persona que contabilizaba los ingresos era la misma que la que recibía el dinero de los cajeros y los llevaba al banco.

Ingresos por periodificación de la cesión de amarres

Hasta el ejercicio 2007 estos ingresos se clasificaban dentro de Otros ingresos. Con la adaptación al PGC, estos ingresos se contabilizan dentro del importe neto de la cifra de negocios, considerando el efecto financiero de cobrar anticipadamente el importe total de la cesión.

Hasta el ejercicio 2007, se reconocía como ingreso solo el 60,6% de la parte que correspondería de dividir el total cobrado entre los veintiséis años y medio que quedaban de la concesión, por coherencia con el criterio para calcular la amortización del puerto, de no

amortizar el total de la inversión hasta que todas las actividades del puerto estuvieran en funcionamiento (véase el apartado 5.3.3.5). Este tratamiento es incorrecto y los ingresos de los ejercicios 2005-2007 (medio año) están infravalorados en 0,10, 0,20 y 0,10 M€, respectivamente.

Ingresos por gestión de proyecto de reparcelación

Estos ingresos correspondían al 4% de las cuotas de reparcelación giradas, que se cobraba por la gestión de dicho proyecto. A 31 de diciembre de 2011, el importe total cobrado por este concepto era de 2,86 M€, que, de acuerdo con los cálculos proporcionados, cubría los gastos de gestión en los que se había incurrido hasta aquella fecha.

Otros ingresos

Dentro de Otros ingresos se incluían diferentes conceptos, entre los que destacan la facturación del 1,5% de cada certificación recibida a los proveedores de las obras por la dirección de obra y control de seguridad y salud que efectuaba MBSA. Estos ingresos fueron más significativos en el ejercicio 2005, pero disminuyeron en ejercicios posteriores porque hubo una menor actividad de obra. Entre 2005 y 2007 supusieron en total 0,80 M€.

También se incluyó el ingreso por el alquiler de terrenos a PROMSA para la instalación de una planta de hormigón para dar mejor servicio a las constructoras de la reparcelación y del puerto, que ascendía a 0,93 M€ entre los ejercicios 2005 y 2009.

5.3.3.2. *Otros ingresos de explotación / Imputación de subvenciones*

El detalle del epígrafe Otros ingresos de explotación durante el periodo 2005-2007 y del epígrafe Imputación de subvenciones durante el periodo 2008-2011 es el siguiente:

Cuadro 31. Otros ingresos de explotación / imputación de subvenciones

Concepto	Saldo a 31.12.2005	Saldo a 31.12.2006	Saldo a 31.12.2007	Saldo a 31.12.2008	Saldo a 31.12.2009	Saldo a 31.12.2010	Saldo a 31.12.2011
Ingresos por periodificación de la cesión de amarres	152.484	305.748	418.093	-	-	-	-
Ingresos por periodificación aprovechamiento urbanístico, transformación e indemnizaciones	428.423	1.308.362	1.775.445	2.294.301	2.403.493	2.396.676	2.391.778
Total	580.907	1.614.110	2.193.538	2.294.301	2.403.493	2.396.676	2.391.778

Importes en euros.
Fuente: Elaboración propia a partir de las cuentas anuales de MBSA.

Los ingresos por periodificación de la cesión de amarres se incluyen dentro de Importe neto de la cifra de negocios a partir del ejercicio 2008 (véase el apartado 5.3.2.8).

5.3.3.3. *Gastos de personal*

El detalle de Gastos de personal durante el periodo 2005-2011 es el siguiente:

Cuadro 32. Gastos de personal

Concepto	Saldo a 31.12.2005	Saldo a 31.12.2006	Saldo a 31.12.2007	Saldo a 31.12.2008	Saldo a 31.12.2009	Saldo a 31.12.2010	Saldo a 31.12.2011
Sueldos y salarios	365.962	484.481	587.016	652.715	697.217	638.978	636.385
Seguridad Social	99.973	136.585	161.108	170.069	171.037	152.438	173.693
Otros	15.978	39.796	21.800	27.034	19.999	29.383	26.808
Total	**481.913**	**660.862**	**769.924**	**849.818**	**888.253**	**820.799**	**836.886**

Importes en euros.
Fuente: Elaboración propia a partir de las cuentas anuales de MBSA.

A lo largo del periodo 2005-2011 la plantilla pasó de cinco a veintitrés trabajadores. La evolución del número de personal durante los años fiscalizados fue la siguiente:

Cuadro 33. Número de trabajadores por años

Concepto	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Personal a 1 de enero	5	14	19	21	23	22	26
Altas	11	8	8	8	1	11	4
Bajas	2	3	6	6	2	7	7
Personal a 31 de diciembre	14	19	21	23	22	26	23
Plantilla media	10	20	25	23	24	25	23

Importes en euros.
Fuente: Elaboración propia.

La plantilla fue aumentando de forma progresiva en consonancia con el aumento de la actividad de MBSA.

La variación interanual del gasto en los años 2006 y 2008 se explica por el aumento de la plantilla. En los ejercicios 2007 y 2009, adicionalmente al incremento de plantilla, el incremento del gasto se explica por incrementos de retribuciones al personal técnico para adecuar su salario a las responsabilidades de las tareas realizadas. En el ejercicio 2010 el gasto disminuyó a pesar del incremento de la plantilla, ya que hubo la baja del consejero delegado, y el nuevo consejero delegado cobró de Engestur, SA durante dicho ejercicio.

El personal de MBSA se rige, en lo concerniente al personal de capitanía, por el convenio colectivo de trabajo para el sector de oficinas y despachos de Cataluña, mientras que el personal de marinería se rige por el Estatuto de los trabajadores. Los incrementos retributivos aplicados hicieron que la masa salarial, en términos homogéneos, experimentara un incremento superior al establecido en la Ley de presupuestos del Estado. Considerando, sin embargo, que MBSA es una sociedad mercantil que se financia con ingresos de mercado, no está sujeta a las limitaciones de esta Ley.

En la fiscalización realizada en los gastos de personal se ha observado lo siguiente:

- De acuerdo con el artículo 222.2 del ROAS y los principios rectores del acceso al empleo público de la Ley 7/2007, de 12 de abril, del Estatuto básico del empleado público, aplicables a las sociedades mercantiles públicas, el personal debe ser contratado respetando los criterios de igualdad, publicidad, capacidad y mérito. MBSA no respetó estos principios en los procedimientos de contratación de su personal.

- Faltan los expedientes de contratación de personal de los ejercicios 2005 a 2009, y de los ejercicios 2010 y 2011 faltaban dos de los ocho expedientes seleccionados.

- Los incrementos de remuneraciones por cambio de responsabilidades o por cambio de puesto de trabajo no fueron debidamente autorizados por el órgano competente.

5.3.3.4. *Otros gastos de explotación*

El detalle de Otros gastos de explotación durante el periodo 2005-2011 es el siguiente:

Cuadro 34. Otros gastos de explotación

Concepto	Saldo a 31.12.2005	Saldo a 31.12.2006	Saldo a 31.12.2007	Saldo a 31.12.2008	Saldo a 31.12.2009	Saldo a 31.12.2010	Saldo a 31.12.2011
Arrendamientos	22.940	833	1.218	1.624	1.730	2.904	2.904
Reparaciones y mantenimiento	29.180	149.127	186.304	237.317	199.165	201.993	188.567
Servicios profesionales	41.107	71.085	166.906	66.980	123.801	124.287	98.981
Seguros	33.451	52.556	54.207	50.803	69.922	68.360	79.054
Gastos bancarios	2.152	5.791	11.205	11.442	10.347	27.337	22.519
Promoción	58.589	87.382	204.745	181.691	106.213	57.544	66.334
Suministros	68.749	82.951	108.719	114.624	127.188	143.380	160.532
Otros gastos	84.328	76.038	109.949	96.431	66.810	103.831	95.851
Tributos	110	953	125.890	128.503	137.346	157.120	138.542
Dotación fondo de reversión*	69.687	139.373	198.845	-	-	-	-
Pérdidas por insolvencia y dotaciones provisión morosidad	-	-	-	69.982	121.064	136.234	73.204
Total	410.293	666.089	1.167.988	959.397	963.586	1.022.990	926.488

Importes en euros.
Fuente: Elaboración propia a partir de las cuentas anuales de MBSA.
* Véase el apartado 5.3.2.10.

De la fiscalización de estos gastos, hay que destacar las siguientes observaciones:

- Hasta el ejercicio 2010 no había ningún procedimiento establecido que regulara la realización de gastos. En la fiscalización de los gastos se ha comprobado que no consta

ninguna propuesta de gasto, presupuesto o pedido autorizado, y en muchos casos no consta la firma de la persona responsable de conformidad con la factura.

- Dentro de los servicios profesionales del ejercicio 2007 se incluyeron 100.000 € de un estudio encargado a Horwath HTL para analizar posibles usos de los edificios de restauración del muelle de capitanía, contratado de forma directa, hecho que supone el incumplimiento de los principios de publicidad y concurrencia de acuerdo con la disposición adicional sexta del TRLCAP (véase el apartado 5.4.1.3).

5.3.3.5. *Dotaciones para amortizaciones de inmovilizado*

El detalle del gasto por amortización durante el periodo 2005-2011 es el siguiente:

Cuadro 35. Gastos de amortización

Concepto	Saldo a 31.12.2005	Saldo a 31.12.2006	Saldo a 31.12.2007	Saldo a 31.12.2008	Saldo a 31.12.2009	Saldo a 31.12.2010	Saldo a 31.12.2011
Gastos de establecimiento	48.348	42.115	30.579	-	-	-	-
Inmovilidad intangible	1.016.057	2.078.764	2.808.498	3.802.518	3.908.389	3.910.469	4.136.922
Inmovilizado material	21.696	46.466	59.825	54.955	116.533	147.037	206.151
Inversiones inmobiliarias	-	-	-	810	3.403	3.403	3.403
Total	1.086.101	2.167.345	2.898.902	3.858.283	4.028.325	4.060.909	4.346.476

Importes en euros.
Fuente: Elaboración propia a partir de las cuentas anuales de MBSA.

Del inicio de las actividades del puerto hasta el 1 de julio de 2007, se amortizaba solo el 60,6% del valor de la concesión del puerto (equivalente a los metros cuadrados que ocupaba el puerto sin la zona de restauración). A partir de esta fecha, coincidente con la finalización de la zona de restauración, se pasó a amortizar el 100%. Este criterio no es aceptable, ya que el coste de construcción de la zona de restauración es tan solo el 4% respecto al coste total del puerto. Por lo tanto, entre los ejercicios 2005 y 2007 se produjo una infravaloración de la amortización de aproximadamente 4,09 M€.

Por otra parte, todos los elementos que formaban parte del puerto se amortizaron a lo largo de la duración de la concesión, aunque tuvieran una vida útil inferior. En caso de sustitución, el coste de las nuevas inversiones se cargaba en la Cuenta de pérdidas y ganancias, mientras que los elementos con una vida útil inferior a la duración de la concesión se deberían amortizar de acuerdo con su vida útil. Este criterio generó un defecto de dotación a la amortización de 0,34 M€ por todos los ejercicios fiscalizados.

5.3.3.6. *Resultados extraordinarios / Otros resultados*

El detalle de los Resultados extraordinarios durante el periodo 2005-2007 y de los Otros resultados durante el periodo 2008-2011 es el siguiente:

Cuadro 36. Resultados extraordinarios / Otros resultados

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

Importes en euros.
Fuente: Elaboración propia a partir de las cuentas anuales de MBSA.

Los gastos del ejercicio 2009 correspondían principalmente a los daños causados por un temporal en ese ejercicio, y los ingresos, a la estimación de la parte a recuperar del seguro, que fue cobrada en el ejercicio 2010 (véase el apartado 5.3.2.5).

Los gastos del ejercicio 2011 correspondían, principalmente, a las costas por el litigio contra Ercros, SA (véase el apartado 5.3.2.5).

5.3.3.7. *Resultados financieros*

El detalle de los Resultados financieros durante el periodo 2005-2011 es el siguiente:

Cuadro 37. Resultados financieros

Concepto	Saldo a 31.12.2005	Saldo a 31.12.2006	Saldo a 31.12.2007	Saldo a 31.12.2008	Saldo a 31.12.2009	Saldo a 31.12.2010	Saldo a 31.12.2011
Ingresos financieros	37.285	28.832	327.201	713.458	252.948	441.895	257.966
Gastos financieros	(735)	(54)	(853.209)	(1.589.346)	(923.301)	(740.915)	(986.675)
Interés préstamo sindicado	-	-	(853.159)	(1.024.612)	(379.899)	(209.023)	(243.522)
Interés acuerdo con FCC	-	-	-	-	-	-	(226.069)
Otros gastos financieros	(735)	(54)	(50)	(37)	(39)	(27)	(1.758)
Efecto financiero cobro adelantado cesión amarres	-	-	-	(564.697)	(543.363)	(531.865)	(515.326)
Total	36.550	28.778	(526.008)	(875.888)	(670.353)	(299.020)	(728.709)

Importes en euros.
Fuente: Elaboración propia a partir de las cuentas anuales de MBSA.

Los ingresos financieros correspondían a la colocación de los excedentes de tesorería en depósitos a plazo, y fueron más altos en el ejercicio 2008 por el aumento de la tesorería como consecuencia de la decisión de girar las cuotas urbanísticas por adelantado.

El gasto por intereses del préstamo sindicado se redujo a partir del ejercicio 2009 a causa de la bajada del tipo de interés y por la disminución del principal.

Con la adaptación al PGC, los ingresos de la periodificación de los contratos de cesión de amarres se clasificaron como cifra de negocios y se contabilizó el efecto financiero de cobrar anticipadamente el importe total de la cesión (véase el apartado 5.3.3.1).

5.4. FISCALIZACIÓN DE LA CONTRATACIÓN Y DE LOS CONVENIOS DE MBSA

5.4.1. Contratación administrativa

5.4.1.1. *Normativa aplicable*

La normativa aplicable a la contratación administrativa es la misma que la de REGESA, que se explica en el volumen 2, apartado 3.3.1.1.

5.4.1.2. *Muestra seleccionada para la fiscalización*

Para la fiscalización de la contratación de MBSA, se han obtenido, por cada uno de los años fiscalizados, las listas de los contratos de obra, suministros y servicios, y de concesiones. Estas listas, sin embargo, no incluyen toda la obra realizada ni todos los servicios y suministros. Por lo tanto, para seleccionar la muestra a fiscalizar se ha obtenido también:

- El detalle de las obras relacionadas con la construcción del puerto; de estas solo han formado parte del alcance de la fiscalización las obras realizadas entre 2005 y 2011, que ascienden a 39,37 M€. De estas obras, se han seleccionado nueve contratos, a criterio del auditor, y se han obtenido las siguientes coberturas:

Cuadro 38. Contratos de construcción del puerto fiscalizados

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

Importes en millones de euros, sin IVA.
Fuente: Elaboración propia.

- El detalle de las obras de reparcelación y urbanización, a 31 de diciembre de 2011, de 32,64 M€, cuyos importes analizados y coberturas obtenidas son los siguientes:

Cuadro 39. Contratos fiscalizados en relación con proyectos de reparcelación

Sectores	Importe de adjudicaciones	Importe analizado	Cobertura (%)
1A	12,56	12,56	100,0
1B	9,02	8,01	88,8
1C	0,96	0,69	71,9
2	10,10	10,10	100,0
3 (obras pendientes de ejecución)	-	-	-
4 (obras pendientes de ejecución)	-	-	-
Total	**32,64**	**31,36**	**96,1**

Importes en millones de euros, sin IVA.
Fuente: Elaboración propia.

También se han seleccionado los tres contratos relacionados con el proyecto, la dirección de obras y dirección ambiental del proyecto de reparcelación.

- Los mayores contables de los gastos de explotación relacionados con la actividad del puerto, de los cuales se analizan los importes y/o conceptos susceptibles de contratación por un procedimiento que garantice los principios de publicidad y concurrencia.

Así, se han fiscalizado los siguientes contratos:

Cuadro 40. Muestra de contratos fiscalizados

Nº	Objeto del contrato	Adjudicatario	Fecha firma contrato	Importe adjudicación	Ley aplicable	Procedimiento adjudicación
Construcción del puerto						
1	Trabajos de emergencia en el dragado de las arenas afectadas de la dársena pesquera del puerto de Badalona	FCC	04.04.2005	6.485.907	TRLCAP	Emergencia
2	Urbanización del puerto y edificio de capitanía	FCC	28.06.2004	12.839.065	TRLCAP	Abierto
3	Instalación de dieciocho pérgolas de protección de terrazas	Hermakit, SL	15.03.2006	128.540	TRLCAP	Directo
4	Proyecto y dirección de obra de tres edificios de restauración	Greccat, SL	10.02.2006	258.004	TRLCAP	Directo
5	Ejecución llaves en mano del proyecto de los edificios de restauración del muelle de capitanía del puerto	FCC	13.02.2007	3.819.305	TRLCAP	Abierto
6	Ejecución obras tres edificios, redistribución de amarres y urbanización que confrontaba con la dársena de ponente del puerto de Badalona	TAU Ingeniería Construcciones Especiales, SA	29.04.2009	1.102.371	LCSP	Negociado con publicidad
7	Excavaciones	Excavaciones Artuñedo, SL	2009	* 358.361	LCSP	Directo
8	Ejecución obra del edificio Marina Seca	UTE Lupiañez Ficumetal Nova Renovables, SL	03.05.2010	656.482	LCSP	Negociado con publicidad
9	Acondicionamiento de la base de pesca artesanal	TAU Ingeniería Construcciones Especiales, SA	26.07.2010	406.635	LCSP	Abierto con tramitación urgente
Urbanización						
10	Redacción del proyecto y dirección facultativa	CICSA	28.07.2004	347.436	TRLCAP	Abierto
11	Dirección ambiental	Entorn, SA	2008	* 207.371	TRLCAP	Directo
12	Dirección ejecutiva obras de urbanización del polígono A del Plan especial del puerto	Greccat, SL	05.02.2007	592.992	TRLCAP	Directo
13	Obras urbanización sector 1-A	UTE Tiferca Tapusa	19.07.2007	8.544.698	TRLCAP	Abierto

Nº	Objeto del contrato	Adjudicatario	Fecha firma contrato	Importe adjudicación	Ley aplicable	Procedimiento adjudicación
14	Ejecución obras proyecto de urgencia para la finalización de la estructura metálica del puente Sant Lluc	FCC	21.04.2009	4.014.515	LCSP	Negociado con publicidad
15	Obras urbanización sector 1-B	UTE SRH-OCA	26.06.2007	8.005.549	TRLCAP	Abierto
16	Obras urbanización sector 1-C	MAESSA	26.06.2007	693.385	TRLCAP	Abierto
17	Obras urbanización sector 2	FCC	19.12.2008	10.104.159	LCSP	Abierto
Servicios						
18	Servicio de vigilancia del puerto	Sociedad Autónoma de Servicios y Sistemas, SL	2011	34.854	TRLCAP	Directo
19	Servicio de asesoramiento legal	Engestur	10.02.2010	34.390/año	LCSP	Directo
20	Servicio de varadero	Marenautic 3000, SL	14.10.2005	* 146.182	TRLCAP	Directo
21	Inserciones publicitarias	Sóc Periodista, SL	29.10.2008	58.000	LCSP	Directo
22	Servicio de asesoramiento en prensa, comunicación e imagen	EGR (persona física)	04.05.2010	22.200/año	LCSP	Negociado sin publicidad
23	Estudio de mercado	Horwath HTL	05.09.2006	100.000	TRLCAP	Directo
24	Elaboración de un libro de historia y divulgación del puerto	Nautilus Comunicació i Cultura, SL	16.05.2008	22.428	LCSP	Directo
25	Servicio de limpieza edificio capitanía, vestuarios amarristas y lavabos públicos	Limpieza Arima, SL	18.07.2010	25.116	LCSP	Negociado sin publicidad
Contratos de concesión						
26	Cesión del derecho de uso de hotel, centro actividades comerciales, espacio polivalente y área de restauración y comercial	Nova IX Grupo Inmobiliario	02.03.2007	-	TRLCAP	Directo

Importes en euros, sin IVA.
Fuente: Expedientes de los contratos seleccionados.
* El importe y la fecha corresponden a los de la contabilización del gasto, ya que no hay contrato.

5.4.1.3. *Resultados de la fiscalización*

Las observaciones detectadas en la fiscalización de la contratación administrativa durante el periodo fiscalizado, 2005-2011, se presentan a continuación.

Instrucciones internas de contratación

Durante el periodo fiscalizado, MBSA hizo uso de dos Instrucciones internas de contratación (IIC): las aprobadas por el Consejo de Administración de 25 de marzo de 2010 y las anteriores a estas, en las que no constaba ningún documento de aprobación.

En las IIC aprobadas el 25 de marzo de 2010 se observa que en el perfil del contratante no consta la fecha ni el órgano que las aprobó y que no regulan cómo se debe justificar la necesidad del gasto y el contrato, ni las posibles modificaciones de contratos y las prórrogas.

Perfil del contratante

No se ha podido verificar el funcionamiento del perfil del contratante para licitaciones anteriores a 2010, dado que se perdió la información en un cambio de sistema informático.

Pliegos de cláusulas administrativas

Los pliegos de cláusulas administrativas utilizados son comunes en todos los contratos fiscalizados. En el ejercicio 2010 fueron modificados y corregidos en algunos aspectos. De la fiscalización realizada se hacen las siguientes observaciones:

- Los pliegos preveían la apertura de los sobres 1 (documentación general) y 2 (propuesta técnica) antes de la apertura de plicas, hecho contrario al artículo 88 del TRLCAP y a la disposición adicional 18.3 de la LCSP, que prevén la apertura de las ofertas en acto público y la confidencialidad de estas hasta el momento fijado para su apertura.

- Los pliegos preveían que la valoración económica y técnica de las ofertas se hiciera al mismo tiempo, una vez hecha la apertura de las propuestas económicas. De acuerdo con el artículo 134 de la LCSP, la valoración de los criterios técnicos, que es más subjetiva, se debe hacer con anterioridad a conocer la oferta económica.

- En los procedimientos negociados los pliegos no determinaban los aspectos a negociar.

- En relación con los criterios utilizados para evaluar las ofertas recibidas, cabe mencionar lo siguiente:

    - Los pliegos establecían unos criterios para determinar la valoración de las ofertas, pero los técnicos utilizaban subcriterios más concretos por cada uno de estos criterios. Estos subcriterios se deberían haber incluido en los pliegos para garantizar los principios de igualdad, publicidad y concurrencia. Este aspecto se corrigió a partir del ejercicio 2010.

    - En la valoración de las ofertas, se establecían la experiencia profesional de la empresa y la idoneidad de los equipos materiales y humanos como criterios de adjudicación. La consideración de estos criterios como criterios de valoración de las ofertas no se ajusta a las disposiciones contenidas en las directivas comunitarias ni a las leyes de contratos, que los consideran criterios de solvencia. Este aspecto se corrigió a partir del ejercicio 2010.

En dos contratos, el resultado de la adjudicación habría sido otro si no se hubieran tenido en cuenta estos criterios.

- La fórmula utilizada para valorar la oferta económica se basaba en puntuaciones medias. Esta fórmula no lineal penalizaba las ofertas más bajas y no permitía adjudicar la máxima puntuación a la oferta económicamente más ventajosa.

Observaciones sobre la muestra de contratos administrativos fiscalizada

- Falta de procedimiento de licitación: en doce de los veintiséis contratos fiscalizados no se llevó a cabo ningún procedimiento de licitación y en el expediente no quedó justificada esta adjudicación directa. Son los contratos 3, 4, 7, 11, 12, 18, 19, 20, 21, 23, 24 y 26.

- En el contrato 22, en el que sí se había licitado mediante el procedimiento negociado, se solicitaron tres ofertas, pero solo se recibió una; los otros dos invitados rehusaron presentarse, y la sociedad no solicitó más ofertas, hecho por el que no se dio la concurrencia adecuada.

- Publicidad: en los contratos fiscalizados de importe superior a los fijados por el artículo 2.1 del TRLCAP o sujetos a regulación armonizada y en el contrato de concesión, se encuentran carencias significativas en el cumplimiento de la publicidad legalmente exigida, en lo relativo a la licitación y a la adjudicación, como se puede ver en el siguiente cuadro:

Cuadro 41. Contratos con falta de publicidad

	Publicidad		
	Licitación		Adjudicación
Contrato	DOUE	BOE/DOGC	BOE/DOGC
2	No	No	No
10	No	No	No
13	Sí	No	No
15	Sí	No	No
17	No	No	No
26	No	No	No

Fuente: Expedientes fiscalizados.

En los dos contratos en los que se hizo publicidad de la licitación en el DOUE, no se cumplió el plazo de presentación de ofertas de cincuenta y dos días desde la fecha de envío del anuncio en el DOUE, ya que el plazo fue de treinta y nueve días.

- Hasta el ejercicio 2010, la Mesa de Contratación no hacía una propuesta de adjudicación, sino que firmaba el informe técnico que valoraba las ofertas con conformidad. En los contratos 2 y 5, este informe técnico no estaba firmado por todos los miembros de la Mesa.

- En las modificaciones de contrato no se reajustaron las garantías.

- El contrato 1, de 6,49 M€, es un contrato complementario del contrato firmado el 9 de mayo de 2002, por 19,17 M€, para la construcción del puerto. Este contrato, de abril de 2005, fue contratado por tramitación de emergencia de acuerdo con un informe de la dirección de obra y de la dirección ambiental, que alertaba de la presencia de materiales contaminantes en las dársenas del puerto y recomendaba la tramitación de emergencia y la adjudicación directa al adjudicatario de la obra principal.

  En la revisión de la tramitación de emergencia se ha verificado que faltan la declaración de emergencia firmada por el órgano de contratación y la comunicación al Pleno del CCB y al Pleno del Ayuntamiento de Badalona, en el plazo establecido en el artículo 72.1 del TRLCAP (antes de sesenta días una vez declarada la emergencia). Tan solo había una remisión en el acta del Consejo de Administración de MBSA de marzo de 2005 al hecho de que había que contratar estos trabajos por un procedimiento de emergencia.

  La contaminación de los terrenos en los que se debía ubicar el puerto ya quedaba patente en la compraventa del terreno al ICO el 12 de diciembre de 2002. En aquel momento, ya se realizaron varios estudios (estudio de impacto ambiental del puerto de marzo de 1998, estudio de la Junta de Residuos e informe de situación ambiental de junio de 2001). En este último informe ya se preveía un coste por la descontaminación de los terrenos de 8,01 M€. En cambio, en el contrato principal de construcción del puerto firmado en mayo de 2002 no se preveía la descontaminación, solo se preveían 2,79 M€ por demolición, excavación y dragado de estos terrenos.

  Con posterioridad a la adjudicación del contrato principal, la dirección ambiental de la obra hizo un informe, en julio de 2003, en el que se analizaban los residuos existentes en los terrenos del puerto, y se hacía una estimación del coste de descontaminación, que oscilaba entre 22,08 M€ y 27,79 M€, importes que se aproximan al coste real de la descontaminación.

  Con todos estos antecedentes, no quedaba justificada la utilización del procedimiento de emergencia.

  Dado el grave problema de contaminación, en los ejercicios 2002 y 2003 se firmaron siete contratos complementarios más y, en el ejercicio 2004, cinco modificaciones de cada uno de estos contratos complementarios, además del contrato que se está analizando.

  Este hecho pone de manifiesto una falta de rigor en la planificación general y en la realización del proyecto de la obra de construcción del puerto. Todos estos contratos complementarios y modificados supusieron una desviación del 138,7% del coste sobre el importe del contrato inicial y, por lo tanto, un sobrecoste de 23,88 M€, como se puede ver en el siguiente cuadro:

Cuadro 42. Contratos complementarios y modificados

Contrato	Año del proyecto	Importe contratado	Importe del contrato modificado	Importe liquidado
Contrato inicial de construcción del puerto:				
Desglosado del proyecto constructivo del puerto deportivo-pesquero de Badalona: Infraestructura marítima fase 1	2001	19.166.468	22.897.547	21.878.347
Proyectos complementarios:				
Proyecto de excavación, tratamiento y transporte a vertedero de suelos contaminados de las obras de movimiento de tierras.	2002	3.832.694	-	4.185.272
Proyecto complementario del proyecto modificado de construcción del puerto, para la excavación y retirada de derribos de edificación con tierras contaminadas.	2003	1.918.334	2.301.041	2.463.083
Proyecto segregado del proyecto de desvío del colector interceptor de Levante, estación de bombeo y descontaminación de los terrenos.	2003	2.022.291	2.425.738	2.431.705
Proyecto complementario del proyecto de desvío del colector interceptor de Levante, estación de bombeo, para la descontaminación de los terrenos contaminados con plomo y sulfato de cobre.	2003	1.950.456	2.339.572	2.381.657
Proyecto de excavación, tratamiento y transporte de residuos especiales (amianto y fibrocemento)	2003	2.290.648	-	1.656.712
Proyecto complementario del proyecto de excavación, tratamiento y transporte a vertedero autorizado de suelos contaminados de las obras de movimiento de tierras para la descontaminación de los residuos de pirita en espigones y caminos existentes.	2003	766.534	919.457	951.899
Proyecto complementario del proyecto modificado de construcción del puerto, para la demolición y gestión de los residuos de hormigón impregnados con residuos de pirita de las edificaciones existentes.	2003	2.679.118	3.213.603	3.431.835
Trabajos de emergencia en el dragado de las arenas afectadas de la dársena pesquera del puerto.	2005	6.485.907	-	6.375.080
Total proyectos complementarios		21.945.982	-	23.877.243
Total importe final		41.112.450	-	45.755.590

Importes en euros.
Fuente: Proyectos, contratos y certificaciones.

Todos estos contratos complementarios y modificados se adjudicaron de forma directa al adjudicatario de la obra principal, mientras que algunos, por sí mismos, y por supuesto en conjunto, supusieron una modificación sustancial de las condiciones iniciales del contrato, al aumentar el coste de la obra en un 138,7% respecto al importe inicial. El hecho de no licitar de nuevo los contratos complementarios y modificados supuso un incumplimiento de los principios de publicidad y concurrencia.

- Aparte de las sucesivas modificaciones y de los complementarios del contrato de construcción del puerto, explicado en el punto precedente, también en los contratos 10 y 14 se produjeron modificaciones significativas, tanto del coste como de las obras a ejecutar respecto a las previsiones iniciales.

  El contrato 10, adjudicado por 0,35 M€, conllevó finalmente un gasto de 0,67 M€, es decir, un 91,4% de aumento sobre el coste inicial. El incremento fue debido a las múltiples modificaciones del proyecto de urbanización del polígono A.

En el contrato 14 se produjeron varias modificaciones por un importe equivalente al 7,4% del contrato inicial y un contrato complementario por un importe equivalente al 17,5% del contrato inicial, para urbanizar la entrada y salida del puente de Sant Lluc, es decir, en total un 24,9% de aumento sobre el precio inicial.

En ambos contratos, las sucesivas modificaciones en el contrato inicial denotan una inadecuada planificación de las obras, básicamente en el proyecto. Estos encargos adicionales deberían haber conllevado una nueva licitación, ya que modificaban los elementos esenciales del contrato e incumplían los principios de publicidad y concurrencia.

- El contrato 26, de concesión para la redacción del proyecto, la construcción, gestión y explotación del hotel y de los espacios de ocio, restauración y comerciales, se adjudicó el 2 de marzo de 2007 de forma directa a Livanex Ibérica, SL[14] con una duración hasta el fin de la concesión del puerto. Las obligaciones de la cesionaria eran las siguientes:

  - Construir a su cargo y riesgo los inmuebles objeto de la cesión, a excepción de tres edificios ya construidos, por los que satisfaría 4,71 M€.

  - Presentar el proyecto básico y de ejecución de las obras y el estudio de seguridad y salud en un plazo de ocho meses desde la formalización del contrato.

  - Construir los edificios en treinta y seis meses desde la obtención de la licencia de obras.

  - Construir a su cargo y riesgo un edificio destinado a aparcamiento de vehículos, de 9.750 m^2 y un espacio destinado a plaza pública de 7.636 m^2, que no eran objeto de la concesión.

  - Pagar un canon del 3% de los ingresos de explotación en el caso de prórroga de la concesión del puerto, que implicaría la prórroga de este contrato de concesión.

  Las observaciones en este contrato son las siguientes:

  - El contrato se adjudicó de forma directa, sin ninguna justificación, hecho que contravenía el artículo 235 del TRLCAP.

  - El 7 de julio de 2008, el consejero delegado de MBSA y la concesionaria firmaron una modificación del contrato que establecía un régimen de resolución por incumplimiento de contrato diferente al inicial y anulaba las penalizaciones previstas en un inicio; se daba una prórroga para presentar la documentación de los edificios a construir, lo que retrasaba las opciones de MBSA para reclamar el cumplimiento del contrato; se cedía el derecho de uso de los edificios, y se permitía sustituir el pago de la demora por la rescisión del contrato. Todos estos cambios implicaban una modificación sustancial del contrato inicial.

14. Actualmente Nova Marina Port Badalona, SL.

Finalmente, MBSA tuvo que rescindir el contrato por incumplimiento del contratista, sin posibilidad de imponer penalizaciones.

- El consejero delegado tenía poderes concedidos para firmar estos tipos de contratos sin pedir permiso al Consejo de Administración. A pesar de ello, puesto que se solicitó autorización para la firma del primer contrato, se considera que debería haber pedido también autorización para las posteriores modificaciones.

5.4.2. Contratos privados

Durante los años fiscalizados, MBSA firmó varios contratos de derecho privado relacionados con los terrenos, por venta, permuta, dación en pago y/o liquidación de deudas contraídas, que han sido objeto de fiscalización. Además, se ha analizado el contrato de venta de la finca 15, del ejercicio 2002, porque hace referencia a la venta de parte de la finca adquirida al ICO, necesaria para la construcción del puerto.

El detalle de estos contratos es el siguiente:

Cuadro 43. Contratos privados

Nº	Fecha contrato/escritura	Tercero	Descripción
1	20.12.2002	BBW	Venta de la finca 15
2	09.02.2005	Greco	Permuta de la finca 16
3	16.03.2005	Construcciones Sarrià 2000, SA	Permuta de la finca 7.5
4	26.05.2005	Benignus, SL	Venta de la finca 3.3
5	30.05.2005	Inmoforum 21, SL	Venta de la finca 3.2
6	30.05.2005	Inmoforum 21, SL	Venta de la finca 3.5
7	30.05.2005	Inmoforum 21, SL	Venta de la finca 5.2
8	30.06.2005	FCC Construcción, SA	Dación en pago de la finca 10
9	30.06.2005 (b)	FCC Construcción, SA	Dación en pago de la finca 12
10	24.04.2006 (b)	FCC Construcción, SA	Dación en pago fincas 5.5, 11, 13, 17
11	16.10.2006	FCC Construcción, SA	Liquidación de las obras del puerto
12	28.11.2005	REGESA	Compraventa de dos pisos
13	29.12.2006 (b)	FCC Construcción, SA	Modificación de la dación en pago de 24.4.2006 por incremento de los metros cuadrados de las fincas
14	03.04.2007 (a)	Grandes propietarios (c)	Modificación al alza del tope en los gastos de urbanización
15	14.01.2009	Vallehermoso División Promoción, SA Unipersonal	Venta de la finca 4
16	27.01.2011	Inmobiliaria Colonial, SA	Liquidación deuda: acuerdo de 2.11.2000
17	10.06.2011	FCC Construcción, SA	Reconocimiento de deuda y calendario de pago

Fuente: Documentación facilitada por MBSA.

Notas:

(a) Contrato privado no escriturado.

(b) Estos contratos, a pesar de estar firmados en estas fechas, se escrituraron en el ejercicio 2011.

(c) Los grandes propietarios son Vallehermoso División Promoción, SA; Landscape Promocions Immobiliàries, SL; Landscape Grupo Lar, SL; Badalport, SL, e Immobiliària Mar, SA.

Los contratos del 2 al 7 y 15 correspondían a ventas y/o permutas de terrenos (véase el apartado 5.3.2.4), el contrato 12 correspondía a la compraventa de dos pisos a REGESA, y el contrato 16, a la liquidación de deuda pendiente de cobro de Inmobiliaria Colonial, SA (véase el apartado 5.3.2.11).

A continuación se analizan el resto de los contratos. La valoración de estas operaciones se ha hecho teniendo en cuenta que estas se llevaron a cabo en el marco de un proceso urbanístico de transformación de la fachada marítima de Badalona, de carácter complejo, como era la ejecución de las obras del puerto de Badalona y del desarrollo urbanístico del sector del puerto, proceso urbanístico que, por lo tanto, requería del máximo rigor en toda su tramitación. Es por eso que hay que volver a hacer referencia a la falta del PAIF, que debía reflejar las previsiones de inversiones e ingresos (véase el apartado 5.2.2).

Contrato 1, con BBW

El ICO era propietario de una finca que abarcaba los dos polígonos en los que estaban previstas las actuaciones urbanísticas del Plan especial del puerto de Badalona. Concretamente, se trataba de 17.264 m^2 situados en el polígono A, sujeto a reparcelación, materializados en la finca 15, y de 36.686 m^2 situados en el polígono B, donde se debía hacer el puerto. Cuando se aprobó el Proyecto de construcción del puerto de Badalona, el ICO intentó vender la finca por subasta a un precio de salida de 11,42 M€, pero la subasta quedó desierta.

El Ayuntamiento tenía que expropiar el terreno para ejecutar las obras del puerto derivadas del planeamiento, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 104 de la Ley 2/2002, de urbanismo de Cataluña. Esto implicaba que el Ayuntamiento llevara a cabo el procedimiento de expropiación, que era el procedimiento que de acuerdo con la normativa correspondía llevar a cabo y que, de hecho, el Ayuntamiento ya había iniciado hasta el punto de que en el Registro de la Propiedad constaban las anotaciones preventivas de embargo por nota marginal derivadas del expediente de expropiación previsto en el artículo 32 del Reglamento hipotecario.

En lugar de este procedimiento, MBSA adquirió la finca del ICO al precio de salida de la subasta que había quedado desierta, pero no disponía de financiación. Por eso, MBSA solicitó ofertas a varias empresas para vender la parte de esta finca incluida en el polígono A y, al mismo tiempo, obtener la financiación para adquirir la finca del ICO.

El 8 de octubre de 2002 el Consejo de Administración de MBSA aprobó la oferta por la que, el 18 de diciembre del mismo año, BBW le concedía un préstamo de 13,24 M€ (precio de compra más IVA) para comprar la finca del ICO. El 19 de diciembre, MBSA adquirió dicha finca, al día siguiente vendió a BBW la parte de la finca correspondiente al polígono A por 12,51 M€ y obtuvo un beneficio de 1,78 M€. Esta venta se escrituró el 27 de marzo de 2003.

El 20 de marzo de 2003 MBSA entró en el capital de la sociedad compradora mediante la adquisición del 10% del capital social, 60.000 €. El 27 de marzo del mismo año MBSA y la

sociedad compradora firmaron un contrato de cuenta en participación, por el que MBSA aportaba 1,49 M€ a cambio del 10% de los beneficios de aquella sociedad en la promoción de viviendas en dicha finca. En este contrato MBSA se comprometía a beneficiar a la sociedad en el estudio de detalle de la finca 15 (la suya) y 16 (Ayuntamiento). También se comprometía a gestionar con el Ayuntamiento la cancelación registral tanto de la anotación preventiva de embargo como de la nota marginal del expediente de expropiación.

En marzo de 2004, los otros accionistas de la sociedad BBW vendieron por 25,80 M€ su participación, a partes iguales, a sociedades del grupo Espais y a PROCAM, y MBSA firmó una novación del contrato de cuenta en participación que tenía con la sociedad.

El 18 de noviembre de 2004, MBSA vendió su participación en la sociedad a los nuevos socios a partes iguales, por 111.828 €, es decir, con un beneficio de 51.828 €, y la finalización de la cuenta en participación, obteniendo 2.777.062 € y generando un beneficio de 1.287.062 €.[15]

Puesto que la finca 15 era el único activo de la sociedad, se puede deducir que los nuevos socios valoraron la finca en 29,75 M€, lo que equivale a 1.732 €/m^2 de techo edificable. Si se compara este precio con el utilizado quince meses antes, cuando MBSA vendió la finca a la sociedad, 728 €/m^2, se puede ver que se produjo una revalorización del 137,9%.

En relación con esta operación se hacen las siguientes observaciones:

- La finca 15 fue vendida a BBW a un precio inferior a su valor de mercado.

  En esta operación se incumple el artículo 136.2 del ROAS: aunque una entidad local puede desarrollar actividades económicas en régimen de libre concurrencia, estas deben responder al interés público local.

- MBSA se comprometió a beneficiar a la sociedad en el estudio de detalle y a agilizar los procesos administrativos ante el Ayuntamiento.

Contrato 14, contrato con grandes propietarios

El contrato 14 derivaba del contrato firmado el 9 de diciembre de 2002 con las sociedades Vallehermoso División Promoción, SA, Landscape Promocions Immobiliàries, SL, Landscape Grupo Lar, SL, Badalport, SL e Immobiliària Mar, SA, propietarias de terrenos afectados por el proyecto de reparcelación, que habían presentado escritos de alegaciones contra su aprobación inicial y demandas de reclamación. Mediante el contrato de diciem-

15. El importe recibido por MBSA era equivalente en porcentaje al recibido por los accionistas de la sociedad cuando vendieron su participación. El beneficio de esta operación para los socios fue de 14,20 M€, equivalente a un 91,9%, en quince meses.

bre de 2002 estas sociedades aceptaron el proyecto de reparcelación y se puso fin a los procesos judiciales. Las principales cláusulas de este contrato son las siguientes:

- MBSA se comprometía a instar el Ayuntamiento para que aprobara el proyecto de reparcelación en el plazo de dos meses.

- MBSA reconocía la propiedad de Landscape Promocions Immobiliàries, SL, de 1412 m^2, y 8.603 m^2 como superficie de las fincas 1 a 3.

- MBSA se comprometía a transmitir a las promotoras 19.440 UA, ampliables en 3.967 unidades, a cambio de obra futura en la ejecución de la infraestructura portuaria, una vez aprobado el proyecto de reparcelación.

- Se estableció un importe fijo de 165 €/UA como aportación de las sociedades a los gastos de urbanización, con independencia del que resultara de la liquidación definitiva. MBSA asumiría las variaciones que se produjeran.

- Se previó una indemnización por las sociedades en caso de que MBSA incumpliera alguna de sus obligaciones contractuales.

El 20 de enero de 2004 se firmó un nuevo contrato por el que se anulaba la obligación de las sociedades de participar en las obras del puerto, y se transmitieron las 19.440 UA más las 3.967 UA adicionales, con participaciones en las fincas 1.3, 4, 6 y 8 por 15,46 M€, es decir, a 617 €/m^2 de techo edificable.

En el contrato 14, firmado el 3 de abril de 2007, los principales acuerdos fueron los siguientes:

- Se aumentó el importe a pagar por las sociedades en concepto de gastos de urbanización, de los 165 €/UA fijados en el contrato inicial, a 300 €/UA.[16] Este nuevo importe se consideró definitivo con independencia del que resultara de la liquidación definitiva del proyecto, asumiendo de nuevo MBSA las variaciones que se produjeran.

- MBSA se comprometía que las sociedades pudieran solicitar y obtener licencias de obras de forma simultánea a la ejecución de la urbanización del polígono, y se comprometía a emitir informes favorables de las solicitudes que se tramitaran.

Las observaciones que se pueden hacer son las siguientes:

- Adjudicación directa de obras futuras, ya que MBSA se comprometía a transmitir fincas a las constructoras a cambio de la ejecución de obra futura en la construcción del puerto, adjudicadas sin publicidad ni concurrencia.

16. En aquel momento la cuenta de liquidación del proyecto había sido actualizada hasta los 300 €/UA.

- Rebaja en el importe de las cuotas de urbanización. El compromiso tomado por MBSA respecto a las cuotas de urbanización, implicaba que esta asumía un gasto que no le correspondía, ya que la fijación del importe de las cuotas derivaba de un procedimiento reglado y establecido en la normativa urbanística que excluía que estas se pudieran fijar al margen de este procedimiento. Además, estas cuotas no eran ni siquiera objeto del procedimiento judicial del que desistieron las grandes constructoras y, a pesar de ello, se utilizaron para hacer transacciones y llegar a los pactos finalmente acordados. Por lo tanto, se puede concluir que no quedaba dentro del ámbito decisorio de MBSA establecer un importe a tanto alzado de las cuotas que debían abonar estas sociedades al margen del procedimiento legalmente establecido y, por lo tanto, la fijación de estas cuotas no se ajustaba a derecho.

  Estos acuerdos eran, además, contrarios al artículo 7 de la Ley 2/2002, de urbanismo de Cataluña, que fija como uno de los principios de la actuación urbanística el reparto equitativo de beneficios y cargas.

- Venta a precio por debajo del precio de mercado, dado que se sustituyó la permuta de obra futura por la venta a 617 €/m^2 de techo edificable. Los indicios para afirmar que este precio estaba por debajo del precio de mercado son que, en el mismo periodo, MBSA había adquirido fincas similares a precios de entre 730 € y 874 €/m^2 y que, quince meses después, las fincas 3.2, 3.3, 3.5 y 5.2 se vendieron a 1.365 € y 1429 €/m^2.

- Compromiso de dictar resoluciones con arbitrariedad en los casos de que el Ayuntamiento adoptara acuerdos que se pudieran considerar contrarios a la normativa urbanística y contrarios al interés público. MBSA no podía firmar documentos que comprometieran licencias de obra, potestades que en todo caso correspondían al Ayuntamiento y que no se podían comprometer de forma arbitraria antes de haber cumplido los trámites correspondientes.

- A raíz de las peticiones de MBSA de incrementar las aportaciones a la financiación de los gastos del proyecto de reparcelación, el 7 de junio de 2011 las sociedades promotoras interpusieron una nueva demanda, la cual, si finalmente prosperara, podría suponer a MBSA un coste de 4,43 M€, que habría que provisionar.[17]

Contratos 8, 9, 10, 11, 13 y 17, con FCC

El contrato de construcción del puerto, firmado el 9 de mayo de 2002, concedía al constructor la posibilidad de cobrar las obras con terrenos derivados de la reparcelación. Por eso, durante los ejercicios 2004 y 2005 se compensó la deuda por certificaciones de obra con las participaciones de MBSA en las fincas 10 y 12, a un precio de 896 €/m^2.

17. A principios del ejercicio 2016, las sociedades promotoras acordaron resolver esta demanda y firmar cada una de las sociedades promotoras con MBSA acuerdos extrajudiciales. Derivado de estos acuerdos, se desprende que en febrero de 2016 el coste a asumir por MBSA ascendía a 1,39 M€ en concepto de gastos de urbanización.

Durante el ejercicio 2006 también se firmaron dos contratos de compensación de deudas por certificaciones de obra por los que se transmitían las fincas 5.5, 11, 13 y 17, a 2.500 €/m^2 más IVA, más 0,25 M€ de cuotas de urbanización. Para valorar estas fincas, MBSA disponía de un estudio del precio por metro cuadrado de abril de 2006 en el que se estimaba que el precio por metro cuadrado de techo edificable en el frente marítimo de Badalona sería de entre 2.400 € y 2.700 €.

En estas fincas, la modificación del PGM[18] introducía la obligatoriedad de destinar 192 m^2 a vivienda protegida y 96 m^2 en vivienda concertada, que se transmitieron a 1 €/m^2 y 2 €/m^2, respectivamente, precios claramente por debajo de mercado, que no quedan justificados.

En el contrato 11, de liquidación de las obras del puerto, se incluían 14,24 M€ correspondientes a las obras y 2,49 M€ correspondientes a otros conceptos, de los que MBSA no dispone de documentación soporte. Su detalle es el siguiente:

- Un importe de 1,85 M€ de intereses de demora en la entrega de las fincas, que no estuvieron a disposición del constructor hasta la aprobación del Plan urbanístico en el que se englobaban.

- Un importe de 0,23 M€ de estudios de dimensionamiento del dique y de redacción de proyectos modificados.

- Un importe de 0,30 M€ por los daños causados por un temporal, no cubiertos por la aseguradora.

- Un importe de 0,11 M€ de indemnización al constructor por el alargamiento de plazo.[19]

Posteriormente, se acumularon nuevas deudas por las obras de urbanización del polígono A, y el 10 de junio de 2011 se firmó un contrato para el pago de 8,50 M€, diferido en dieciséis cuotas trimestrales y con el compromiso de MBSA de dedicar los cobros de la cesión de amarres o locales del edificio de restauración al pago de esta deuda.

Las observaciones relativas a estos contratos son las siguientes:

- En la enajenación de las fincas 10 y 12, que tienen la consideración de patrimonio municipal del suelo, MBSA debía aplicar el procedimiento legalmente establecido por la normativa reguladora de este tipo de patrimonio, dada su consideración de entidad urba-

18. El 29 de diciembre de 2006, la Generalidad de Cataluña aprobó el texto refundido de la modificación puntual del PGM en el sector del puerto.

19. Se consideran los costes indirectos de dos meses calculados como el 6% del importe del contrato inicial del puerto dividido por el plazo contractual, es decir, 57.499 € de costes indirectos al mes.

nística especial. Concretamente, en caso de venta, la normativa prevé la forma de concurso como procedimiento general (la enajenación directa está prevista solo en casos determinados, que no se cumplen en esta enajenación), por el precio resultante de la valoración correspondiente, y que en la escritura se indique el destino final de los terrenos transmitidos y el plazo máximo de construcción (en este caso, y como se trata de patrimonio municipal del suelo cedido por el Ayuntamiento, estos terrenos se debían destinar a vivienda pública) (artículos 160 y 161 de la Ley 2/2002, de 14 de marzo, de urbanismo).

Por el hecho de enajenar estas fincas a un precio inferior al resultante de una valoración de los terrenos (en este caso, a un precio inferior al de mercado) la enajenación se debía ajustar a la regulación prevista por la cesión de terrenos a título gratuito (artículo 159 de la Ley 2/2002),[20] lo que tampoco se hizo.

MBSA incumplió los requisitos expuestos, ya que enajenó directamente a FCC las fincas que estaban calificadas como patrimonio municipal del suelo.

- La enajenación de las fincas 10 y 12 se hizo a un precio de 896 €/m^2, inferior al precio de mercado, hecho que supone un perjuicio para la sociedad, puesto que, si se hubiera vendido a precio de mercado, se habría podido hacer frente a más certificaciones de obra emitidas por FCC.

- La enajenación de los 192 m^2 de vivienda protegida y los 96 m^2 de vivienda concertada se hizo a 1 €/m^2 y 2 €/m^2, respectivamente, precios claramente por debajo de mercado. En la información proporcionada no consta ningún documento que justifique esta valoración.

- En la liquidación de las obras de construcción del puerto, MBSA asumió 2,49 M€ de diferentes conceptos, de los que no dispone de documentación soporte.

Irregularidades en los contratos privados

Del análisis detallado de todas las operaciones y de su contenido se desprende que la finalidad de MBSA fue la de obtener una financiación que no tenía cuando adquirió la obligación relativa a la gestión de la construcción y explotación del puerto de Badalona.

De estas operaciones se desprende que existen irregularidades en la adopción de varios acuerdos y/o convenios por parte del consejero delegado relativos a transacciones de

20. Artículo 159:

> 1. Todas las cesiones de terrenos a título gratuito quedan condicionadas al hecho de que sean efectivamente destinadas a atender necesidades de vivienda de carácter social o finalidades de equipamiento comunitario, a generar actividad económica en áreas deprimidas o a gestionar las reservas determinadas por el artículo 153.4.*d*.
>
> 2. El órgano competente para acordar la cesión a la que se refiere el apartado 1 debe concretar y justificar el destino. El compromiso de los adquirentes de respetar este destino se debe hacer constar en el documento público de cesión.

enajenación del patrimonio de MBSA, a precios inferiores a su valor de mercado; en la adopción de acuerdos que suponen la adquisición de compromisos no asumibles por la Administración como la resolución de determinados trámites administrativos o la asunción de gastos de reparcelación de terceros; en la licitación, adjudicación y ejecución de las obras de construcción del puerto y la urbanización del polígono A, en los que se incumplen los principios generales de publicidad, concurrencia e igualdad de trato que rigen la contratación pública.

Las irregularidades descritas podrían dar lugar a hechos perseguibles administrativa y judicialmente. Esta afirmación se hace respecto a la posible existencia de indicios de responsabilidades, ya que la apreciación únicamente corresponde a la jurisdicción competente.

5.4.3. Fiscalización de los convenios de MBSA

Para la fiscalización de los convenios, MBSA proporcionó una lista de los convenios firmados durante el periodo fiscalizado, que no estaba completa, ya que a lo largo de la fiscalización se detectaron otros convenios que no estaban incluidos. Es por eso que no se ha podido verificar que la relación de convenios obtenidos incluyera todos los firmados por MBSA en el periodo de fiscalización. Se ha analizado una muestra de convenios por indemnizaciones del proyecto de reparcelación (véase el apartado 5.2.1) y otros convenios que soportan operaciones fiscalizadas.

5.5. HECHOS POSTERIORES

Como se puede observar en la Cuenta de pérdidas y ganancias de los años fiscalizados, los ingresos de explotación del puerto eran suficientes para cubrir los gastos de explotación, pero no para cubrir la amortización de la inversión del puerto ni para hacer frente a la devolución de las deudas. Esta situación supuso que el resultado de explotación fuera negativo.

A medida que se acumulen pérdidas, los fondos propios de la sociedad se irán reduciendo, y si la actividad del puerto y los resultados no se incrementan sustancialmente, se podría llegar a entrar en el supuesto regulado por el artículo 363 de la Ley de sociedades de capital, de disolución de la sociedad. Si se consideran los efectos de las observaciones detalladas en este informe y el posible efecto del deterioro del valor del puerto, podría estar ya en la situación prevista por este artículo (véase el apartado 5.3.2.1).

Paralelamente, los recursos generados por las operaciones no eran suficientes para hacer frente a la devolución de las deudas de la compañía. En este sentido, MBSA negoció el aplazamiento de sus deudas principales: el 10 de junio de 2011 se firmó un acuerdo de reconocimiento de deuda a favor de FCC por 8,50 M€, para diferir el pago en dieciséis cuotas trimestrales, y el 24 de julio de 2012 se acordó diferir el pago de cuotas del préstamo

sindicado hasta el 12 de junio de 2014. Este acuerdo supuso un encarecimiento sustancial de las condiciones del préstamo y el otorgamiento de garantías por parte del Ayuntamiento y el CCB.

Sin embargo, en el ejercicio 2013 todavía continuaban existiendo importantes tensiones de tesorería, situación que se agravó por el hecho de que la finca 16, permutada con Terres i Projectes, SLU, se traspasó a la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria (Sareb), con posterioridad al ejercicio 2011. MBSA está haciendo gestiones para el cobro del aval, de vencimiento 31 de diciembre de 2013, de 4,93 M€.[21]

5.6. CONCLUSIONES

A lo largo de este volumen se han señalado las observaciones que resultan pertinentes sobre la gestión contable, los gastos, los procedimientos de contratación y los convenios firmados, de MBSA durante el periodo 2005-2011. En este apartado se recogen las observaciones más significativas que se desprenden de la fiscalización realizada.

5.6.1. Observaciones

Aspectos generales

1. Durante el periodo fiscalizado, el consejero delegado disponía de poderes para actuar en nombre de MBSA, sin la autorización previa del Consejo de Administración o de los accionistas, y de firma bancaria unipersonal, lo que suponía un riesgo en la gestión y control de la sociedad (véase el apartado 5.1.2.2).

2. El artículo 220 del TRLRHL establece que las entidades locales deben ejercer la función de control financiero en las sociedades mercantiles que dependan de ellas y emitir un informe escrito en el que se hagan constar las observaciones y conclusiones del examen practicado. Durante el periodo 2005-2011, el Departamento de Intervención del CCB no emitió ningún informe de control financiero de MBSA (véase el apartado 5.1.3).

3. El consejero delegado firmó acuerdos extrajudiciales con algunos propietarios que no estaban de acuerdo con las indemnizaciones previstas en la cuenta de liquidación provisional y que habían reclamado una mayor indemnización por vía judicial para incrementarlas. En estos acuerdos extrajudiciales, el consejero delegado pactó indemnizaciones superiores a las inicialmente previstas. Aunque el consejero delegado disponía de poderes para firmar estos acuerdos, los acuerdos firmados de forma unilateral

21. En el mes de marzo de 2016 MBSA continuaba haciendo gestiones para el cobro del aval y/o la recuperación de la finca.

con propietarios para aumentar las indemnizaciones previstas en la cuenta de liquidación aprobada por el Ayuntamiento no se ajustaban a derecho (véase el apartado 5.2.1).

4. La diferencia de 44,18 M€ entre la cuenta de liquidación provisional inicial del proyecto de reparcelación del ejercicio 2003 y la actualización del proyecto hecha en el ejercicio 2012 denota una inadecuada planificación (véase el apartado 5.2.1).

5. La diferencia de 58,00 M€ entre la inversión inicialmente prevista para la construcción del puerto y la última estimación disponible indica también una inadecuada planificación del proyecto (véase el apartado 5.2.2).

6. MBSA presentaba las cuentas a partir del principio de empresa en funcionamiento. De la fiscalización realizada se desprenden dudas razonables sobre su continuidad (véase el apartado 5.5).

7. En el periodo fiscalizado, MBSA no elaboró el PAIF, documento que debía incluir todas las inversiones previstas y su financiación, de acuerdo con el artículo 225 del ROAS.

   Teniendo en cuenta el volumen de operaciones efectuadas por MBSA a lo largo de los ejercicios fiscalizados, operaciones que implicaban grandes inversiones y ventas importantes del patrimonio para poder efectuarlas, el PAIF constituía un documento fundamental para la actuación de la sociedad, y el hecho de no tenerlo implicaba una grave irregularidad, y más teniendo en cuenta que es prácticamente el único requisito que la normativa exige en relación con las operaciones de enajenación del patrimonio de las sociedades mercantiles públicas.

8. Del análisis detallado de los contratos privados se desprende que la finalidad de MBSA fue obtener una financiación que no tenía cuando adquirió la obligación relativa a la gestión de la construcción y explotación del puerto de Badalona.

   De estas operaciones se desprende que existían irregularidades en la adopción de varios acuerdos y/o convenios por parte del consejero delegado relativos a transacciones de enajenación del patrimonio de MBSA, a precios inferiores a su valor de mercado; en la adopción de acuerdos que suponían la adquisición de compromisos no asumibles por la Administración como la resolución de determinados trámites administrativos o la asunción de gastos de reparcelación de terceros; en la licitación, adjudicación y ejecución de las obras de construcción del puerto y la urbanización del polígono A, en los que se incumplieron los principios generales de publicidad, concurrencia e igualdad de trato que rigen la contratación pública.

   Las irregularidades descritas podrían dar lugar a hechos perseguibles administrativa y judicialmente. Esta afirmación se hace respecto a la posible existencia de indicios de responsabilidades, ya que la apreciación únicamente corresponde a la jurisdicción competente.

Gestión contable y gastos

En la fiscalización de la gestión contable y de los gastos las observaciones detectadas más significativas son las siguientes:

9. En la redacción del Proyecto de reparcelación del polígono de actuación urbanística A-1 del puerto de Badalona, que aumentaba la superficie del polígono A en 7.995 m^2 y la asignaba a ADIF, se interpreta que ADIF debía pagar 2,90 M€ adicionales a su aportación inicial por esta nueva superficie. A 31 de diciembre de 2011, esta aportación, que debería formar parte de los ingresos del Proyecto de reparcelación, no había sido contabilizada ni cobrada (véase el apartado 5.2.1).

10. En la valoración de las fincas aportadas en las sucesivas ampliaciones de capital, tanto por el Ayuntamiento como por el CCB, se producen diferencias entre el valor asignado por el experto independiente y la contabilización de MBSA (véase el apartado 5.3.2.7):

    - En lo relativo a las fincas aportadas por el Ayuntamiento, en la ampliación de capital se asignó un valor de 603,18 €/m^2 de suelo, que resultaba de la valoración del experto independiente. En cambio, en la contabilidad se valoraron estas fincas de forma errónea, ya que se dividió el importe de la aportación en la ampliación de capital, 5,92 M€, por los metros cuadrados de suelo totales de las fincas aportadas, sin considerar el porcentaje de la finca que se había aportado.

    - En lo que concierne a la finca aportada por el CCB, una vez aprobado el proyecto de reparcelación, MBSA contabilizó la parte correspondiente al polígono A al precio con el que se había valorado la UA en el proyecto de reparcelación, y el polígono B se valoró por diferencia. Así, las fincas del polígono A se valoraron al precio de la UA del proyecto de reparcelación, 643 €/m^2 de techo, y la finca del polígono B se valoró en 106 €/m^2, en vez de los 161 €/m^2 que proponía el experto independiente. Por lo tanto, contablemente, la distribución del valor de la finca entre el polígono A y el polígono B fue diferente a la propuesta por el experto independiente, para adecuar la valoración de las fincas del polígono A a la UA del proyecto de reparcelación.

11. MBSA no evaluó el posible deterioro del valor de la construcción del puerto de Badalona, tal como exige el PGC. El valor actual neto del puerto, teniendo en cuenta su recuperación dentro del periodo concesional, treinta años, se estima muy inferior al valor neto contable del puerto a 31 de diciembre de 2011, por lo que el impacto de la provisión por deterioro de la construcción del puerto podría haber sido muy significativo en los estados financieros (véase el apartado 5.3.2.1).

    MBSA tampoco evaluó el posible deterioro de las fincas realizables a 31 de diciembre de 2011 contabilizados dentro de Existencias por 5,30 M€, que correspondían a los

compromisos de obra futura obtenidos como consecuencia de la permuta de las fincas 7.5, 8 y 16 que no se materializaron (véase el apartado 5.3.2.4).

12. Se han observado indicios de infravaloración respecto al precio de mercado de las siguientes permutas y/o compraventas:

    - En la permuta de la finca 16 con Promociones y Servicios Inmobiliarios Greco, SA, a cambio del 34,53% de los elementos inmobiliarios a construir en esta finca, valorada en 4,93 M€ (véase el apartado 5.3.2.4).

    - En la enajenación de las fincas 10 y 12 a FCC a un precio de 896 €/m^2, inferior al precio de mercado. También, en la enajenación de los 192 m^2 de vivienda protegida y los 96 m^2 de vivienda concertada que se hizo a 1 €/m^2 y 2 €/m^2, respectivamente, precios claramente por debajo de los precios de mercado (véase el apartado 5.4.2).

    - De la fiscalización de las fincas aportadas por Engestur en octubre de 2003 se desprende que el precio por metro cuadrado al que se valoraron es de 247 €/m^2 de techo, lejos de los 643 €/m^2 con los que se valoraba la UA en el proyecto de reparcelación aprobado en febrero de 2003 (véase el apartado 5.3.2.7).

    - En la venta de la finca 15 por 12,51 M€, que equivalía a 728 €/m^2 (véase el apartado 5.4.2).

    - En la transmisión de las fincas 1.3, 4, 6 y 8 a los grandes propietarios del polígono A por 15,46 M€, es decir, a 617 €/m^2 de techo edificable (véase el apartado 5.4.2).

13. MBSA reconoció un beneficio de 0,78 M€ en la permuta de la finca 16 con Greco. De acuerdo con la normativa contable, las permutas se debían valorar por el valor neto contable del bien entregado a cambio; por lo tanto, no se debería haber reconocido este beneficio (véase el apartado 5.3.2.4).

14. La sociedad consideró como ingresos a periodificar el valor de las fincas 10 y 12 cedidas por el Ayuntamiento, 17,21 M€; los beneficios obtenidos en las operaciones de enajenación o permuta de los terrenos obtenidos del proyecto de reparcelación, 42,12 M€, y la indemnización recibida por MBSA como propietaria de parcelas afectadas al proyecto de reparcelación, 0,32 M€. Contablemente se reconoció el ingreso periodificado a lo largo de la vida de la concesión, y el saldo pendiente de pasar a resultados a 31 de diciembre de 2011 era de 13,24 M€, de 32,43 M€ y de 0,26 M€, respectivamente. Estos importes se deberían haber reconocido como una aportación del Ayuntamiento, el primero, y como un ingreso del ejercicio, los otros (véase el apartado 5.3.2.8).

15. Entre los ejercicios 2008 y 2009, MBSA concedió a los arrendatarios de locales comerciales descuentos de entre el 30% y el 50% sobre la cuota del contrato, para ayudarlos a superar la situación económica. Estos descuentos no se formalizaron en ningún

documento y, por lo tanto, en los ejercicios 2009 y siguientes las cuotas facturadas no coincidían con las condiciones contractuales (véase el apartado 5.3.3.1).

16. Desde el inicio de las actividades del puerto hasta el 1 de julio de 2007, se amortizaba solo el 60,6% del valor de la concesión del puerto (equivalente a los metros cuadrados que ocupaba el puerto sin la zona de restauración). En coherencia con este criterio, también se reconocía como ingreso el 60,6% de los ingresos periodificados por cesión de amarres. Este tratamiento es incorrecto, por lo que la amortización del puerto de los ejercicios 2005, 2006 y 2007 (medio año) estaba infravalorada en 4,09 M€, y los ingresos de los mismos ejercicios infravalorados en 0,40 M€.

    Por otra parte, todos los elementos que formaban parte del puerto se amortizaron durante el periodo restante de la concesión, aunque tuvieran una vida útil inferior. Según la Memoria, en caso de sustitución, el coste de las nuevas inversiones se cargaba en la cuenta de pérdidas y ganancias mientras que los elementos con una vida útil inferior a la duración de la concesión se deberían haber amortizado de acuerdo con su vida útil. Este criterio generó un defecto de dotación a la amortización de 0,34 M€ por todos los ejercicios fiscalizados (véanse los apartados 5.3.3.1 y 5.3.3.5).

17. Hasta el ejercicio 2010 no había ningún procedimiento que regulara la realización de gastos. En la fiscalización de estos se ha comprobado que no había propuesta de gasto, presupuesto o pedido autorizado, y en muchos casos no había la firma de la persona responsable de dar la conformidad a la factura (véase el apartado 5.3.3.4).

18. MBSA pagó 0,54 M€ por indemnizaciones de las sentencias que daban la razón a varios propietarios de no ceder el 10% de aprovechamiento, que fueron incluidos como gasto del proyecto de reparcelación. A este importe se debían añadir 0,45 M€ más de indemnizaciones por sentencias pendientes de pago no contabilizadas. MBSA debería haber asumido y pagado estas indemnizaciones, ya que fue la beneficiaria de la cesión del 10%, y estas no deberían formar parte del gasto del proyecto de reparcelación. Por lo tanto, se debería incluir este gasto en la contabilidad de MBSA y minorarlo del proyecto de reparcelación (véase el apartado 5.2.1).

19. En la fiscalización de los gastos de personal se ha observado lo siguiente:

    - De acuerdo con el artículo 222.2 del ROAS y los principios rectores del acceso al empleo público de la Ley 7/2007, de 12 de abril, del Estatuto básico del empleado público, aplicables a las sociedades mercantiles públicas, el personal debe ser contratado respetando los criterios de igualdad, publicidad, capacidad y mérito. MBSA no respetó estos principios en los procedimientos de contratación de su personal.

    - Los incrementos de remuneraciones por cambio de responsabilidades o por cambio de puesto de trabajo no fueron debidamente autorizados por el órgano competente (véase el apartado 5.3.3.3).

Contratación

Contratación administrativa

Las observaciones más significativas correspondientes a la fiscalización de la contratación administrativa son las siguientes (véase el apartado 5.4.1.3):

20. En las IIC aprobadas en 2010 no se indicaba la fecha ni el órgano que las aprobó. Además sería preciso que regularan la justificación de la necesidad del gasto y el contrato, y las posibles modificaciones y prórrogas de los contratos.

21. En los pliegos de cláusulas administrativas utilizados se han observado las siguientes incidencias:

    - Los pliegos preveían la apertura de los sobres 1 (documentación general) y 2 (propuesta técnica) antes de la apertura de plicas, hecho contrario al artículo 88 del TRLCAP y a la disposición adicional 18.3 de la LCSP, que prevén la apertura de las ofertas en un acto público y su confidencialidad hasta el momento de la apertura.

    - Los pliegos utilizados preveían que la valoración económica y técnica de las ofertas se hiciera al mismo tiempo, una vez hecha la apertura de las propuestas económicas. De acuerdo con el artículo 134 de la LCSP, la valoración de los criterios técnicos, que es más subjetiva, se debe hacer antes de conocer la oferta económica.

    - En los procedimientos negociados los pliegos no determinaban los aspectos a negociar.

    - Hasta el ejercicio 2009, en los criterios utilizados para evaluar las ofertas recibidas, se ha observado que los técnicos utilizaban subcriterios más concretos para valorar cada uno de los criterios especificados en los pliegos, que se deberían incluir en los pliegos, para garantizar los principios de igualdad, publicidad y concurrencia. También se valoraban la experiencia profesional de la empresa y la idoneidad de los equipos materiales y humanos como criterios de adjudicación, criterios que no se ajustaban ni a las directivas comunitarias ni a las leyes de contratos, que los consideran un criterio de solvencia. En dos contratos, el resultado de la adjudicación habría sido otro, si no se hubieran tenido en cuenta estos criterios. Por último, la fórmula que se utilizaba para valorar la oferta económica se basaba en puntuaciones medias. Esta fórmula no lineal penaliza las ofertas más bajas y no permite adjudicar la máxima puntuación a la oferta económicamente más ventajosa.

22. En doce de los veintiséis contratos fiscalizados no se llevó a cabo ningún procedimiento de licitación, y la obra o servicio se adjudicó de forma directa, sin ninguna justificación.

23. En los seis contratos fiscalizados de importe superior a los fijados por el artículo 2.1 del TRLCAP, o sujetos a regulación armonizada y en el contrato de concesión, se han

encontrado carencias significativas en el cumplimiento de la publicidad legalmente exigida, como ya se ha descrito en el cuerpo del informe.

24. El contrato 1, Trabajos de emergencia en el dragado de las arenas afectadas de la dársena pesquera del puerto de Badalona, presenta las siguientes incidencias:

- Faltan la declaración de emergencia firmada por el órgano de contratación y también la comunicación de la emergencia al Pleno del CCB y al Pleno del Ayuntamiento de Badalona, en el plazo establecido en el artículo 72.1 del TRLCAP.

- Puesto que la contaminación de las dársenas ya se conocía en el ejercicio 2002 desde la compraventa del terreno al ICO, y que había sido analizada y cuantificada en varios estudios, no se considera justificada la utilización del procedimiento de emergencia en este caso. Además, se considera una falta de planificación el hecho de llegar a encontrarse en una situación como la descrita, que provocó la contratación por emergencia.

- Dado el grave problema de contaminación, en los ejercicios 2002 y 2003 se firmaron siete contratos complementarios más y, en el ejercicio 2004, cinco modificaciones de cada uno de estos contratos complementarios, además del contrato 1, para paliar el problema de la contaminación. Este hecho pone de manifiesto una falta de planificación en la realización del proyecto de la obra de construcción del puerto.

- Todos estos contratos complementarios y modificados se adjudicaron de forma directa al adjudicatario de la obra principal, mientras que algunos, por sí mismos, y por supuesto en conjunto, suponían una modificación sustancial de las condiciones iniciales del contrato, al aumentar el coste de la obra en un 138,7% respecto al importe inicial y, por lo tanto, un sobrecoste de 23,88 M€. El hecho de no licitar de nuevo estos contratos supuso un incumplimiento de los principios de publicidad y concurrencia.

25. El contrato 26, de concesión para la redacción del proyecto, construcción, gestión y explotación del hotel y espacios de ocio, restauración y comerciales, se adjudicó de forma directa, sin ninguna justificación, hecho que contravenía el artículo 235 del TRLCAP.

Contratos privados

En relación con la fiscalización de los contratos privados firmados con terceros las observaciones detectadas más significativas son las siguientes (véase el apartado 5.4.2):

26. Las operaciones de compraventa de fincas se llevaron a cabo en el marco de un proceso urbanístico de transformación de la fachada marítima de Badalona, de carácter complejo, como era la ejecución de las obras del puerto de Badalona y del desarrollo

urbanístico del sector del puerto, proceso urbanístico que, por lo tanto, requería del máximo rigor en toda su tramitación. Es por eso que hay que hacer referencia a la falta del PAIF como documento que debía reflejar las previsiones de inversiones e ingresos.

Teniendo en cuenta el volumen de operaciones efectuadas por MBSA a lo largo de los ejercicios fiscalizados, que implicaban grandes inversiones y al mismo tiempo ventas importantes de su patrimonio para poder efectuarlas, se considera que el PAIF constituía un documento fundamental para la actuación de la sociedad y que el hecho de no tenerlo implicaba una grave irregularidad, y más teniendo en cuenta que es prácticamente el único requisito que la normativa exige en relación con las operaciones de enajenación del patrimonio de las sociedades mercantiles públicas (véase el apartado 5.3.2.8).

27. En la enajenación de las fincas 10 y 12, que tenían la consideración de patrimonio municipal del suelo, MBSA debía aplicar el procedimiento legalmente establecido por la normativa reguladora de este tipo de patrimonio, dada su consideración de entidad urbanística especial. En caso de venta, la normativa prevé la forma de concurso como procedimiento general (la enajenación directa está prevista solo en casos determinados, que no se cumplen en esta enajenación), por el precio resultante de la valoración correspondiente, y que en la escritura se indique el destino final de los terrenos transmitidos y el plazo máximo de construcción (en este caso, y como se trataba de patrimonio municipal del suelo cedido por el Ayuntamiento, los terrenos se debían destinar a vivienda pública) (artículos 160 y 161 de la Ley 2/2002, de 14 de marzo, de urbanismo).

Por el hecho de enajenar estas fincas a un precio inferior al de mercado, la enajenación se debía ajustar a la regulación prevista por la cesión de terrenos a título gratuito (artículo 159 de la Ley 2/2002), lo que tampoco se hizo.

MBSA incumplió los requisitos expuestos, ya que enajenó directamente a FCC las fincas que estaban calificadas como patrimonio municipal del suelo.

28. En el contrato firmado el 16 de octubre de 2006 con FCC se incluían 2,49 M€ a pagar por MBSA, de los que no se dispone de documentación de soporte.

29. En el contrato firmado con grandes propietarios MBSA se comprometía a transmitir a las promotoras unidades de aprovechamiento a cambio de obra futura en la ejecución de la infraestructura portuaria, y se limitaba la aportación de estos propietarios a los gastos de urbanización en un importe fijo de 165 €/UA, con independencia del que resultara de la liquidación definitiva; MBSA asumiría las variaciones que se produjeran. Las observaciones son las siguientes:

- MBSA adjudicó la obra futura de la construcción del puerto de forma directa.

- MBSA se comprometía a rebajar el importe de las cuotas de urbanización: Este compromiso implicaba que MBSA asumía un gasto que no le correspondía, ya que

la fijación del importe de las cuotas derivaba de un procedimiento reglado y establecido en la normativa urbanística que excluía que estas se pudieran fijar al margen de este procedimiento. No quedaba dentro del ámbito decisorio de MBSA establecer un importe a tanto alzado de las cuotas que debían abonar estas sociedades al margen del procedimiento legalmente establecido y, por lo tanto, no se ajustaba a derecho la fijación de estas cuotas.

Estos acuerdos eran, además, contrarios al artículo 7 de la Ley 2/2002, de urbanismo de Cataluña, que fija como uno de los principios de la actuación urbanística el reparto equitativo de beneficios y cargas.

- MBSA vendió techo edificable a un precio, 617 €/m^2, por debajo del precio de mercado. Los indicios para afirmar que el precio estaba por debajo del precio de mercado son que, en el mismo periodo, MBSA adquirió fincas similares a precios de entre 730 € y 874 €/m^2 y, quince meses después, las fincas 3.2, 3.3, 3.5 y 5.2 se vendieron a 1.365 € y 1429 €/m^2.

- MBSA se comprometía a dictar resoluciones con arbitrariedad en los casos en que el Ayuntamiento adoptara acuerdos que se podrían considerar contrarios a la normativa urbanística y al interés público. MBSA no podía firmar documentos que comprometieran licencias de obra, potestad que, en todo caso, correspondía al Ayuntamiento.

- El 7 de junio de 2011 las sociedades promotoras interpusieron una nueva demanda contra MBSA para no pagar más gastos del proyecto de reparcelación. Si finalmente la demanda prosperara, podría suponer un coste de 4,43 M€ a MBSA que habría que provisionar. A principios del ejercicio 2016, se acordó resolver dicha demanda y MBSA firmó acuerdos extrajudiciales con cada una de las sociedades promotoras, por los que el coste que asumía en concepto de gastos de urbanización era, hasta dicha fecha, de 1,39 M€.

30. En relación con las operaciones con BBW, se hacen las siguientes observaciones:

- La finca 15 fue vendida a un precio inferior a su valor de mercado.

- Se incumplió el artículo 136.2 del ROAS, ya que, aunque una entidad local puede desarrollar actividades económicas en régimen de libre concurrencia, estas deben responder al interés público local. Actuar como promotora de vivienda libre no se puede considerar una actividad de interés público.

- MBSA se comprometió a beneficiar a la sociedad en el estudio de detalle, y a agilizar los procesos administrativos ante el Ayuntamiento.