

INFORME 23/2016

GRUPO CONSEJO
COMARCAL
DE EL BARCELONÈS
RESOLUCIÓN 281/IX
DEL PARLAMENTO VOL. 3



SINDICATURA
DE COMPTES
DE CATALUNYA



INFORME 23/2016

**GRUPO CONSEJO
COMARCAL
DE EL BARCELONÈS**
RESOLUCIÓN 281/IX
DEL PARLAMENTO

VOLUMEN 3:
- REGESA APARCAMENTS
I SERVEIS, SA

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 VOLUMENES

- Volumen 1: 1. Introducció
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 3

ABREVIACIONES.....	8
4. REGESA APARCAMENTS I SERVEIS, SA	9
4.1. ENTE FISCALIZADO	9
4.1.1. Antecedentes	9
4.1.2. Actividades y organización	10
4.1.3. Trabajos de control	14
4.2. FISCALIZACIÓN DE LA GESTIÓN CONTABLE Y DE LOS GASTOS DE RASSA.....	15
4.2.1. Aprobación de las cuentas anuales y rendición a la Sindicatura	15
4.2.2. Balance	16
4.2.3. Cuenta de pérdidas y ganancias	35
4.3. FISCALIZACIÓN DE LA CONTRATACIÓN Y DE LOS CONVENIOS DE RASSA	48
4.3.1. Fiscalización de la contratación de RASSA.....	48
4.3.2. Fiscalización de los convenios de RASSA	52
4.4. CONCLUSIONES	54
4.4.1. Observaciones	54

ABREVIACIONES

CAP	Centro de atención primaria
CCB	Consejo Comarcal de El Barcelonès
IIC	Instrucciones internas de contratación
INCASOL	Instituto Catalán del Suelo
IPC	Índice de precios al consumo
IRPF	Impuesto sobre la renta de las personas físicas
IVA	Impuesto sobre el valor añadido
M€	Millones de euros
LCSP	Ley 30/2007, de 30 de octubre, de contratos del sector público
PGC	Plan general de contabilidad, aprobado por el Real decreto 1514/2007, de 16 de noviembre
RASSA	Regesa Aparcaments i Serveis, SA
REGESA	Societat Urbanística Metropolitana de Rehabilitació i Gestió, SA
ROAS	Reglamento de obras, actividades y servicios del ente 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
TRLOCC	Texto refundido de la Ley de la organización comarcal de Cataluña, aprobado por el Decreto legislativo 4/2003, de 4 de noviembre
TRLRHL	Texto refundido de la Ley reguladora de las haciendas locales, aprobado por el Real decreto legislativo 2/2004, de 5 de marzo

4. REGESA APARCAMENTS I SERVEIS, SA

4.1. ENTE FISCALIZADO

4.1.1. Antecedentes

Regesa Aparcaments i Serveis, SA (RASSA) es una sociedad mercantil constituida el 6 de junio de 2001. Inicialmente, su denominación fue Regesa Aparcaments, SA. El capital social quedó fijado en 61.000 €, suscrito y desembolsado íntegramente por REGESA.

El 12 de febrero de 2002, el Pleno del Consejo Comarcal de El Barcelonès (CCB) adoptó el acuerdo de adquirir a REGESA la totalidad de las acciones que representaban el capital social de Regesa Aparcaments, SA. Posteriormente, el 23 de febrero de 2005, el CCB vendió de nuevo a REGESA todas las acciones de Regesa Aparcaments, SA.

El 27 de febrero de 2008, la Junta General de Accionistas de Regesa Aparcaments, SA aprobó la ampliación del objeto social y, como consecuencia, el cambio de denominación social, que pasó a ser Regesa Aparcaments i Serveis, SA.

El objeto social de RASSA, hasta el 27 de febrero de 2008, incluía las siguientes actividades:

- La promoción y construcción por sí o por cuenta de otro de locales y edificios y acondicionamiento de espacios, así como su explotación y administración directa o indirecta, destinados al estacionamiento de todo tipo de vehículos.
- La adquisición de fincas, construcción de edificios y su explotación directa o indirecta.
- La realización de estudios, análisis y prospecciones de contenido económico, urbanístico, territorial y medioambiental relacionados con el estacionamiento de todo tipo de vehículos.
- La promoción, gestión, dirección, asesoramiento, contratación, ejecución y explotación de todo tipo de proyectos, obras, edificaciones, infraestructuras y sistemas urbanos destinados a servicios de estacionamiento de vehículos.

La Junta General de Accionistas acordó añadir, a partir del 27 de febrero de 2008, la siguiente actividad al objeto social:

- La realización de promoción y construcción de equipamientos, prestación de servicios públicos, ejecución de actuaciones en la vía pública o a otras construcciones complementarias.

El 15 de octubre de 2008, la Junta General Extraordinaria de Accionistas de RASSA aprobó una nueva modificación del objeto social, para adaptarlo a la Ley de contratos del

sector público (LCSP) y para incorporar una nueva función a efectos de lo previsto en el Decreto legislativo 1/2005, de 26 de julio, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley de urbanismo. En concreto las nuevas funciones encargadas fueron las siguientes:

- Actuar como medio propio y servicio técnico de REGESA, del CCB, de los ayuntamientos de los municipios de la comarca de El Barcelonès y de los entes instrumentales que dependen de ellos, pudiendo recibir encargos y encomiendas de gestión, a efectos de lo previsto en la LCSP.
- Atribuir a la sociedad carácter de entidad urbanística especial a efectos de lo dispuesto en dicho Decreto legislativo 1/2005.

Según los estatutos, dichas actividades podían ser realizadas directamente por RASSA o indirectamente mediante la titularidad de acciones o participaciones en sociedades con objeto idéntico o análogo al de la sociedad.

El 20 de noviembre de 2008 se modificó el artículo 3 de los estatutos sociales para hacer constar que la sociedad actuaría como medio propio y servicio técnico de REGESA, del CCB y de los municipios de la comarca de El Barcelonès y de los entes instrumentales que dependían de ellos. A partir de aquel momento, RASSA, actuando como medio propio de los ayuntamientos, suscribió directamente con estos entes los convenios que regulaban el encargo de sus actuaciones.

La Sindicatura considera que RASSA solo era un medio propio del CCB, pero no de los ayuntamientos de la comarca, motivo por el cual no podía recibir directamente del resto de los entes encargos de actuaciones, que solo podían ser encomendados a RASSA después del correspondiente procedimiento de contratación en el que la sociedad resultara adjudicataria.

4.1.2. Actividades y organización

4.1.2.1. Actividad

La principal actividad de RASSA (y única hasta el ejercicio 2008) consistía en construir o adquirir y posteriormente explotar aparcamientos construidos en terrenos municipales, a través de los diferentes convenios firmados con las administraciones correspondientes. Los aparcamientos construidos o adquiridos durante el periodo 2005 a 2011 fueron los siguientes:

- Aparcamiento del mercado de La Mercè en Barcelona
- Aparcamiento de Cristòfol de Moura en Barcelona
- Aparcamiento de la plaza Wagner en Barcelona

- Aparcamiento en la Torre Lluch en Gavà
- Aparcamiento en la calle de Sancho de Ávila en la zona del 22@ de Barcelona

Todos estos aparcamientos, salvo el de la calle Sancho de Ávila, entraron en funcionamiento antes del ejercicio 2011 y formaron parte de la actividad de explotación y/o venta de RASSA.

Adicionalmente, RASSA explotaba los siguientes aparcamientos construidos o adquiridos con anterioridad al ejercicio 2005:

- Aparcamiento de la plaza Ferran Reyes en Barcelona
- Aparcamiento de la plaza Francesc Macià en L'Hospitalet de Llobregat
- Aparcamiento de la plaza Maragall en Barcelona
- Aparcamiento de los jardines de Ernest Lluch en Santa Coloma de Gramenet
- Aparcamiento Park & Ride en el entorno de las instalaciones del Fórum de Barcelona

Al finalizar el ejercicio 2011 estaban en fase de construcción los siguientes aparcamientos:

- Aparcamiento de la calle Cantàbria de Barcelona
- Aparcamiento de la calle Severo Ochoa de Barcelona
- Aparcamiento de la Ronda Guinardó de Barcelona

RASSA realizaba también actividades de comercialización, seguimiento y control de ejecución de obras de aparcamientos que pertenecían a otros ayuntamientos y a REGESA a cambio del cobro de una comisión. En concreto, el 1 de enero de 2004 RASSA firmó un contrato con REGESA por el que esta le encargaba la comercialización de las plazas de aparcamiento de promociones no vinculadas a viviendas, como las de Travessera de les Corts, paseo de Urrutia, Santa Rosa y pasaje Amat. Por esta gestión RASSA cobraba un 5% sobre el presupuesto inicial de las ventas.

En el ejercicio 2008 RASSA amplió su actividad a la promoción y construcción de equipamientos y ejecución de actuaciones por cuenta de entidades públicas. Durante el periodo 2008-2011 solo se realizaron dos actividades de estas características: la construcción de un CAP (centro de atención primaria) y la de guardería infantil en el barrio de Trinitat Vella de Barcelona, por cuenta del Consorcio Sanitario de Barcelona y del Consorcio de Educación de Barcelona, respectivamente.

La inclusión de esta nueva actividad dentro del objeto social hizo que se duplicara esta función en REGESA y RASSA. No quedó justificada la existencia de dos sociedades dentro del grupo del CCB que podían realizar los mismos trabajos.

La actividad de RASSA se articulaba mediante la firma de convenios en los que se estipulaban las condiciones que regirían para llevar a cabo las diferentes actuaciones.

El 21 de junio de 2000, el CCB suscribió un convenio marco de colaboración con los ayuntamientos de la comarca en actuaciones de renovación urbana, gestión urbanística, rehabilitación y ejecución de promociones de vivienda protegida.

De acuerdo con dicho convenio marco, se firmaron diferentes adendas con los ayuntamientos en los que el CCB aceptaba efectuar, por sí mismo o a través de cualquiera de sus formas de gestión admitidas en derecho, la construcción y la explotación de aparcamientos subterráneos para vehículos, situados en varias zonas de Barcelona.

El 23 de octubre de 2001, el Pleno del CCB acordó encargar a RASSA la gestión de todas las actuaciones que se derivaran de la colaboración acordada entre los ayuntamientos de El Barcelonès y el Consejo Comarcal en materia de construcción y explotación de aparcamientos.

4.1.2.2. Órganos de gobierno y directivos

RASSA goza de personalidad jurídica propia y capacidad para el cumplimiento de sus finalidades. Los órganos de gobierno, de acuerdo con los estatutos, son la Junta General de Accionistas y el Consejo de Administración.

Junta General de Accionistas

Las funciones de la Junta General las ejerce REGESA como accionista único de RASSA. El funcionamiento se rige por la Ley de sociedades anónimas. Se debe reunir al menos una vez el año dentro del primer semestre para censurar la actividad, aprobar las cuentas anuales y el informe de gestión y resolver la aplicación de resultados. El presidente y secretario de la Junta son los de la Junta General de REGESA.

Consejo de Administración

La administración y representación de RASSA corresponde al Consejo de Administración, que actúa colegiadamente. Está formado por un mínimo de cinco miembros y un máximo de trece, nombrados por la Junta General. Las facultades del Consejo de Administración se establecen en el artículo 13 de los estatutos.

El Consejo de Administración elige al presidente de entre sus miembros, y al secretario, que puede ser miembro o no del Consejo de Administración. El Consejo de Administración puede nombrar, de entre sus miembros, un consejero delegado, o más, que tendrá todas las potestades que el propio Consejo de Administración le delegue.

La composición del Consejo de Administración a finales de cada uno de los ejercicios objeto de fiscalización era la siguiente:

Cuadro 1. Composición del Consejo de Administración

Cargo	31.12.2005	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2009	31.12.2010	31.12.2011
Presidente	José Ignacio Cuervo Argudín	José Ignacio Cuervo Argudín	Ramón García-Bragado Acín	Ramón García-Bragado Acín	Ramón García-Bragado Acín	Ramón García-Bragado Acín	Jesús María Canga Castaño
Vicepresidente	Imanol Pujana Fernández	Imanol Pujana Fernández	Imanol Pujana Fernández	Imanol Pujana Fernández	Imanol Pujana Fernández	-	Jordi William Carnes Ayats
Vicepresidente	-	-	-	Francisco José Belver Vallès	Francisco José Belver Vallès	Francisco José Belver Vallès	Francisco José Belver Vallès
Consejero delegado	Ferran Julián González	Ferran Julián González	Ferran Julián González	Ferran Julián González	Ferran Julián González	Ferran Julián González	Jaume Vendrell Amat
Consejero	Joan Callau Bartolí	Joan Callau Bartolí	Joan Callau Bartolí	Joan Callau Bartolí	Joan Callau Bartolí	Joan Callau Bartolí	Joan Callau Bartolí
Consejero	Eugeni Forradellas Bombardó	Eugeni Forradellas Bombardó	Francisco José Belver Vallès	Francesc Serrano Villarroja	Francesc Serrano Villarroja	Francesc Serrano Villarroja	Gregorio Belmonte Ferrer
Consejero	Carmen Moraira Reina	Carmen Moraira Reina	Carmen Moraira Reina	Carmen Moraira Reina	Esteve Serrano Ortín	Esteve Serrano Ortín	Esteve Serrano Ortín
Consejero	Ramon Gironès Pagès	Ramon Gironès Pagès	Lluís Esteve Garnés	Lluís Esteve Garnés	Lluís Esteve Garnés	Lluís Esteve Garnés	José Antonio Lara Olivera
Consejero	Adriana Álvarez Garreta	Adriana Álvarez Garreta	Francesc Sutrias Grau	Francesc Sutrias Grau	Francesc Sutrias Grau	Francesc Sutrias Grau	Francesc Sutrias Grau
Consejero	Josep M. Figueras Jacomet	Josep M. Figueras Jacomet	Josep M. Figueras Jacomet	Josep M. Figueras Jacomet	Josep M. Figueras Jacomet	Josep M. Figueras Jacomet	Joan Canyameres Tomàs
Consejero	Francisco José López Guardiola	Francisco José López Guardiola	Ramón Riera Macià	-	-	-	-
Consejero	José A. Molina Flores	José A. Molina Flores	Jordi Serra Isern	-	-	Jaume Vendrell Amat	-
Consejero	-	-	Jordi Martí Galbis	Jordi Martí Galbis	Jordi Martí Galbis	Jordi Martí Galbis	-

Fuente: Elaboración propia a partir de las actas del Consejo de Administración.

Durante los ejercicios 2005-2011 las funciones de secretario las desarrolló Josep Soldevila Sala.

4.1.2.3. Entidades dependientes y otros entes

RASSA no tenía entidades dependientes en el periodo objeto de este informe.

RASSA participaba desde el 16 de enero de 2009 en la UTE Torre Lluch junto con la sociedad municipal Gavanenca de Terrenys i Immobles, SA con una participación del 92,57% y del 7,43%, respectivamente, para llevar a cabo la promoción, comercialización y explotación de un aparcamiento subterráneo en la Torre Lluch de Gavà (véase el apartado 4.2.2.1).

Gavanenca de Terrenys i Immobles, SA es una sociedad municipal radicada en el término municipal de Gavà, en la comarca de El Baix Llobregat. El artículo 3.2 del TRLOCC dispone que el territorio de la comarca es el ámbito en que el Consejo Comarcal ejerce sus competencias y es definido por la agrupación de los términos municipales que la integran. Así pues, la promoción de un aparcamiento en el término municipal de Gavà, comarca de El Baix Llobregat, era fuera del ámbito competencial de RASSA.

4.1.3. Trabajos de control

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

Corresponden también a la Intervención la función contable, financiera y presupuestaria y la inspección de la contabilidad de sus entes dependientes. Como ente dependiente del CCB, la función de control financiero la debe ejercer la Intervención de este Consejo Comarcal, tal como establece el artículo 220 del Texto refundido de la Ley reguladora de las haciendas locales (TRLRHL).

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

RASSA somete sus cuentas anuales a una auditoría de cuentas anuales realizada por Mazars Auditores, SL. La opinión de auditoría formulada por los auditores sobre las cuentas anuales de RASSA fue favorable para los ejercicios 2005-2010 y la del ejercicio 2011 fue también favorable con un párrafo de énfasis en el que se explicaba que las cuentas anuales habían sido preparadas aplicando el principio de empresa en funcionamiento, a pesar de la situación financiera de RASSA, que la había obligado a renegociar la deuda y provocó un estancamiento en las ventas de las plazas de aparcamiento.

4.2. FISCALIZACIÓN DE LA GESTIÓN CONTABLE Y DE LOS GASTOS DE RASSA

4.2.1. Aprobación de las cuentas anuales y rendición a la Sindicatura

De acuerdo con el artículo 200 del TRLRHL, RASSA está sometida al régimen de contabilidad pública, lo que implica, entre otras, la obligación de rendir cuentas de sus operaciones. En lo concerniente a las sociedades mercantiles, el presidente debe enviar a la Intervención de la entidad local, antes del 15 de mayo del ejercicio inmediato siguiente al que correspondan, debidamente autorizadas, las cuentas que se deban 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 se puede ver el grado de rendición de la Cuenta general del CCB (cuentas de RASSA incluidas) a la Sindicatura de Cuentas.

Las cuentas anuales de RASSA de los ejercicios 2005-2010 se presentaron de forma abreviada, de acuerdo con lo establecido en el Plan general de contabilidad aprobado por el Real decreto 1514/2007, de 16 de noviembre (ejercicios 2005-2007), y 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 (ejercicios 2008-2010), e incluyen los siguientes estados financieros:

- Balance de situación abreviado
- Cuenta de pérdidas y ganancias abreviada
- Memoria del ejercicio abreviada

Para el ejercicio 2011, las cuentas anuales de RASSA incluyen los siguientes estados financieros:

- Balance de situación
- Cuenta de pérdidas y ganancias
- Estado de cambios en el patrimonio neto
- Estado de flujos de efectivo
- Memoria del ejercicio

RASSA aplica las Normas de adaptación al Plan general de contabilidad de las empresas inmobiliarias.

Las cuentas anuales fueron debidamente formuladas por el Consejo de Administración y aprobadas por la Junta General de Accionistas, dentro de los plazos establecidos, salvo los del ejercicio 2008, que se aprobaron fuera de plazo.

4.2.2. Balance

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

Cuadro 2. Balance abreviado de RASSA a 31 de diciembre de 2005 a 2007

ACTIVO	31.12.2005	31.12.2006	31.12.2007
INMOVILIZADO	4.551.998	5.721.088	5.532.066
Gastos de establecimiento	458	0	0
Inmovilizado inmaterial	18.566	14.764	12.253
Inmovilizado material	4.532.974	5.706.324	5.519.813
ACTIVO CIRCULANTE	1.647.263	4.075.891	2.050.745
Existencias	362.255	2.014.964	1.681.105
Deudores	159.371	1.957.183	315.424
Inversiones financieras temporales	1.000.000	-	-
Tesorería	125.637	103.744	54.216
TOTAL ACTIVO	6.199.261	9.796.979	7.582.811

PASIVO	31.12.2005	31.12.2006	31.12.2007
FONDOS PROPIOS	5.176.749	5.553.592	5.837.255
Capital suscrito	4.548.000	4.548.000	4.548.000
Reservas	330.835	628.749	1.005.592
Pérdidas y ganancias	297.914	376.843	283.663
ACREEDORES A LARGO PLAZO	35.214	49.734	59.304
ACREEDORES A CORTO PLAZO	987.298	4.193.653	1.686.252
TOTAL PASIVO	6.199.261	9.796.979	7.582.811

Importes en euros.

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

Después de la entrada en vigor del Plan general de contabilidad (PGC), el Balance abreviado de RASSA a 31 de diciembre de 2008 a 2011 era el siguiente:

Cuadro 3. Balance abreviado de RASSA a 31 de diciembre de 2008 a 2011

ACTIVO	31.12.2008	31.12.2009	31.12.2010	31.12.2011*
ACTIVO NO CORRIENTE	5.507.186	5.386.763	8.400.370	8.043.111
Inmovilizado intangible	7.456	58.211	95.996	91.436
Inmovilizado material	326.887	293.552	271.622	234.198
Inversiones inmobiliarias	5.172.843	5.034.845	8.032.553	7.716.874
Inversiones financieras a largo plazo	-	155	199	603
ACTIVO CORRIENTE	3.230.672	12.792.107	15.278.173	11.010.647
Existencias	1.972.007	8.266.997	11.286.805	10.362.825
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	201.742	1.730.817	3.712.250	456.374
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	1.044.433	2.754.300	198.596	161.397
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	12.490	39.993	80.522	30.051
TOTAL ACTIVO	8.737.858	18.178.870	23.678.543	19.053.758

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	31.12.2008	31.12.2009	31.12.2010	31.12.2011*
PATRIMONIO NETO	5.994.964	6.125.879	6.205.779	7.274.467
Fondos propios	5.994.964	6.125.879	6.205.779	7.274.467
Capital escriturado	4.548.000	4.548.000	4.548.000	4.548.000
Reservas	1.289.255	1.445.260	1.577.879	1.657.779
Pérdidas y ganancias	157.709	132.619	79.900	1.068.688
PASIVO NO CORRIENTE	1.864.456	5.895.753	1.196.420	910.739
Provisiones a largo plazo	-	104.020	129.808	100.831
Deudas a largo plazo	1.864.456	5.791.733	1.066.612	809.908
PASIVO CORRIENTE	878.438	6.157.238	16.276.344	10.868.552
Provisiones a corto plazo	233.562	191.659	475.695	439.841
Deudas a corto plazo	23.641	34.144	6.636.812	7.147.458
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	21.901	78.553	-	-
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	599.334	5.852.882	9.163.837	3.281.253
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	8.737.858	18.178.870	23.678.543	19.053.758

Importes en euros.

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

* En el ejercicio 2011 RASSA presentó el modelo normal de las cuentas anuales porque sobrepasaba en aquel ejercicio los límites establecidos para poder presentar el modelo abreviado. Para facilitar la comparación entre ejercicios, en este cuadro se muestra el Balance de 2011 de forma abreviada. El detalle de las cuentas se presenta en cada uno de los apartados del informe.

4.2.2.1. Inmovilizado / Activo no corriente

A continuación se detallan los epígrafes más significativos del inmovilizado o activo no corriente.

Inmovilizado inmaterial o intangible

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

Cuadro 4. Inmovilizado inmaterial o 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	-	-	450	750	750	750	750
Aplicaciones informáticas	23.403	24.501	26.496	26.766	26.766	37.734	37.734
Otro inmovilizado intangible	-	-	-	-	56.876	86.562	86.562
Coste	23.403	24.501	26.946	27.516	84.392	125.046	125.046
Amortización acumulada	(4.837)	(9.737)	(14.693)	(20.060)	(26.181)	(29.050)	(33.610)
Valor neto contable	18.566	14.764	12.253	7.456	58.211	95.996	91.436

Importes en euros.

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

Desde el ejercicio 2009 dentro de Otro inmovilizado intangible se incluyó el valor actual estimado de las reinversiones necesarias a realizar en los aparcamientos que se debían revertir a los respectivos ayuntamientos al finalizar el derecho de adscripción sobre los terrenos en los que estaban construidos. En el ejercicio 2009, estas reinversiones correspondían a los aparcamientos de Ferran Reyes, Francesc Macià, plaza Maragall y mercado de La Mercè y, en el ejercicio 2010, las reinversiones correspondían al aparcamiento de la plaza Wagner.

De la revisión de los convenios se desprende que todos los aparcamientos se construyeron en terrenos de los ayuntamientos, cedidos a RASSA por un periodo de cincuenta años, sin ningún cargo por este concepto, a excepción, a partir del ejercicio 2009, del terreno de la UTE Torre Lluch (véase el apartado 4.2.2.1).

Según lo establecido en el artículo 216 del Reglamento de obras, actividades y servicios de los entes locales (ROAS) no se debe contabilizar el valor de los bienes de dominio público adscritos o cedidos a la sociedad, pero sí el valor de los derechos de aprovechamiento sobre estos bienes.

Los administradores de la sociedad consideraron que el valor razonable de los derechos sobre bienes en adscripción o cesión no es relevante y, por lo tanto, no fueron registrados en el Balance. Estos derechos deberían ser contabilizados dentro de Inmovilizado inmaterial.

La amortización se realiza de forma lineal en función de los años de vida útil estimada o, en el caso del otro inmovilizado intangible, de los años de duración del derecho de adscripción sobre los terrenos en los que están construidos los activos a los que va dirigida la reinversión.

Inmovilizado material

El detalle de Inmovilizado material durante el periodo 2005 a 2011 es el siguiente:

Cuadro 5. 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
Construcciones	3.917.649	5.419.801	5.447.177	-	-	-	-
Instal., utillaje y mobiliario	244.410	692.326	736.429	364.875	369.851	382.042	388.427
Equipo informático	1.447	8.644	13.706	22.326	26.815	33.132	33.814
Anticipos de inmovilizado	570.320	-	-	-	-	-	-
Coste	4.733.826	6.120.771	6.197.312	387.201	396.666	415.174	422.241
Amortización acumulada	(200.852)	(414.447)	(677.499)	(60.314)	(103.114)	(143.552)	(188.043)
Valor neto contable	4.532.974	5.706.324	5.519.813	326.887	293.552	271.622	234.198

Importes en euros.

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

La parte más significativa del inmovilizado material corresponde, en los ejercicios 2005-2007, al valor de las construcciones. A partir del ejercicio 2008, a causa de la entrada en vigor del PGC, las construcciones se clasificaron en la cuenta de inversiones inmobiliarias. A los efectos comparativos, el análisis de las construcciones para todos los ejercicios se hace en el siguiente apartado, correspondiente a las inversiones inmobiliarias.

La cuenta Instalaciones, utillaje y mobiliario incluye principalmente las instalaciones técnicas de los aparcamientos. En el ejercicio 2008 se traspasó también el valor de las instalaciones técnicas correspondientes a los aparcamientos a la cuenta de inversiones inmobiliarias por valor de 0,63 M€. Las altas en esta cuenta ascendieron a un total de 0,78 M€ y correspondían principalmente a la actualización de los sistemas de seguridad en los aparcamientos y a obras en el local de la sociedad situado en la calle Sant Oleguer.

El importe de 0,57 M€ de anticipos de inmovilizado correspondía al pago del 40% del importe de los derechos de uso sobre las plazas del aparcamiento del mercado de La Mercè que la empresa Pro Nou Barris, SA se comprometió a ceder a RASSA a través de un contrato firmado entre las partes el 23 de diciembre de 2005. El precio de la transmisión, de 1,43 M€, se liquidó totalmente en el ejercicio 2006.

Inversiones inmobiliarias

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

Cuadro 6. Inversiones inmobiliarias

Concepto	Saldo a 31.12.2008	Saldo a 31.12.2009	Saldo a 31.12.2010	Saldo a 31.12.2011
Terrenos	-	-	258.755	258.755
Construcciones	5.419.801	5.419.801	8.543.659	8.543.659
Instalaciones	661.589	607.383	699.036	759.065
Coste	6.081.390	6.027.184	9.501.450	9.561.479
Amortización acumulada	(908.547)	(992.339)	(1.260.016)	(1.556.084)
Correcciones por deterioro	-	-	(208.881)	(288.521)
Valor neto contable	5.172.843	5.034.845	8.032.553	7.716.874

Importes en euros.

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

Tal como se ha comentado en el apartado anterior, con la entrada en vigor del PGC, las construcciones se clasifican como inversiones inmobiliarias. Así, en el ejercicio 2008, se realizaron los siguientes traspasos:

- De la partida Construcciones de la cuenta Inmovilizado material a la partida Construcciones de Inversiones inmobiliarias por valor de 5,42 M€.
- De la partida Construcciones de la cuenta Inmovilizado material a la partida Instalaciones dentro de Inversiones inmobiliarias por valor de 27.376 €.
- De la partida Instalaciones de la cuenta Inmovilizado material a la partida Instalaciones dentro de Inversiones inmobiliarias por valor de 0,63 M€.

Además, como se explica más adelante en este mismo apartado, en el ejercicio 2010 se registró la parte de los terrenos correspondientes a la UTE Torre Lluch.

La partida más importante de esta cuenta corresponde al valor de las construcciones, que incluye aquellos aparcamientos que estaban destinados a su explotación mediante el alquiler de plazas o el sistema de rotación. A continuación se presenta un cuadro con el detalle de estos aparcamientos en el periodo 2005-2011:

Cuadro 7. Detalle de las construcciones

Aparcamiento	Plazas	Ejercicio 2005	Ejercicio 2006	Ejercicio 2007	Ejercicios 2008 y 2009	Ejercicios 2010 y 2011
Ferran Reyes	97	1.114.676	1.114.676	1.114.676	1.114.676	1.114.676
Plaza Maragall	95	1.246.930	1.298.624	1.298.624	1.298.624	1.298.624
Francesc Macià	129	1.556.043	1.556.043	1.556.043	1.556.043	1.556.043
Mercado Mercè	99	-	1.450.458	1.450.458	1.450.458	1.450.458
Plaza Wagner	117	-	-	-	-	1.945.115
Torre Lluch*	87	-	-	-	-	1.178.743
Park & Ride	-	-	-	27.376	-	-
Total		3.917.649	5.419.801	5.447.177	5.419.801	8.543.659

Importes en euros.

Fuente: Elaboración propia a partir de la información proporcionada por RASSA.

* Para la promoción de Torre Lluch se ha incorporado al Balance el importe de la inversión que le corresponde según el porcentaje de participación en la UTE. El número de plazas es el total que está en explotación.

Como se puede observar en el cuadro anterior, hay siete aparcamientos en régimen de explotación, tres de los cuales corresponden a altas anteriores al ejercicio 2005. A continuación se analiza la evolución en el periodo 2005-2011 de cada uno de los aparcamientos y también de las inversiones registradas dentro de las inversiones inmobiliarias.

Aparcamientos de la plaza Ferran Reyes y la plaza Maragall en el término municipal de Barcelona

El 21 de junio de 2000, el CCB y el Ayuntamiento de Barcelona firmaron una adenda al convenio marco de colaboración para la construcción de unos aparcamientos subterráneos en terrenos de dominio público municipal en la plaza de Ferran Reyes y en la plaza Maragall para la explotación de estos directamente o a través de la entidad en la que el CCB delegara.

Aparcamiento de Francesc Macià en el término municipal de L'Hospitalet de Llobregat

El 13 de septiembre de 2001 el CCB y el Ayuntamiento de L'Hospitalet de Llobregat firmaron una adenda al convenio marco de colaboración para la construcción y posterior explotación de un aparcamiento en la plaza Francesc Macià de este municipio.

Aparcamiento del mercado de La Mercè en Barcelona

El 23 de diciembre de 2005 se firmó un contrato con Pro Nou Barris, SA mediante el cual esta sociedad cedía el derecho de uso por un periodo de cincuenta años de noventa y nueve plazas de un aparcamiento situado en el mercado de La Mercè por un precio de 1,43 M€.

Aparcamiento de la plaza Wagner en Barcelona

El 6 de octubre de 2005 se firmó una adenda al convenio marco de 21 de junio de 2000, para construir y explotar un *parking* en la plaza Wagner de Barcelona. Esta adenda fue aprobada por acuerdo del Pleno del CCB de 5 de octubre de 2005. La construcción del aparcamiento se inició en el ejercicio 2009 a cargo de la empresa Dragados, SA y se finalizó en el ejercicio 2010, momento en que se dio de alta en los estados financieros de RASSA por un valor total de 8,00 M€ correspondiente a 489 plazas, de las cuales 117, por un importe de 1,95 M€, se destinaron a la explotación, y 372, por un valor de 6,06 M€, se pusieron a la venta y, por lo tanto, se contabilizaron dentro de las existencias. El aparcamiento inició su actividad en el mes de noviembre de 2010.

Aparcamiento de la plaza Torre Lluch en Gavà

El 16 de enero de 2009 se constituyó una UTE entre RASSA y Gavanenca de Terrenys i Immobles, SA para la construcción del aparcamiento, que se inició en el ejercicio 2009 y se finalizó en 2010. La construcción fue adjudicada a la empresa VOPI4. El coste total de la obra ascendió a 5,53 M€, 1,64 M€ de los cuales correspondían a plazas destinadas a la explotación y 3,89 M€ a plazas destinadas a la venta. RASSA integró en el Balance la parte proporcional según su participación en la UTE y aplicó las eliminaciones correspondientes. Como resultado, se activaron 87 plazas como inmovilizado por valor de 1,18 M€ y 187 plazas como existencias por valor de 3,39 M€. Adicionalmente, el valor del terreno que fue aportado por la sociedad Gavanenca de Terrenys i Immobles, SA a la UTE se registró por 0,26 M€.

La explotación del aparcamiento se inició en el mes de junio de 2010. Al final del ejercicio 2011 el aparcamiento tenía solo once abonados y los ingresos anuales resultantes de la explotación fueron de 24.655 €. En el ejercicio 2012 los abonados pasaron a catorce y la recaudación se incrementó ligeramente. Los ingresos obtenidos de la explotación y el número de plazas explotadas del aparcamiento ponen en duda su viabilidad.

Dado este escenario, RASSA registró una provisión por deterioro del inmovilizado de 0,21 M€, en el ejercicio 2010, y de 0,29 M€, en el ejercicio 2011. Teniendo en cuenta el valor actual de las rentas futuras previstas y el valor neto de la inversión en 2011, la provisión constituida a 31 de diciembre de 2011 debería haber sido de 0,75 M€, aproximadamente, por lo que hubo un defecto de provisión de 0,45 M€.

Instalaciones del aparcamiento Park & Ride

RASSA explotó un total de 350 plazas del aparcamiento Park & Ride. Los terrenos sobre los que se asentaban estas instalaciones eran propiedad del CCB cedidos temporalmente a partir de un convenio firmado el 2 de diciembre de 2004. Esta cesión temporal finalizará en el momento en que se formalice el traspaso al Consorcio del Campus Interuniversitario Diagonal-Besòs para la construcción de instalaciones universitarias, según acuerdo del Pleno del CCB de 12 de febrero de 2002. Asimismo, en el convenio se establecía que en el momento en que finalizara dicha cesión se arbitrarían mecanismos de liquidación de las inversiones no amortizadas realizadas por la sociedad. RASSA paga un canon mensual de 24.000 € por la ocupación de estos terrenos.

Como consecuencia del planeamiento urbanístico que determinaba que en estos terrenos se ubicaría el futuro campus interuniversitario, el Pleno del CCB de 17 de junio de 2009 acordó reducir los espacios explotados por RASSA del aparcamiento de Park & Ride en más de un 60%. Teniendo en cuenta el peso de los ingresos obtenidos de la explotación de este aparcamiento, este hecho provocó una reducción importante de los ingresos de RASSA. Para adecuar el nuevo espacio, se dieron de baja instalaciones por valor de 0,20 M€ y se incurrió en unos gastos de adecuación por 0,11 M€ en el año 2009 y 76.474 € en 2010, hecho que generó unas pérdidas por valor de 15.861 € (véase el apartado 4.2.3.8). Por consiguiente, RASSA mostró su disconformidad con el canon a pagar y no registró ningún importe en su contabilidad a la espera de una renegociación. Finalmente se acordó condonar el canon del ejercicio 2009.

Las altas en instalaciones del ejercicio 2010 correspondían principalmente a nuevos trabajos de señalización y adecuación del aparcamiento de Park & Ride.

4.2.2.2. *Existencias*

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

Cuadro 8. 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
Promociones terminadas	208.304	1.764.285	1.256.118	1.222.301	1.188.663	10.182.929	8.368.255
Promociones en curso	153.951	250.679	424.987	749.706	7.078.334	1.542.997	2.628.428
Deterioro existencias	-	-	-	-	-	(439.121)	(633.858)
Total	362.255	2.014.964	1.681.105	1.972.007	8.266.997	11.286.805	10.362.825

Importes en euros.

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

En esta partida se registraron las plazas de aparcamiento que estaban destinadas a la venta. Cuando las promociones se encontraban en construcción se fueron dando de alta las plazas en función del grado de avance de la obra como existencias en curso.

Existencias de promociones terminadas

El detalle de las promociones terminadas en el periodo 2005-2011 es el siguiente:

Cuadro 9. Detalle de las existencias de producto terminado

Aparcamiento	Ejercicio 2005	Ejercicio 2006	Ejercicio 2007	Ejercicio 2008	Ejercicio 2009	Ejercicio 2010	Ejercicio 2011
Plaza Maragall							
Número plazas	10	-	-	-	-	-	-
Importe	38.641	-	-	-	-	-	-
Ernest Lluch							
Número plazas	18	13	3	3	3	2	2
Importe	169.663	117.626	19.642	21.226	21.226	3.142	3.142
Cristófol de Moura							
Número plazas	-	95	74	71	69	68	68
Importe	-	1.646.659	1.236.476	1.201.075	1.167.437	1.150.618	1.150.618
Plaza Wagner							
Número plazas	-	-	-	-	-	365	260
Importe	-	-	-	-	-	6.061.476	4.292.907
Torre Lluch*							
Número plazas	-	-	-	-	-	166	164
Importe	-	-	-	-	-	2.967.693	2.921.588
Total importes	208.304	1.764.285	1.256.118	1.222.301	1.188.663	10.182.929	8.368.255

Importes en euros.

Fuente: Elaboración propia a partir de la información proporcionada por RASSA.

* Para la promoción de Torre Lluch se incorporó en el Balance el importe de existencias que le correspondía según el porcentaje de participación en la UTE. El número de plazas es el total que estaba en explotación.

A continuación se explica la evolución de las existencias durante el periodo de fiscalización.

Aparcamiento de los jardines de Ernest Lluch en el término municipal de Santa Coloma de Gramenet

El 11 de noviembre de 2002 se firmó una adenda al convenio de colaboración entre el CCB y el Ayuntamiento de Santa Coloma de Gramenet para construir y explotar el aparcamiento de los jardines de Ernest Lluch. Las obras, encargadas a RASSA, finalizaron en el ejercicio 2004. Hasta el ejercicio 2011 se habían vendido todas las plazas de aparcamiento, salvo dos, que eran las que estaban registradas en existencias a 31 de diciembre de 2011.

Aparcamiento de Cristòfol de Moura en el término municipal de Barcelona

A 31 de marzo de 2004 se firmó una adenda al convenio de colaboración entre el CCB y el Ayuntamiento de Barcelona para construir y conservar dos aparcamientos subterráneos para vehículos en el subsuelo de dominio público municipal de la calle Cristòfol de Moura en Barcelona, y para que durante cincuenta años los explotara el CCB, directamente o a través de cualquiera de sus entes de gestión directa.

La construcción del aparcamiento empezó en el ejercicio 2005 y finalizó en 2006, momento en que se activó la totalidad del aparcamiento, ciento ochenta y siete plazas, como existencias. Durante el periodo 2006-2011 se vendieron 119 plazas.

Puesto que el mercado de venta de aparcamientos estaba estancado, a partir del ejercicio 2008 RASSA destinó al alquiler la totalidad de las plazas de la promoción de Cristòfol de Moura pendientes de vender (69 plazas desde 2008 hasta noviembre de 2010 y 68 plazas hasta 2011). No obstante, continuaron clasificadas como existencias y no como inmovilizado, por lo que no se efectuó la correspondiente amortización. El valor de esta falta de dotación en los ejercicios 2008-2010 es de 83.274 €. En 2011, RASSA registró la amortización como provisión por deterioro de existencias por valor de 25.014 €.

La explotación de estas plazas en régimen de alquiler generó unos ingresos anuales que oscilaban entre 50.000 € y 70.000 €, aproximadamente, en función del ejercicio. Teniendo en cuenta que se mantienen estos ingresos, el valor actual de estas rentas de explotación garantiza la recuperación de la inversión en el periodo de la concesión, cincuenta años, motivo por el cual no se propone ninguna provisión.

Aparcamiento de la plaza Wagner en el término municipal de Barcelona

Se incluyen las 372 plazas de aparcamiento por 6,06 M€ que se pusieron a la venta (véase el apartado 4.2.2.1). Durante el ejercicio 2010 se vendieron 7 plazas y en el ejercicio 2011 se vendieron 105. En el ejercicio 2012 se vendieron 2 plazas. RASSA no registró ninguna provisión. Se considera que, a causa del estancamiento de las ventas, se debería haber registrado una provisión que cubriera el 50% del valor de las plazas no vendidas, 2,15 M€.

Aparcamiento de la plaza Torre Lluch en el término municipal de Gavà

Las plazas de este aparcamiento corresponden a la parte que RASSA integró en su Balance como resultado de su participación en la UTE Torre Lluch (véase el apartado 4.2.2.1). En el ejercicio 2009 se registraron 2,78 M€ como existencias en curso, y durante el ejercicio 2010 se dieron de alta 187 plazas por valor de 3,39 M€.

Durante el ejercicio 2010 se vendieron 21 plazas y durante 2011, 2 plazas, todas ellas con margen bruto de explotación positivo. Al final del ejercicio 2011 quedaban por vender 164 plazas por valor de 2,92 M€. RASSA consideró que no se estaban cumpliendo los plazos

de venta previamente estimados y realizó una provisión por valor de 0,44 M€ en el ejercicio 2010 que fue incrementada en 0,17 M€ en el ejercicio 2011 y quedó un saldo de 0,61 M€. No obstante, teniendo en cuenta que el nivel de ventas fue muy reducido y no se ha recuperado en ejercicios posteriores, se debería haber registrado una provisión del 100% de su valor. Así, a 31 de diciembre de 2011 existía un defecto de provisión de 2,31 M€.

Existencias de promociones en curso

En el ejercicio 2005, las existencias de promociones en curso más significativas eran las de los aparcamientos de Cristòfol de Moura y de la calle Cantàbria, los dos en el municipio de Barcelona. En 2006, el aparcamiento de Cristòfol de Moura se reclasificó como promoción terminada y apareció como promoción en curso el aparcamiento de plaza Wagner.

En el ejercicio 2007 las existencias de promociones en curso más significativas eran los aparcamientos de la calle Cantàbria y el de la plaza Wagner y, en 2008, se añadieron el aparcamiento de la calle Severo Ochoa y el de la Ronda Guinardó.

El incremento del ejercicio 2009 fue debido a la incorporación de la parte proporcional del saldo de la UTE Torre Lluch y al incremento del importe de la plaza Wagner, que ya estaba prácticamente finalizada. En 2010, estas dos promociones pasaron a producto terminado y se dio de alta la promoción de la calle Sancho de Ávila en la zona del 22@, que finalizó en el ejercicio 2013, momento en que empezó su explotación.

En 2011 las existencias de promociones en curso más significativas eran la de la calle Cantàbria, la de la calle Severo Ochoa, la de la Ronda Guinardó y la del 22@. De estas, las tres primeras están estancadas. Además, hay que añadir otras menos significativas que estaban en la misma situación. Así, RASSA tenía en su activo promociones en curso por un valor de 0,67 M€ que no estaba previsto terminar ni vender a corto plazo, ya que la crisis inmobiliaria supuso un fuerte estancamiento del mercado de plazas de aparcamiento. Se considera que estas promociones deberían haber sido deterioradas al 100% en los estados financieros.

Deterioro de existencias

El deterioro de existencias correspondía a la depreciación del aparcamiento de la Torre Lluch de Gavà por 0,44 M€ en el ejercicio 2010 y por 0,61 M€ en el ejercicio 2011. En este último ejercicio, adicionalmente, se registró en esta cuenta la amortización, por 25.014 €, de las plazas del aparcamiento de Cristòfol de Moura que, a pesar de estar destinadas a la venta, estaban siendo temporalmente explotadas en régimen de alquiler.

4.2.2.3. Deudores comerciales y otras deudas a cobrar

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

Cuadro 10. Deudores comerciales y otras deudas 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	54.105	1.359.353	212.790	159.820	820.106	2.423.897	212.033
Empresas del grupo	90.201	89.717	92.640	7.391	20.847	20.847	-
Otros deudores	11.889	2.427	4.233	2.191	99.924	42.396	1.940
Personal	-	-	-	20.572	12.771	11.394	7.417
Administraciones públicas	3.176	505.686	11.401	17.933	402.131	711.997	38.846
Administraciones públicas UTE Torre Lluch	-	-	-	-	395.841	529.290	224.475
Provisión para deudores de dudoso cobro	-	-	(5.640)	(6.165)	(20.803)	(27.571)	(28.337)
Total	159.371	1.957.183	315.424	201.742	1.730.817	3.712.250	456.374

Importes en euros.

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

Clientes por ventas y prestaciones de servicios

En esta cuenta se registran los clientes por las ventas de las plazas de aparcamiento y los saldos deudores por la construcción de equipamientos a partir de 2010. Por lo tanto, su evolución está directamente relacionada con las ventas realizadas en cada ejercicio.

En el ejercicio 2010 los clientes más significativos fueron el Ayuntamiento de Barcelona, el Consorcio Sanitario de Barcelona y el Consorcio de Educación de Barcelona por la construcción de la CAP y de la guardería infantil, importes que se cobraron a posteriori.

Empresas del grupo

Los saldos de Empresas del grupo corresponden a saldos con REGESA por los servicios de comercialización de las plazas de aparcamiento (véase el apartado 4.1.2.1). Adicionalmente, se incluyeron los saldos a cobrar por el servicio de seguimiento y control de la ejecución de las obras del aparcamiento de la plaza de la Vila de Sant Adrià de Besòs que finalizó en el ejercicio 2008. Por esta gestión se cobró un 1,5% sobre el presupuesto de ejecución material de las obras.

Otros deudores

El saldo de la cuenta Otros deudores no es significativo en ningún ejercicio, excepto en 2009, en que se registró el importe pendiente de cobro a la empresa Dragados, SA por gastos de publicidad relativos a la construcción del aparcamiento de la plaza Wagner pagados por RASSA y refacturados al constructor de las obras, de acuerdo con el contrato. Estas facturas se cobraron en el ejercicio posterior.

Provisión para deudores de dudoso cobro

RASSA provisiona las cuotas de abonados que no han sido satisfechas en los últimos meses y que considera que podría no llegar a cobrar. Aquellas cuotas que se ven de difícil recuperación se reclaman por vía judicial.

4.2.2.4. *Inversiones financieras a corto plazo*

El detalle del epígrafe Inversiones financieras a corto plazo durante el periodo 2005-2011 es el siguiente:

Cuadro 11. Inversiones financieras 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
Depósitos a corto plazo	1.000.000	-	-	-	-	-	-
Inversiones en empresas del grupo y asociadas corto plazo	-	-	-	1.044.433	2.754.300	198.596	161.397
Total	1.000.000	-	-	1.044.433	2.754.300	198.596	161.397

Importes en euros.

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

En el ejercicio 2005 se incluyeron dos depósitos de ahorro a corto plazo, de 0,80 M€ y 0,20 M€.

RASSA hizo un traspaso de efectivo a REGESA por 1,00 M€ en el ejercicio 2008, y varios traspasos por 2,65 M€ en el ejercicio 2009, que se devolvieron en el ejercicio 2009 y 2010, respectivamente. Los intereses devengados pendientes de cobro se contabilizaron como más valor del préstamo. Estos préstamos no fueron debidamente formalizados.

Los importes registrados en los ejercicios 2010 y 2011 correspondían a saldos integrados de la UTE Torre Lluch.

4.2.2.5. *Efectivo y otros activos líquidos equivalentes*

El detalle de Efectivo y otros activos líquidos equivalentes a corto plazo durante el periodo 2005-2011 es el siguiente:

Cuadro 12. 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
Caja	3.727	4.801	6.813	8.468	7.970	17.028	16.942
Bancos	121.910	98.943	47.403	4.022	32.023	63.494	13.109
Total	125.637	103.744	54.216	12.490	39.993	80.522	30.051

Importes en euros.

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

La cuenta de caja se fue incrementando a lo largo de los ejercicios a causa, principalmente, del incremento del cobro en efectivo a partir de la incorporación de la caja de cobro automática del aparcamiento del mercado de La Mercè en el ejercicio 2006, cuando se inició su explotación. En el ejercicio 2010 se incrementó también por la incorporación del cajero del aparcamiento de la plaza Wagner, que inició su actividad en este ejercicio, por la incorporación de un nuevo cajero en los aparcamientos de Francesc Macià y Park & Ride y por la integración en el Balance de la parte correspondiente del efectivo de la UTE Torre Lluch. En ningún caso el importe de los cajeros superó los 3.000 €.

4.2.2.6. *Fondos propios*

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

Cuadro 13. 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 escriturado	4.548.000	4.548.000	4.548.000	4.548.000	4.548.000	4.548.000	4.548.000
Reserva legal	12.200	41.991	79.675	108.041	123.812	137.074	145.064
Reserva voluntaria	318.635	586.758	925.917	1.181.214	1.323.153	1.442.524	1.514.434
Reserva UTE Torre Lluch	-	-	-	-	(1.705)	(1.719)	(1.719)
Resultado del ejercicio	297.914	376.843	283.663	157.709	132.619	79.900	1.068.688
Total	5.176.749	5.553.592	5.837.255	5.994.964	6.125.879	6.205.779	7.274.467

Importes en euros.

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

RASSA, tal como establece la Ley de Sociedades de capital, destinó una cifra igual al 10% del beneficio a la Reserva legal en cada ejercicio, distribución que debe mantener hasta que esta reserva represente el 20% del capital social. El resto del beneficio que excedía de este 10% fue utilizado para incrementar la reserva voluntaria cada año.

4.2.2.7. *Provisiones a largo plazo*

La composición de las provisiones a largo plazo en el periodo 2009-2011 es la siguiente:

Cuadro 14. Provisiones a largo plazo

Concepto	Saldo a 31.12.2009	Altas	Bajas	Saldo a 31.12.2010	Altas	Bajas	Saldo a 31.12.2011
Provisiones por desmantelamiento	59.020	31.855	-	90.875	3.263	-	94.138
Otras provisiones	45.000	3.000	9.067	38.933	7.511	39.751	6.693
Total	104.020	34.855	9.067	129.808	10.774	39.751	100.831

Importes en euros.

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

Nota: En los ejercicios 2005-2008 no hay provisiones a largo plazo.

Provisiones por desmantelamiento

A partir del ejercicio 2009, siguiendo las indicaciones del nuevo PGC, RASSA realiza una estimación de los costes de reposición de aquellos activos que deben ser revertidos a los ayuntamientos una vez finalizado el derecho de adscripción sobre los terrenos en los que están contruidos. Anualmente se realiza una actualización financiera que genera un gasto en la Cuenta de pérdidas y ganancias por el mismo valor.

Este cálculo no se hacía en los estados financieros de los ejercicios anteriores a 2009. Puesto que el valor de las promociones se incrementó considerablemente a partir de dicho ejercicio se considera que la provisión en ejercicios anteriores sería poco significativa. La provisión registrada en el ejercicio 2009 correspondía al cálculo del valor neto contable de las inversiones de reposición de los aparcamientos que en aquel momento estaban en el activo, es decir, Ferran Reyes, Francesc Macià, plaza Maragall y mercado de La Mercè.

Las altas del ejercicio 2010 correspondían a la provisión derivada del aparcamiento de la plaza Wagner por 29.686€ y a la actualización financiera por 2.169€. El alta del ejercicio 2011 respondía exclusivamente a la actualización financiera.

Otras provisiones

En esta cuenta se registra el importe destinado a cubrir los posibles gastos derivados de las sentencias desfavorables por incidencias producidas en los aparcamientos que explota RASSA.

4.2.2.8. Deudas a largo y a corto plazo

La evolución de Deudas financieras a largo y a corto plazo durante el periodo 2005-2011 fue la siguiente:

Cuadro 15. Deudas a largo y 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
Préstamos	-	-	-	-	-	961.724	706.743
Pólizas de crédito	-	-	-	1.798.117	5.715.309	-	-
Fianzas y depósitos recibidos	35.214	49.734	59.304	66.339	76.424	104.888	103.165
Total a largo plazo	35.214	49.734	59.304	1.864.456	5.791.733	1.066.612	809.908
Préstamos	-	-	-	-	-	197.889	228.583
Pólizas de crédito	-	1.884.882	969.384	-	5.500	6.388.317	6.745.299
Deudas por intereses	-	-	-	23.641	28.644	50.605	69.446
Otras deudas	-	-	-	-	-	-	104.129
Total a corto plazo	-	1.884.882	969.384	23.641	34.144	6.636.811	7.147.457

Importes en euros.

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

El importe de la cuenta de fianzas y depósitos a largo plazo corresponde al importe de las fianzas recibidas por las plazas de aparcamiento en alquiler.

Para poder construir los diferentes aparcamientos, RASSA tuvo que recorrer a la financiación ajena mediante la contratación de pólizas de crédito y préstamos. Su evolución en el periodo 2005-2011 fue la siguiente:

Cuadro 16. Detalle de las pólizas de crédito y los préstamos

Año	Entidad	Producto	Fecha alta	Vencimiento	Límite	Deuda pendiente
2006	La Caixa	Póliza de crédito	13.12.2005	13.12.2007	3.300.000	1.884.882
	Total a 31 de diciembre de 2006					1.884.882
2007	La Caixa	Póliza de crédito	27.12.2007	15.01.2009	4.000.000	969.384
	Total a 31 de diciembre de 2007					969.384
2008	La Caixa	Póliza de crédito	27.12.2007	15.01.2009	4.000.000	1.798.117
	Total a 31 de diciembre de 2008					1.798.117
2009	La Caixa	Póliza de crédito	08.01.2009	31.01.2010	4.000.000	3.806.112
	Banco Popular	Póliza de crédito	23.12.2009	23.12.2010	1.000.000	5.500
	Caixa Sabadell	Póliza de crédito	15.09.2009	31.03.2011	2.000.000	1.909.197
	Total a 31 de diciembre de 2009					5.720.809
2010	La Caixa	Póliza de crédito	31.01.2010	31.12.2011	4.000.000	3.518.992
	Banco Popular	Póliza de crédito	23.12.2010	23.12.2011	1.000.000	891.474
	Caixa Sabadell	Póliza de crédito	15.09.2009	31.03.2011	2.000.000	1.977.851
	La Caixa	Préstamo	30.09.2010	01.10.2015	1.200.000	1.159.613
	Total a 31 de diciembre de 2010					7.547.930
2011	La Caixa	Póliza de crédito	31.12.2011	23.02.2012	4.000.000	3.985.744
	Banco Popular	Póliza de crédito garantía hipotecaria	23.12.2011	31.04.2012	1.000.000	1.399.822
	Caixa Sabadell	Póliza de crédito	31.03.2011	04.03.2012	1.200.000	962.613
	La Caixa	Préstamo	30.09.2010	01.10.2015	1.200.000	935.326
	Banco Popular	Póliza de crédito	07.12.2011	07.02.2012	400.000	397.120
	Total a 31 de diciembre de 2011					7.680.625

Importes en euros.

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

El saldo a 31 de diciembre de 2006 de las deudas a corto plazo correspondía a la parte dispuesta de una póliza de crédito con un límite de 3,30 M€, con *comfort letter* de REGESA. En el ejercicio 2007 se contrató una nueva póliza de crédito con la misma entidad con un límite de 4,00 M€, también con *comfort letter* de REGESA.

El 8 de enero de 2009 se renovó la anterior póliza de crédito hasta el 31 de enero de 2010. En este mismo ejercicio se contrataron dos nuevas pólizas de crédito, también con *comfort letter* de REGESA, con un límite de 2,00 M€ y 1,00 M€, respectivamente. En el ejercicio

2010 se renegociaron las pólizas vencidas, actuando el CCB de garante de una de ellas, y se contrató un préstamo a largo plazo por 1,20 M€.

En el ejercicio 2011 se renegociaron las pólizas: se amplió su vencimiento, en una de ellas se modificó el límite a la baja y en otra, como garantía hipotecaria, se incluyó el aparcamiento del 22@.

El incremento de las pólizas de crédito contratadas a lo largo de los ejercicios muestra las tensiones de tesorería de la entidad y la falta de capacidad de generar recursos. A partir del ejercicio 2009 no existían suficientes activos de liquidez inmediata para poder hacer frente a las deudas con las entidades de crédito. Es por este motivo que, en el ejercicio 2012, RASSA renegó la deuda para obtener financiación a largo plazo formalizando un préstamo hipotecario de 4,50 M€ a quince años sobre el aparcamiento de la plaza Wagner.

4.2.2.9. *Pasivo corriente*

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

Cuadro 17. Pasivo corriente

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
Provisiones por terminación de promociones	330.832	282.138	273.329	233.562	191.659	475.695	439.841
Total provisiones a corto plazo	330.832	282.138	273.329	233.562	191.659	475.695	439.841
Deudas a corto plazo con entidades de crédito	-	1.884.882	969.384	23.641	34.144	6.636.812	7.147.458
Total deudas a corto plazo	-	1.884.882	969.384	23.641	34.144	6.636.812	7.147.458
Deudas a corto plazo con empresas del grupo	-	-	-	21.901	78.553	-	-
Total deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	-	-	-	21.901	78.553	-	-
Proveedores	248.991	1.779.350	334.890	452.522	2.622.522	5.498.532	2.564.475
Proveedores UTE Torre Lluch	-	-	-	-	2.122.934	283.847	213.320
Otros acreedores	-	-	19.311	74.446	28.069	54.157	61.664
Anticipos de clientes	1.122	3.427	-	948	886.389	2.734.012	130.253
Deudas a corto plazo con empresas del grupo	202.302	71.302	-	-	125.371	251.733	67.581
Administraciones públicas	204.051	172.554	89.338	71.418	67.597	341.556	243.960
Total acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	656.466	2.026.633	443.539	599.334	5.852.882	9.163.837	3.281.253
Total pasivo corriente	987.298	4.193.653	1.686.252	878.438	6.157.238	16.276.344	10.868.552

Importes en euros.

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

Provisiones a corto plazo

Estas provisiones correspondían a gastos que RASSA preveía que se producirían en ejercicios posteriores para poder finalizar completamente algunas promociones. Su composición en el periodo 2005-2011 era la siguiente:

Cuadro 18. Provisiones a corto plazo

Aparcamiento	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
Ernest Lluch	48.694	-	-	-	-	-	-
Francesc Macià	20.775	20.775	-	-	-	-	-
Plaza Maragall	261.363	111.363	38.000	38.000	-	-	-
Cristòfol de Moura	-	150.000	235.329	195.562	191.659	90.000	-
Plaza Wagner	-	-	-	-	-	360.000	49.841
UTE Torre Lluch	-	-	-	-	-	25.695	-
Trinitat Vella	-	-	-	-	-	-	390.000
Total	330.832	282.138	273.329	233.562	191.659	475.695	439.841

Importes en euros.

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

RASSA, en el momento de finalizar una promoción, realiza una estimación de los gastos que se podían recibir en ejercicios siguientes para finalizar completamente la obra. Estos gastos correspondían principalmente a trabajos adicionales que no impedían la puesta en funcionamiento del aparcamiento, como, por ejemplo, trabajos de señalización, reparaciones de humedades, pintura, acabados de obra, etc. La posición de la sociedad fue mantener siempre una provisión durante los dos ejercicios siguientes por posibles gastos de este tipo que se pudieran producir. Los importes de las dotaciones se basaron en el informe de un técnico que estimaba en cada caso a cuánto podían ascender estos gastos. A continuación se detalla la evolución de las provisiones de cada una de las promociones.

- Ernest Lluch: esta provisión se anuló en el ejercicio 2006, ya que la obra ya estaba finalizada y ya no se esperaba recibir más facturas.
- Francesc Macià: en el ejercicio 2007 se aplicó la provisión a los gastos de señalización que quedaban pendientes para finalizar el aparcamiento.
- Plaza Maragall: la provisión correspondía inicialmente a los gastos de urbanización de la superficie, calculados a partir de un estudio de un experto independiente. Finalmente, parte de estos gastos fueron asumidos por el Ayuntamiento de Barcelona, motivo por el cual en el ejercicio 2006 se anularon 150.000€ de la provisión. En 2007, a partir del estudio de un técnico, se revirtió la provisión por 73.363€ y, finalmente, en el ejercicio 2009 se revirtió toda la provisión pendiente.
- Cristòfol de Moura: la promoción estaba ya finalizada en el ejercicio 2006, excepto por la instalación de un ascensor, por lo que RASSA dotó una provisión por valor de

150.000€, que fue ampliada en el ejercicio 2007, porque se estimó que existían gastos pendientes por certificados medioambientales y reparaciones diversas. En los ejercicios 2008-2010 se aplicaron las provisiones en función de las facturas recibidas y los gastos que finalmente se esperaba recibir. En el ejercicio 2011, finalmente, se aplicó la provisión a las últimas facturas recibidas y se revirtió la provisión pendiente por 87.630€, ya que no se esperaban más gastos en esta promoción.

- Plaza Wagner: en el ejercicio 2010, con la terminación de las obras, se dotó una provisión por las facturas pendientes de recibir de 360.000€. Durante 2011 se fue aplicando la provisión en función de las facturas recibidas, en concreto 10.159€, y se anuló la provisión por 300.000€, porque se consideró que finalmente no habría unos gastos que se habían previsto. Una vez finalizado el aparcamiento, quedaban 49.841 M€. De este hecho, se puede concluir que esta provisión por terminación de obras dotada en el ejercicio 2010 estaba excedida en 349.841 €, y en el ejercicio 2011, en 49.841 €.
- UTE Torre Lluch: en el ejercicio 2010 se incorporó la parte correspondiente del saldo integrado de la UTE Torre Lluch que quedó anulado en el ejercicio siguiente.
- Trinitat Vella: en el ejercicio 2011 finalizaron las obras de la construcción del CAP y de la guardería infantil del barrio de Trinitat Vella, y se dotó una provisión por las facturas pendientes de recibir por gastos derivados de la posibilidad de tener que construir un nuevo colector que uniera el aparcamiento con la red pública. Finalmente, en el ejercicio 2012 esta provisión no se utilizó y se ha revertido, así que la provisión dotada en el ejercicio 2011 estaba excedida en su totalidad en 0,39 M€.

En la revisión del registro contable de las provisiones se ha detectado que, en algunos casos, en el momento de su dotación se daba el alta en la cuenta de existencias. No obstante, cuando estas provisiones no eran aplicadas a gastos y eran finalmente anuladas, no se daba de baja la parte correspondiente en la cuenta de existencias que previamente había sido activada, sino que se anulaba la provisión directamente y se generaba un ingreso por exceso de provisión. Este hecho afectó a las promociones del aparcamiento de la plaza Wagner y de Cristòfol de Moura. Así, en el ejercicio 2011 se debería haber hecho un ajuste minorando las existencias y los ingresos de estas promociones por un valor de 300.000 € y 37.744 €, respectivamente.

Deudas a corto plazo

Las deudas a corto plazo correspondían a la parte a corto plazo de las deudas con entidades de crédito (véase el apartado 4.2.2.8).

Acreeedores comerciales y otras cuentas a cobrar

A continuación se detallan las diferentes cuentas que componían el saldo de esta partida explicando la evolución en el periodo 2005-2011.

Proveedores y otros acreedores

En esta cuenta se registraban principalmente los importes pendientes de pago a los proveedores que realizaban las obras de construcción de los aparcamientos de RASSA. El saldo de esta cuenta ha variado significativamente en función del ejercicio, ya que depende directamente de la construcción de los aparcamientos. En el ejercicio 2006 el saldo se incrementó respecto al ejercicio anterior por la adquisición de las plazas de aparcamiento del mercado de La Mercè y por la construcción del aparcamiento de Cristòfol de Moura. Durante los ejercicios 2007 y 2008 no se llevó a cabo ninguna construcción, motivo por el cual el saldo de esta cuenta fue más reducido; las deudas más importantes del ejercicio 2007 fueron las facturas pendientes de pago de Cristòfol de Moura y en el ejercicio 2008 los gastos por la adecuación de las instalaciones del aparcamiento de Park & Ride. En el ejercicio 2009 el saldo volvió a aumentar a causa del inicio de la construcción del aparcamiento de la plaza Wagner. El saldo en el ejercicio 2010 fue el más elevado del periodo, puesto que en este ejercicio se concentraron la mayor parte de las facturas pendientes de la plaza Wagner y aparecieron los gastos de construcción del CAP y la guardería infantil del barrio de Trinitat Vella. En el ejercicio 2011 el saldo correspondía principalmente a la construcción del aparcamiento de la zona del 22@ y del CAP y la guardería infantil de Trinitat Vella.

Anticipos de clientes

La comercialización de las plazas de aparcamiento se inició antes de la terminación de las obras de construcción, y los importes cobrados se registraron en la cuenta de anticipos de clientes hasta que se formalizó la venta definitiva. Hasta el ejercicio 2009 prácticamente la totalidad de estos anticipos se formalizaban antes del cierre, y por eso el saldo de esta cuenta era muy reducido.

Para el periodo fiscalizado se ha verificado que los importes registrados en esta cuenta correspondían realmente a anticipos de clientes y que, una vez formalizada la venta, se daban de baja de esta cuenta.

Deudas a corto plazo con empresas del grupo

Los importes a 31 de diciembre de los ejercicios 2005-2011 correspondían a pagos pendientes por los servicios de apoyo administrativo de REGESA a RASSA, derivados del contrato de 1 de enero de 2004.

Administraciones públicas

El saldo pendiente de pago con las administraciones públicas de los ejercicios 2005-2011 incluía la deuda por el IRPF y la deuda con la Seguridad Social. En los ejercicios 2005, 2006 y 2011 el importe pendiente de pago era muy superior a causa de la deuda por el Impuesto de sociedades a devolver. En el resto de los ejercicios este importe era muy reducido.

4.2.3. Cuenta de pérdidas y ganancias

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

Cuadro 19. Cuenta de pérdidas y ganancias abreviada de RASSA de los ejercicios 2005-2007

DEBE	2005	2006	2007
GASTOS	2.067.917	3.025.292	2.442.213
Consumos de explotación	1.167.485	2.084.894	1.380.551
Gastos de personal	325.150	389.510	415.233
Dotaciones a la amortización del inmovilizado	115.379	187.228	268.007
Variaciones de las provisiones de tráfico	48.447	(46.715)	(68.066)
Otros gastos de explotación	228.890	198.336	243.152
BENEFICIO DE EXPLOTACIÓN	471.719	556.206	464.542
Gastos financieros y asimilados	7	1.050	61.695
RESULTADOS FINANCIEROS POSITIVOS	8.450	11.190	-
BENEFICIOS DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS	480.169	567.396	416.411
Gastos extraordinarios	-	-	-
Gastos ejercicios anteriores	22.144	8.073	5.062
RESULTADOS EXTRAORDINARIOS POSITIVOS	-	12.363	3.831
BENEFICIOS ANTES DE IMPUESTOS	458.329	579.759	420.242
Impuesto sobre sociedades	160.415	202.916	136.579
RESULTADO DEL EJERCICIO (BENEFICIOS)	297.914	376.843	283.663

HABER	2005	2006	2007
INGRESOS	2.365.831	3.402.135	2.725.876
Ingresos de explotación	2.357.070	3.369.459	2.703.419
a) Importe neto de la cifra de negocios	1.927.298	2.996.833	2.562.069
b) Otros ingresos de explotación	200.804	320.931	141.350
c) Existencias de promociones terminadas incorporadas al inmovilizado	228.968	51.695	-
PÉRDIDAS DE EXPLOTACIÓN	-	-	-
Ingresos financieros	8.457	12.240	13.564
RESULTADOS FINANCIEROS NEGATIVOS	-	-	48.131
PÉRDIDAS DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS	-	-	-
Ingresos extraordinarios	-	-	1.662
Ingresos y beneficios de otros ejercicios	304	20.436	7.231
RESULTADOS EXTRAORDINARIOS NEGATIVOS	21.840	-	-

Importes en euros.

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

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

Cuadro 20. Cuenta de pérdidas y ganancias abreviada de RASSA de los ejercicios 2008-2011

Concepto	Ejercicio 2008	Ejercicio 2009	Ejercicio 2010	Ejercicio 2011 *
Importe neto de la cifra de negocios	2.133.053	2.553.378	6.181.727	8.606.248
Variación de existencias de promociones terminadas y en curso	290.902	6.334.626	7.087.863	(760.912)
Aprovisionamientos	(1.172.951)	(7.364.892)	(11.716.492)	(4.477.751)
Otros ingresos de explotación	120.629	41.817	41.232	26.067
Gastos de personal	(537.389)	(649.226)	(691.865)	(679.544)
Otros gastos de explotación	(270.501)	(362.601)	(374.075)	(420.123)
Amortización de inmovilizado	(296.727)	(315.591)	(310.985)	(345.119)
Excesos de provisiones	-	34.811	100.425	-
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	-	(15.861)	(208.881)	(79.640)
Otros resultados	-	(45.000)	-	-
RESULTADOS DE EXPLOTACIÓN	267.016	211.461	108.949	1.869.226
Ingresos financieros	45.289	60.273	210.949	243
a) De empresas del grupo	44.433	59.867	40.692	-
b) De terceros	856	406	9.907	243
c) Otros ingresos de carácter financiero	-	-	160.350	-
Gastos financieros	(87.007)	(82.278)	(205.755)	(342.772)
RESULTADO FINANCIERO	(41.718)	(22.005)	5.194	(342.529)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	225.298	189.456	114.143	1.526.697
Impuesto sobre beneficios	(67.589)	(56.837)	(34.243)	(458.009)
RESULTADO DEL EJERCICIO	157.709	132.619	79.900	1.068.688

Importes en euros.

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

* En el ejercicio 2011 RASSA presentó el modelo normal de las cuentas anuales, porque en este ejercicio sobrepasaba los límites establecidos para poder presentar el modelo abreviado. No obstante, para facilitar la comparación entre ejercicios, en este cuadro se presenta la Cuenta de pérdidas y ganancias de 2011 en modelo abreviado. La información detallada de las cuentas ya se presenta en cada uno de los apartados del informe.

4.2.3.1. *Importe neto de la cifra de negocios*

La evolución del epígrafe Importe neto de la cifra de negocios durante el periodo 2005-2011 ha sido la siguiente:

Cuadro 21. Importe neto de la cifra de negocios

Concepto	Ejercicio 2005	Ejercicio 2006	Ejercicio 2007	Ejercicio 2008	Ejercicio 2009	Ejercicio 2010	Ejercicio 2011
Explotación de aparcamientos	1.108.934	1.455.276	1.884.302	2.065.862	1.999.777	1.614.724	1.720.244
Ventas de aparcamientos	818.364	1.541.557	677.767	36.952	35.154	738.842	2.968.535
Otros ingresos	-	-	-	30.239	518.447	3.828.161	3.917.469
Total	1.927.298	2.996.833	2.562.069	2.133.053	2.553.378	6.181.727	8.606.248

Importes en euros.

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

Como se puede observar, el total de los ingresos obtenidos en el periodo 2005-2009 proceden principalmente de la explotación de los aparcamientos. Solo en el ejercicio 2006 los ingresos por ventas de plazas de aparcamiento superaron ligeramente los ingresos de explotación de estas plazas. En los ejercicios 2010 y 2011, los ingresos más importantes fueron los derivados de la nueva actividad de gestión de actuaciones por cuenta de otras entidades públicas, que se añadió al objeto social en el ejercicio 2008. A continuación se explican la naturaleza y la evolución de cada uno de estos ingresos.

Ingresos por explotación de aparcamientos

Todas las promociones tienen margen bruto de explotación positivo. A lo largo del periodo 2005-2008 todas las promociones aumentaron la actividad, salvo el aparcamiento de los jardines de Ernest Lluch. Es a partir del ejercicio 2009 que el sector sufrió las consecuencias del estancamiento del sector inmobiliario.

En 2005 los abonados totales eran 700 y fueron incrementando hasta llegar a 1.057 en el ejercicio 2008. A partir de 2009 empezaron a disminuir, y a finales del ejercicio 2011 eran 807.

A continuación se explican los ingresos, los gastos y los márgenes brutos de explotación por promoción:

- **Aparcamiento de la plaza Ferran Reyes:** este aparcamiento representa aproximadamente un 10% del total de los ingresos de explotación. Los márgenes brutos de explotación de los ejercicios 2005 y 2006 se mantuvieron aproximadamente en un 45%. En 2007 el margen bruto de explotación aumentó hasta el 59%, por el aumento de abonados de 144 a 171, y por el aumento de las tarifas. En 2008, a pesar de la reducción del número de abonados a 155, el margen bruto de explotación siguió aumentando por el incremento de las tarifas y se situó en un 62%. Esta tendencia de incremento del margen bruto de explotación desapareció en 2009 cuando se inició un proceso de caída del número de abonados hasta los 128 de 2011. Como consecuencia, el margen bruto de explotación sufrió una disminución continuada y a finales del ejercicio 2011 era del 50%.
- **Aparcamiento de la plaza Maragall:** los ingresos correspondientes a este aparcamiento representaban entre un 11% y un 13% del total de los ingresos por explotación de aparcamientos en función del ejercicio. Estos ingresos no experimentaron grandes cambios a lo largo del periodo 2005-2011, ya que las disminuciones del número de abonados (en 2005 eran 146 y en 2011 eran 136) se compensaron con ingresos por rotación de plazas. Los márgenes brutos de explotación, no obstante, experimentaron variaciones significativas en función de los gastos soportados, y se situaron entre el 50% y el 67%.
- **Aparcamiento de Francesc Macià:** los ingresos de este aparcamiento en el periodo 2005-2011 representaron entre el 17% y el 20% del total de estos ingresos. Los márgenes brutos de explotación derivados de la explotación se incrementaron de 2005 a

2008: fueron del 48% en 2005, del 57% en 2006, del 59% en 2007 y del 69% en 2008. El aumento del margen bruto de explotación en el ejercicio 2008 fue debido al aumento de las tarifas y a la reducción de los gastos, aunque se inició una reducción importante en el número de abonados. Desde el ejercicio 2009 y hasta 2011 el número de abonados disminuyó a 108, hecho que supuso una reducción de los ingresos y del margen bruto de explotación hasta el 58% a finales del ejercicio 2011.

- Aparcamiento del mercado de La Mercè: los ingresos de este aparcamiento representan entre un 10% y un 30% en función del ejercicio. La actividad se inició en 2006 aunque el margen bruto de explotación no fue representativo hasta el ejercicio 2007, cuando el aparcamiento ya se explotó durante todo el año. A lo largo de los ejercicios 2006-2010 se fue incrementando el número de abonados, que pasó de los 13 iniciales a 88 a finales de 2010 y, en consecuencia, el margen bruto de explotación aumentó y a lo largo de estos periodos fue de entre un 67% y un 74%. En 2011 el margen bruto de explotación bajó hasta un 64%, ya que se redujeron los ingresos por la disminución del número de abonados, que pasó a ser 84, y por una disminución de los ingresos por rotación.
- Aparcamiento de la plaza Wagner: inició la actividad en noviembre de 2010 con unos ingresos poco significativos, tres abonados y un margen bruto de explotación negativo. En 2011 ya representaba el 12% de los ingresos, los abonados pasaron a 71 y el margen bruto de explotación al 55%.
- Aparcamiento Park & Ride: este aparcamiento representó hasta el ejercicio 2009 aproximadamente un 50% del total de los ingresos de explotación de aparcamientos. El margen bruto de explotación de los ejercicios 2005 y 2006 era de un 62% y de un 69%, respectivamente. A finales del ejercicio 2006 había 396 abonados. En 2007 se inició el pago de un canon por la ocupación del espacio en el que estaba ubicado el aparcamiento, motivo por el cual el margen bruto de explotación bajó a un 39%. El número de abonados al final de este ejercicio era de 475. En el ejercicio 2009, por acuerdo de Pleno del CCB de 17 de febrero de 2009, RASSA pasó a explotar una superficie menor del aparcamiento de Park & Ride, que se redujo de 36.000m² a 17.640m² y de 507 abonados se llegó a 275, con la consiguiente reducción de los ingresos. Adicionalmente, RASSA tuvo que hacer frente a los gastos de adecuación de la nueva superficie, motivo por el cual manifestó su disconformidad con el canon pagado y, en aquel ejercicio, no satisfizo parte del importe por este concepto.

A partir de 2010, tanto los ingresos como el margen bruto de explotación se redujeron por la disminución de la superficie a explotar y del número de abonados, que pasó a ser de 252. El resultado fue una reducción del margen bruto de explotación que pasó a ser del 45%. La consecuencia más importante de este hecho fue el impacto sobre la cifra de negocios, ya que los ingresos de este aparcamiento representaban casi el 50% del total, y después de la reducción del espacio explotado los ingresos de este aparcamiento representaron el 35%. En el ejercicio 2011 el margen bruto de explotación volvió a aumentar hasta el 50% por una disminución de los gastos, aunque el número de abonados bajó hasta 220.

- Aparcamiento de los jardines de Ernest Lluch: su actividad fue residual, dado que supuso el 1% de los ingresos por explotación de aparcamientos. A partir de 2008, las plazas en explotación fueron tres, motivo por el cual el margen bruto de explotación varió mucho, en función de la actividad de rotación.
- Aparcamiento de Cristòfol de Moura: esta promoción estaba destinada a la venta en su totalidad. Considerando la situación del mercado, RASSA mantenía puntualmente las plazas no vendidas por la explotación. Los ingresos fueron poco significativos: representaron en 2009 un 2,6% con 53 abonados, en 2010 un 3,7% con 54 abonados y en 2011 un 3,8% con 60 abonados. El margen bruto de explotación fue positivo en los tres ejercicios, de un 60%, aproximadamente.

Ingresos por ventas de aparcamientos

Los ingresos por ventas de plazas de aparcamiento varían mucho en función del ejercicio, ya que, normalmente, estas ventas se concentran en el año en el que las plazas se ponen a la venta. Así, los ejercicios en los que estas ventas fueron más significativas son 2006 y 2011, que son los ejercicios en los que se materializaron las ventas de las promociones de Cristòfol de Moura y de la plaza Wagner.

En el ejercicio 2005 las ventas correspondían a los aparcamientos de la plaza Ferran Reyes por 0,48 M€, de los jardines de Ernest Lluch por 0,16 M€ y de la plaza de Francesc Macià por 0,18 M€. En el ejercicio 2006 los ingresos por ventas aumentaron de forma considerable por las ventas del aparcamiento de Cristòfol de Moura, noventa y dos plazas por 1,47 M€. En 2007 se vendieron veintiuna plazas de esta promoción por 0,50 M€. El resto de los ingresos de los ejercicios 2006 y 2007 correspondían a ventas del aparcamiento de los jardines de Ernest Lluch. En los ejercicios 2008 y 2009 estos ingresos tuvieron un importe residual y correspondían en su totalidad al aparcamiento de Cristòfol de Moura, tres y dos plazas, respectivamente. En 2010 hubo una ligera recuperación por la venta de veintiuna plazas de la UTE Torre Lluch por 0,51 M€ y por la venta de siete plazas del aparcamiento de la plaza Wagner por 0,19 M€. El resto de los ingresos, residuales, correspondían a Cristòfol de Moura y a los jardines de Ernest Lluch.

En el ejercicio 2011 se vendió la mayor parte de las plazas del aparcamiento de la plaza Wagner, ciento cinco plazas, por 2,92 M€ y dos plazas más de la UTE Torre Lluch por 51.208 €.

Otros ingresos

Los otros ingresos derivaron, principalmente, de la actividad de gestión de la promoción y construcción de equipamientos y ejecución de actuaciones por cuenta de entidades públicas y correspondían a la aportación de las diferentes entidades públicas que encar-

gaban estas actuaciones, que incluye la previsión del coste de la obra más un porcentaje adicional en concepto de honorarios de gestión. También se incluyeron en esta cuenta otros ingresos derivados de actividades de apoyo y asesoramiento en diferentes aparcamientos.

Durante los ejercicios fiscalizados las principales actuaciones fueron la construcción de un CAP y de una guardería infantil en el barrio de Trinitat Vella, y la urbanización de la plaza Wagner:

- Construcción de un CAP y de una guardería infantil en el barrio de Trinitat Vella de Barcelona. El 12 de diciembre de 2008 se firmó un convenio con el Consorcio Sanitario de Barcelona por el que RASSA se comprometía a llevar a cabo la redacción del proyecto y la gestión de las obras de construcción de un CAP en el barrio de Trinitat Vella de Barcelona en un solar propiedad del Ayuntamiento de Barcelona. Sin embargo, el 1 de octubre de 2009 se firmó un convenio con el Consorcio de Educación de Barcelona por el que RASSA se comprometía a llevar a cabo la redacción del proyecto y la gestión de las obras de construcción de una guardería infantil en las mismas instalaciones en las que estaba ubicado el CAP. Según ambos convenios, RASSA asumiría los gastos derivados de la construcción del CAP y de la guardería infantil, el Consorcio Sanitario de Barcelona reintegraría la inversión por 4,11M€, y el Consorcio de Educación de Barcelona, por 2,74M€. Estos importes incluyen el IVA y los honorarios de gestión. El cobro se haría en función del grado de avance de la obra, que se debía justificar mensualmente mediante unos informes del estado de ejecución. Las desviaciones de costes no imputables a RASSA serían asumidas por los dos consorcios previa justificación.

Tal como se explica en el apartado 4.1.2.1, RASSA solo era medio propio del CCB. El Consorcio de Educación de Barcelona y el Consorcio Sanitario de Barcelona eran dos consorcios que dependían de la Generalidad de Cataluña y del Ayuntamiento de Barcelona. Estas obras solo se le podían encomendar después del correspondiente procedimiento de contratación en el que RASSA resultara adjudicataria.

El coste total de la construcción de estos dos equipamientos fue de 4,39M€, y los cobros derivados de las aportaciones del Consorcio Sanitario de Barcelona y el Consorcio de Educación de Barcelona, de acuerdo con lo establecido en ambos convenios, de 5,72M€, IVA excluido, con un margen bruto de explotación real de esta actividad de un 23,1%.

- Urbanización del entorno de la plaza Wagner de Barcelona. El 12 de julio de 2010 se firmó un convenio con el Ayuntamiento de Barcelona mediante el cual este último le encomienda la ejecución, previa licitación, de las obras de urbanización de la superficie del aparcamiento de la plaza Wagner de Barcelona. El Ayuntamiento compensaría a RASSA por los gastos de urbanización que no podía repercutir vía explotación del aparcamiento y que se establecieron en 2,04M€, que incluían el IVA y los honorarios de gestión, y que se haría efectivo previa presentación de las facturas y las certificaciones correspondientes. El margen bruto de explotación obtenido por esta gestión fue de un 7,1%.

4.2.3.2. *Variación de existencias / Aprovisionamientos*

Dentro de Variación de existencias se incluyen las altas registradas por los aparcamientos construidos y las bajas producidas por las ventas de plazas. Esta cuenta está directamente relacionada con la cuenta de aprovisionamientos, ya que la minora o incrementa en función del resultado neto de la variación de existencias. En los ejercicios anteriores a 2008 las cuentas anuales presentaban esta cuenta junto con los consumos de explotación, excepto en el caso de los traspasos de existencias de producto terminado a inmovilizado que se encontraban diferenciados.

En los ejercicios anteriores a 2008 las cuentas anuales presentan esta cuenta junto con los consumos de explotación, excepto en el caso de los traspasos de existencias de producto acabado a inmovilizado que se encuentran diferenciados.

Dentro de los aprovisionamientos se incluyen, por una parte, los gastos relacionados con los aparcamientos que están destinados al alquiler y, por la otra, los gastos derivados de la construcción de los aparcamientos.

Los gastos por aprovisionamientos correspondientes a los aparcamientos en explotación han sido analizados en el epígrafe del importe neto de la cifra de negocios. El resultado han sido las conclusiones sobre el margen bruto de explotación de las diferentes promociones (véase el apartado 4.2.3.1).

Los gastos por la construcción de los aparcamientos han sido analizados en el epígrafe de inversiones inmobiliarias o existencias en función del destino de los aparcamientos construidos (véanse los apartados 4.2.2.1 y 4.2.2.2).

4.2.3.3. *Otros ingresos de explotación*

El detalle de la cuenta Otros ingresos de explotación a lo largo del periodo 2005-2011 es el siguiente:

Cuadro 22. Otros ingresos de explotación

Concepto	Ejercicio 2005	Ejercicio 2006	Ejercicio 2007	Ejercicio 2008	Ejercicio 2009	Ejercicio 2010	Ejercicio 2011
Servicios de comercialización	198.854	104.002	24.656	6.195	-	-	-
Servicios de gestión	-	35.873	45.694	-	-	-	-
Otros ingresos de distinta naturaleza	1.950	181.056	71.000	114.434	41.817	41.232	26.067
Total	200.804	320.931	141.350	120.629	41.817	41.232	26.067

Importes en euros.

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

Servicios de comercialización

Estos ingresos corresponden a los servicios de comercialización de los aparcamientos de promociones de REGESA que no están vinculados a viviendas (véase el apartado 4.2.2.3).

Esta actividad se prestó principalmente en los ejercicios 2005 y 2006 por los aparcamientos de la calle Garcilaso, paseo de Urrutia y Travessera de les Corts. En los ejercicios 2007 y 2008 esta actividad fue residual y a partir del ejercicio 2009 desapareció.

Servicios de gestión

El 15 de enero de 2005 RASSA y REGESA firmaron un contrato por el que esta última encargaba el seguimiento y control de la construcción del aparcamiento de la plaza de la Vila de Sant Adrià de Besòs. Esta obra finalizó en el ejercicio 2007.

Otros ingresos de distinta naturaleza

En Otros ingresos de distinta naturaleza se incluyen ingresos de diferente naturaleza, los más importantes de los cuales son los recibos de las comunidades de propietarios de los aparcamientos por gestiones realizadas por RASSA.

El importe del ejercicio 2006 fue más elevado, ya que incluía la refacturación al INCASOL de unos gastos de derribo, por 0,14 M€, previos a la construcción del aparcamiento de Cristòfol de Moura inicialmente soportados por RASSA y finalmente asumidos por el INCASOL.

En los ejercicios 2007 y 2008 estos ingresos aumentaron por el cobro de los anunciantes de unas vallas publicitarias del aparcamiento de Park & Ride que dejaron de cobrarse a partir de 2009, año a partir del cual solo quedaron los ingresos de las comunidades.

4.2.3.4. Gastos de personal

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

Cuadro 23. Gastos de personal

Concepto	Ejercicio 2005	Ejercicio 2006	Ejercicio 2007	Ejercicio 2008	Ejercicio 2009	Ejercicio 2010	Ejercicio 2011
Sueldos y salarios	259.690	307.918	330.120	422.002	515.876	545.270	547.913
Seguridad Social	55.873	67.469	74.051	96.541	112.186	117.880	110.406
Otros	9.587	14.123	11.062	18.846	21.164	28.715	21.225
Total	325.150	389.510	415.233	537.389	649.226	691.865	679.544

Importes en euros.

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

A lo largo del periodo 2005-2011 la plantilla pasó de ocho a trece trabajadores.

Desde el ejercicio 2005 hasta 2011 el incremento en el gasto de sueldos y salarios fue debido a los incrementos de la plantilla, a los incrementos salariales del IPC según convenio y a otros incrementos aplicados a los trabajadores para adecuar su salario a las responsabilidades de las tareas realizadas.

La entidad aplicó los incrementos retributivos que establece el convenio colectivo de trabajo de la industria de la construcción y obras públicas de la provincia de Barcelona. La aplicación de estos incrementos hizo que la masa salarial, en términos homogéneos, experimentara un incremento superior al establecido en la Ley de presupuestos del Estado. Visto, sin embargo, que es una sociedad mercantil que se financia con ingresos de mercado, RASSA no está sujeta a las limitaciones de esta Ley.

De acuerdo con el artículo 222.2 del ROAS y con 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. RASSA no respetó estos principios en los procedimientos de contratación de su personal.

4.2.3.5. *Otros gastos de explotación*

La evolución de Otros gastos de explotación durante el periodo 2005-2011 fue la siguiente:

Cuadro 24. Otros gastos de explotación

Concepto	Ejercicio 2005	Ejercicio 2006	Ejercicio 2007	Ejercicio 2008	Ejercicio 2009	Ejercicio 2010	Ejercicio 2011
Arrendamientos	6.390	22.841	19.427	41.536	38.410	44.017	48.832
Servicios de profesionales independientes	127.960	89.914	133.088	129.055	185.160	159.569	200.302
Transportes	1.477	4.001	2.691	3.149	4.308	5.554	4.330
Primas de seguros	643	8.124	8.521	3.091	4.338	13.129	(2.748)
Servicios bancarios y similares	6.302	9.129	12.850	9.694	35.056	33.551	106.100
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	9.665	22.113	16.287	10.661	2.105	34.345	5.244
Suministros	5.130	11.362	13.439	14.592	22.918	21.061	20.330
Otros servicios	17.114	17.418	20.145	24.467	30.567	28.992	25.992
Tributos	54.209	13.434	16.704	26.871	17.473	19.911	40.668
Pérdidas, deterioros y variación provisiones	-	-	-	525	15.697	7.714	(20.330)
Otros gastos	-	-	-	6.860	6.569	6.232	(8.597)
Total	228.890	198.336	243.152	270.501	362.601	374.075	420.123

Importes en euros.

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

Como se puede observar, la parte más significativa de esta cuenta corresponde a los gastos por servicios de profesionales independientes y, a partir del ejercicio 2009, adquieren importancia los gastos por servicios bancarios.

A continuación se explican las variaciones más significativas durante el periodo fiscalizado.

Arrendamientos

El aumento del gasto de arrendamientos en el ejercicio 2006 fue debido al hecho de que hasta el ejercicio 2005 el alquiler de la sede estaba a nombre de REGESA, la cual refacturaba parte del coste a RASSA. En el ejercicio 2006 se renovó el contrato de alquiler de las antiguas oficinas situadas en las Atarazanas de Barcelona, y a partir de aquel momento se facturó directamente a RASSA.

En agosto de 2008 se alquiló un nuevo local en la calle Sant Oleguer con más espacio y, en consecuencia, se incrementaron los gastos de alquiler. Entre agosto y noviembre, hasta que se hizo el traslado, se pagaron los dos locales.

Servicios de profesionales independientes

En el ejercicio 2006 se redujo el gasto por los servicios de profesionales independientes a causa de que hasta 2005 se había registrado un gasto por servicios de gestión prestados por REGESA. A partir de 2006 RASSA asumió directamente estos trabajos. En el ejercicio 2007 se incrementó de nuevo el saldo por el gasto refacturado del CCB en concepto de apoyo jurídico y otros procedimientos y por la contratación de unos estudios de mercado para analizar las nuevas promociones planificadas para los ejercicios siguientes.

En el ejercicio 2009 el saldo disminuyó, ya que a mediados del ejercicio 2009 se prescindió de los servicios de un arquitecto independiente, y se incorporó un trabajador con esta cualificación dentro de la plantilla de RASSA. Por otra parte, en el mismo ejercicio, se incrementó el gasto por el pago de unos honorarios a REGESA por 94.000€ derivados del acuerdo de colaboración técnica firmado entre las partes el 16 de diciembre de 2008, mediante el cual REGESA daría apoyo a RASSA en el desarrollo de sus funciones a través del asesoramiento técnico y coordinación sobre las obras a realizar por parte del departamento técnico de REGESA. RASSA pagó 94.000€ en el año más IVA a REGESA en concepto de honorarios a partir del 1 de enero de 2009.

En el ejercicio 2011 el incremento fue debido a la contratación de una empresa de trabajo temporal para cubrir algunas plazas de personal temporal.

Servicios bancarios y similares

Los gastos por servicios bancarios y similares se incrementaron considerablemente a lo largo del periodo por el aumento de los contratos de pólizas de crédito y préstamos, se pasó de una póliza de crédito en el ejercicio 2008 a tres pólizas en el ejercicio 2009. En 2011 se

contrató un préstamo con garantía hipotecaria y se renovaron varias pólizas de crédito. Los gastos correspondían a los gastos de comisión de apertura de estas operaciones.

Publicidad, propaganda y relaciones públicas

En el ejercicio 2006 se incrementó el gasto por la confección de unos paneles informativos de emergencia instalados en los aparcamientos y, en el ejercicio 2010, la gestión del aparcamiento de la Torre Lluch provocó un incremento en estos gastos.

Tributos

El saldo de la cuenta de tributos fue elevado en los ejercicios 2005 y 2011 respecto al resto de los ejercicios. La causa fue el pago del impuesto sobre transmisiones patrimoniales derivado de la ampliación de capital, en el primer caso, y de la integración de los gastos de tributos de la UTE Torre Lluch, en el segundo.

Pérdidas, deterioros y variación de provisiones

A partir del ejercicio 2008, con los cambios introducidos en el PGC, se registraron en el epígrafe Pérdidas, deterioro y variación de provisiones el neto resultante de las provisiones, las pérdidas por operaciones no relacionadas con la actividad y otros gastos no ordinarios.

En el ejercicio 2011 se registró el ingreso por el exceso de provisión por terminación de obras de la promoción de la plaza Wagner por 0,30 M€. Este importe quedó compensado con la dotación de otras provisiones por el mismo concepto de otras promociones. No obstante, en ejercicios anteriores, los importes de los excesos de provisiones se detallaban en la Cuenta de pérdidas y ganancias separadamente, motivo por el cual se considera que, para mantener la uniformidad en la presentación de las cuentas, este exceso de provisión debería haber sido registrado en el mismo epígrafe que en ejercicios anteriores (véase el apartado 4.2.3.7).

4.2.3.6. Amortización del inmovilizado

El detalle de la amortización del inmovilizado durante el periodo 2005-2011 es el siguiente:

Cuadro 25. Gastos de amortización del inmovilizado

Concepto	Ejercicio 2005	Ejercicio 2006	Ejercicio 2007	Ejercicio 2008	Ejercicio 2009	Ejercicio 2010	Ejercicio 2011
Gastos de establecimiento	500	458	-	-	-	-	-
Inmovilidad intangible	4.253	4.900	4.955	5.367	6.121	2.870	4.560
Inmovilizado material	110.626	181.870	263.052	17.089	42.800	43.624	44.491
Inversiones inmobiliarias	-	-	-	274.271	266.670	264.491	296.068
Total	115.379	187.228	268.007	296.727	315.591	310.985	345.119

Importes en euros.

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

La parte más significativa del coste de amortización corresponde a la dotación a la amortización de las promociones de los diferentes aparcamientos. Hasta el ejercicio 2007 la amortización de los aparcamientos estaba clasificada en el inmovilizado material. A partir del ejercicio 2008 apareció una nueva cuenta de amortizaciones de inversiones inmobiliarias a consecuencia del cambio de clasificación de las promociones por la adaptación al PGC.

Los cambios en la amortización de las inversiones inmobiliarias respondían al incremento de las promociones en el Balance. Estos elementos se amortizaban por el método lineal en el menor de los periodos entre la vida útil y el tiempo de la concesión del derecho de adjudicación.

Desde el ejercicio 2008 fueron destinadas al alquiler plazas de aparcamiento de Cristòfol de Moura que en realidad estaban destinadas a la venta sin cambiar su naturaleza, de existencias a inversiones inmobiliarias y, por lo tanto, sin dotar la correspondiente amortización. Así, faltaba la dotación a la amortización en los ejercicios 2008, 2009 y 2010 que ascendía, en total, a 83.274 €. En el ejercicio 2011 ya se dotó la correspondiente amortización por 25.014 €, que fue registrada como provisión por deterioro de existencias (véase el apartado 4.2.2.2).

4.2.3.7. *Variación de las provisiones*

El detalle de la variación de las provisiones en los ejercicios 2005-2011 es el siguiente:

Cuadro 26. Variación de las provisiones

Concepto	Ejercicio 2005	Ejercicio 2006	Ejercicio 2007	Ejercicio 2008	Ejercicio 2009	Ejercicio 2010	Ejercicio 2011
Excesos provisiones terminación obras	-	46.715	73.706	-	34.811	100.425	-
Variación provisión insolvencias	-	-	(5.640)	(525)	(14.638)	(6.768)	(766)
Otras provisiones de tráfico	(48.447)	-	-	-	-	-	-
Total	(48.447)	46.715	68.066	(525)	20.173	93.657	(766)

Importes en euros.

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

Nota: Los importes sin paréntesis representan aplicaciones de provisiones, es decir, ingresos, y los importes entre paréntesis dotaciones de provisiones, es decir, gastos.

Los gastos por provisiones por terminaciones de obras correspondían a los costes que RASSA estimaba que debía recibir en ejercicios futuros para terminar la construcción, tal como se explica en el apartado 4.2.2.9. La Cuenta de pérdidas y ganancias solo mostraba con detalle los excesos de estas provisiones que fueron anuladas con el registro de un ingreso como contrapartida. Estas provisiones han sido analizadas en el epígrafe Provisiones a corto plazo (véase el apartado 4.2.2.9).

En el ejercicio 2011 se registró un ingreso por exceso de provisión por terminación de la promoción de la plaza Wagner por 0,30M€ en el epígrafe Otros gastos de explotación (véase el apartado 4.2.3.5). Este importe, para mantener la uniformidad de la información

con los estados financieros se debería haber registrado en esta cuenta. Además, como se ha explicado en el epígrafe Provisiones a corto plazo del apartado 4.2.2.9, la dotación de esta provisión se hizo con contrapartida a una cuenta de existencias, motivo por el cual este exceso de provisión no correspondía a un ingreso del ejercicio 2011.

La variación de la provisión de insolvencias es el valor neto resultante de las dotaciones y las aplicaciones que se realizaron durante el ejercicio.

4.2.3.8. Deterioro y resultados por enajenaciones del inmovilizado

La cuenta Deterioro y resultados por enajenaciones del inmovilizado forma parte de la Cuenta de pérdidas y ganancias desde el ejercicio 2008. Los saldos que componían esta cuenta en el periodo 2008-2011 son los siguientes:

Cuadro 27. Deterioro y resultados por enajenaciones del inmovilizado

Aparcamiento	Ejercicio 2008	Ejercicio 2009	Ejercicio 2010	Ejercicio 2011
Bajas de inmovilizado Park & Ride	-	15.861	-	-
Deterioro UTE Torre Lluch	-	-	208.881	79.640
Total	-	15.861	208.881	79.640

Importes en euros.

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

Dentro de esta cuenta se incluye la dotación por el deterioro de las plazas de aparcamiento destinadas a alquiler (véase el apartado 4.2.2.1). Hay que mencionar que la dotación por deterioro de las plazas destinadas a la venta de la promoción de la UTE Torre Lluch, que ascendía a 0,44 M€ en el ejercicio 2010 y a 0,17 M€ en el ejercicio 2011, estaba registrada en la Cuenta de pérdidas y ganancias junto con los consumos de explotación. Estos importes deberían haber sido clasificados en esta cuenta junto con el resto de la provisión, ya que su naturaleza no respondía a un consumo que minorara directamente el valor de las existencias, sino a una corrección valorativa registrada separadamente de ellas.

4.2.3.9. Otros resultados

El importe de Otros resultados, 45.000 € en el ejercicio 2009, correspondía a la provisión por los gastos derivados de las sentencias desfavorables por incidencias producidas en los aparcamientos que explotaba RASSA. En los ejercicios siguientes estas provisiones se registraron dentro de la cuenta Otros gastos de explotación. La sentencia más importante correspondía a los desperfectos que sufrieron cinco cabezas tractoras con sus remolques propiedad de una empresa que estaban estacionados en el aparcamiento de Park & Ride, por 33.562 €. En el ejercicio 2011 se debió pagar este importe a la empresa demandante.

4.2.3.10. *Resultados financieros*

La evolución de Resultados financieros durante el periodo 2005-2011 fue la siguiente:

Cuadro 28. Resultados financieros

Concepto	Ejercicio 2005	Ejercicio 2006	Ejercicio 2007	Ejercicio 2008	Ejercicio 2009	Ejercicio 2010	Ejercicio 2011
De empresas del grupo	-	-	-	44.433	59.867	40.692	-
De terceros	8.457	12.240	13.564	856	406	9.907	243
Otros ingresos financieros	-	-	-	-	-	160.350	-
Total ingresos financieros	8.457	12.240	13.564	45.289	60.273	210.949	243
De terceros	(7)	(1.050)	(61.695)	(87.007)	(82.278)	(205.755)	(342.772)
Total gastos financieros	(7)	(1.050)	(61.695)	(87.007)	(82.278)	(205.755)	(342.772)
Resultado financiero	8.450	11.190	(48.131)	(41.718)	(22.005)	5.194	(342.529)

Importes en euros.

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

Los ingresos financieros de los ejercicios 2005 y 2006 correspondían principalmente a los intereses devengados de las cuentas corrientes contratadas con entidades de crédito y, en el ejercicio 2006, se incrementaron a causa de los ingresos por intereses derivados de efectos descontados. En el ejercicio 2007 el incremento fue debido a los intereses cobrados por la devolución de la Agencia Tributaria por el Impuesto de sociedades. A partir de 2008 y hasta 2010 estos ingresos experimentaron un incremento significativo a pesar de la disminución del efectivo en cuentas corrientes. Esto fue debido a los préstamos que RASSA concedió a REGESA por los que esta última abonó en los ejercicios 2008, 2009 y 2010 unos intereses de 44.433€, 59.867€ y 40.692€, respectivamente. En el ejercicio 2010, adicionalmente, se registraron los ingresos por intereses del préstamo a la UTE Torre Lluch por 130.000€. En el ejercicio 2011 solo existían ingresos derivados de las cuentas corrientes, muy reducidos en este ejercicio.

Los gastos financieros del periodo analizado aumentaron en función del importe dispuesto de las diferentes pólizas de crédito y del tipo de interés que se renegociaba en cada renovación en función del mercado. A partir de 2010, dada la cantidad de pólizas de crédito contratadas, este gasto pasó a ser muy significativo.

4.3. FISCALIZACIÓN DE LA CONTRATACIÓN Y DE LOS CONVENIOS DE RASSA

4.3.1. Fiscalización de la contratación de RASSA

4.3.1.1. *Normativa aplicable*

La normativa aplicable a la contratación se detalla en el volumen 2, apartado 3.3.1.1.

RASSA tiene colgadas en el Perfil del contratante de su web las Instrucciones internas de contratación (IIC), que son las mismas que para REGESA.

4.3.1.2. *Muestra seleccionada para la fiscalización*

Para la fiscalización de la contratación administrativa de RASSA se ha obtenido una lista de contratos del periodo fiscalizado. Para validar la integridad de la lista se ha verificado que los contratos detallados estaban reflejados en los estados financieros, ya fuera como elementos activados por construcción de promociones o como gastos derivados de servicios contratados. Adicionalmente, se han revisado los estados financieros del periodo 2005-2011 y se ha verificado que no existen actividades susceptibles de ser contratadas a través de un procedimiento de contratación, que no estuvieran incluidas en la lista.

La lista incluye sesenta y un¹ contratos, la mayor parte de estos relacionados con las promociones de los aparcamientos. Los de importe más significativo son los correspondientes a las obras de construcción de estos aparcamientos. Para la fiscalización de la contratación se han seleccionado los cuatro contratos de obras de construcción de aparcamientos que se realizaron a lo largo del periodo 2005-2011 y también todos aquellos contratos y gastos relacionados con las obras de construcción de estas promociones. Como resultado se han seleccionado veintidós contratos del periodo 2005-2011, que se detallan en el siguiente cuadro:

Cuadro 29. Muestra de contratos fiscalizados

Núm.	Objeto del contrato	Adjudicatario	Tipo de contrato	Fecha adjudicación	Importe adjudicación	Ley aplicable	Procedimiento adjudicación
1	Redacción de proyecto y dirección de obras construcción aparcamiento plaza Wagner	CICSA	Servicios	08.07.2005	190.000	TRLCAP	Negociado
2	Construcción del aparcamiento de Cristòfol de Moura	Benjumea	Obras	19.01.2006	2.308.356	TRLCAP	Abierto
3	Consultoría técnica, asesoramiento, seguimiento y tutela de proyectos	E.S.C.	Servicios	01.03.2007	19.817	TRLCAP	Contrato menor
4	Redacción de proyecto y dirección de obras urbanización plaza Wagner	L.C. Arquitectes	Servicios	31.07.2007	79.326	TRLCAP	Negociado
5	Asesoramiento, seguimiento presupuestario y control económico de los aparcamientos	V.P.P.	Servicios	01.10.2007	19.817	TRLCAP	Contrato menor
6	Adenda al contrato del aparcamiento de plaza Wagner por ampliación de plazas	CICSA	Servicios	21.02.2008	23.862	TRLCAP	Negociado
7	Redacción del anteproyecto y proyecto de construcción de un CAP y una guardería infantil en Trinitat Vella	J.L.C., D.D., V.C. Arquitectes, SC	Servicios	15.09.2008	298.470	LCSP	Abierto

1. Incluye el contrato de la UTE Torre Lluch, en la que RASSA tiene una participación de un 92,572%.

Núm.	Objeto del contrato	Adjudicatario	Tipo de contrato	Fecha adjudicación	Importe adjudicación	Ley aplicable	Procedimiento adjudicación
8	Dirección integrada del proyecto ejecutivo y de la obra y dirección de ejecución obras Trinitat Vella	EPTISA	Servicios	24.11.2008	142.406	LCSP	Abierto
9	Construcción del aparcamiento de la plaza Wagner	Dragados	Obras	15.12.2008	8.150.992	LCSP	Abierto
10	Dirección ejecución obras plaza Wagner	Gesco	Servicios	18.12.2008	102.426	LCSP	Abierto
11	Auscultación topográfica y geotécnica obras plaza Wagner	Soldata	Servicios	07.03.2009	108.630	LCSP	Negociado
12	Redacción plan especial urbanístico obras Trinitat Vella	J.L.C., D.D., V.C. Arquitectes, SC	Servicios	26.03.2009	13.893	LCSP	Negociado
13	Coordinación en materia de seguridad y salud Trinitat Vella	Payma Cotas SA unipersonal	Servicios	26.03.2009	17.103	LCSP	Negociado
14	Construcción del aparcamiento de Torre Lluch	VOPI4	Obras	30.03.2009	4.316.232	LCSP	Abierto
15	Inserción publicidad del aparcamiento de la plaza Wagner	Club Ornitológico de Santa Coloma de Gramenet	Servicios	31.03.2009	7.150	LCSP	Contrato menor
16	Auscultación obras plaza Wagner	CICSA	Servicios	17.04.2009	5.500	LCSP	Contrato menor
17	Construcción de un CAP y una guardería infantil en Trinitat Vella	Construcciones Bosch Pascual	Obras	11.02.2010	3.341.263	LCSP	Abierto
18	Retirada de coníferas en el aparcamiento de la plaza Wagner	Parques y Jardines Ayuntamiento de Barcelona	Servicios	24.02.2010	1.301	LCSP	Contrato menor
19	Construcción salida emergencia y ventilación en el aparcamiento de la plaza Wagner	Dragados	Obras	18.03.2010	187.425	LCSP	Negociado
20	Plan seguridad y salud obras Trinitat Vella	Construcciones Bosch Pascual	Servicios	09.06.2010	46.403	LCSP	Directo
21	Ampliación trabajos retirada arbolado Trinitat Vella	Ayuntamiento de Barcelona	Servicios	04.10.2010	3.725	LCSP	Contrato menor
22	Control ambiental obras plaza Wagner	ATISAE	Servicios	11.10.2010	3.637	LCSP	Contrato menor
Total					19.387.734		

Importes en euros, sin IVA.

Fuente: Elaboración propia.

El importe total de los contratos del periodo 2005 a 2011 fue de 26,93M€. El total de la muestra seleccionada asciende a 19,39M€. Así pues, se ha analizado el 72,0% del importe total de contratos del periodo fiscalizado.

4.3.1.3. *Resultados de la fiscalización*

Para los contratos de la muestra seleccionada se ha verificado que se tramitaron siguiendo los requisitos establecidos en la legislación vigente en materia de contratación.

A continuación se presentan las observaciones detectadas en la fiscalización de los procedimientos de contratación administrativa realizados por RASSA en el periodo 2005-2011, en primer lugar, aquellas referentes a las Instrucciones internas de contratación, y después las relativas a los contratos analizados.

Instrucciones internas de contratación

A partir de la entrada en vigor de la LCSP y de acuerdo con el artículo 175, las entidades que tienen carácter de poder adjudicador, pero no son consideradas administraciones públicas, están obligadas a aprobar unas IIC que regirán los procedimientos de contratación que no estén sujetos a una regulación armonizada. Estas instrucciones deben garantizar el cumplimiento de los principios de publicidad, concurrencia, transparencia, confidencialidad, igualdad y no discriminación y que los contratos estén adjudicados a la oferta más ventajosa.

En la revisión de estas IIC, que son comunes a RASSA y REGESA, se han detectado las incidencias que se explican en el apartado 3.3.1.3 del volumen 2, relativo a REGESA.

Observaciones sobre la muestra fiscalizada

Las observaciones que se han detectado en el análisis de la muestra de expedientes de contratación son las siguientes:

- Tanto el TRLCAP, en el artículo 13, como la LCSP, en el artículo 22, establecen que con anterioridad al inicio del procedimiento de contratación se debe dejar constancia de las necesidades que pretenden cubrirse y de la idoneidad del contrato. Aunque en uno de los contratos existe este informe, en ningún caso se justifica la necesidad de la construcción del aparcamiento.
- En todos los expedientes analizados, salvo los contratos menores, en los que no es necesario, falta la aprobación y firma del pliego de cláusulas administrativas.
- Los contratos 3 y 5 se contratan de forma directa cuando el importe del contrato supera los límites establecidos en la ley para los contratos menores. La Sociedad debería revisar los procedimientos de contratación administrativa para cumplir los requisitos legalmente establecidos.
- En ningún pliego de cláusulas se establecía la ponderación de los diferentes criterios de valoración cualitativa de las ofertas, hecho que no garantiza el cumplimiento del principio de transparencia en la adjudicación de los contratos.

- El informe de adjudicación de los contratos analizados no está debidamente motivado. Se presenta directamente un cuadro con las puntuaciones otorgadas a cada uno de los licitadores sin ningún informe justificativo de los criterios utilizados.
- La jurisprudencia, entre otros, del Tribunal Administrativo Central de Recursos Contractuales ha establecido que la fijación en el pliego de cláusulas de un umbral de desproporcionalidad muy próximo a la media de las ofertas puede llegar a desnaturalizar la finalidad de la figura de las ofertas con valores anormales o desproporcionados. Este es el caso de los contratos de obras números 9, 14 y 17.
- En todos los contratos analizados que están sujetos a la LCSP y adjudicados por concurso –los números 7, 8, 9, 10, 14 y 17– se puede observar que no se cumple con lo establecido en el artículo 134 referente a la valoración de los criterios mensurables mediante una fórmula, que se debe realizar con posterioridad a la del resto de los criterios, y dejar constancia documental de ello. RASSA abrió la oferta económica y la técnica en el mismo momento sin que existiera una valoración de las ofertas técnicas con anterioridad a la valoración de las ofertas económicas, hecho que no garantizaba el cumplimiento del principio de transparencia.
- En todos los contratos analizados sujetos a la LCSP y adjudicados por concurso –los números 7, 8, 9, 10, 14 y 17– los criterios objetivos tenían el mismo peso o menos en la valoración final que los criterios cuya valoración dependía de un juicio de valor. Para dar una mayor seguridad a la hora de valorar cuál es la oferta más ventajosa, la Sindicatura considera que se debería dar preponderancia a los criterios que hacen referencia a características del objeto del contrato que puedan valorarse mediante cifras o porcentajes obtenidos a través de la aplicación de las fórmulas establecidas en los pliegos.
- En la fiscalización del contrato 2 se han observado las siguientes incidencias:
 - La composición de la Mesa de Contratación de valoración de las ofertas y propuesta de adjudicación del contrato de construcción del aparcamiento de Cristòfol de Moura no se ajustaba a lo establecido en el pliego de cláusulas administrativas particulares del contrato, ya que no asistían ni el presidente ni el secretario.
 - Los criterios de valoración del contrato incluían la experiencia de la empresa en trabajos similares. La experiencia es un requisito previo para acceder a la licitación y no puede ser en ningún caso valorada como criterio de adjudicación.

4.3.2. Fiscalización de los convenios de RASSA

La mayor parte de la actividad de RASSA se articula mediante la firma de convenios en los que se estipulan las condiciones que regirán para llevar a cabo las diferentes actuaciones.

Durante el periodo 2005-2011, RASSA suscribió dieciocho convenios (incluyendo modificaciones), diez de los cuales estaban relacionados directamente con las obras de construcción o con la explotación de los aparcamientos que formaban parte de su actividad. El resto se correspondía con convenios de colaboración de prestación de servicios entre RASSA y diferentes entidades públicas. El detalle de estos convenios es el siguiente:

Cuadro 30. Detalle de los convenios de RASSA en el periodo 2005-2011

Núm.	Convenio	Fecha
1	Convenio con Pro Nou Barris, SA de cesión de 99 plazas de <i>parking</i> del paseo Fabra i Puig	23.12.2005
2	Convenio de colaboración entre la ATM, Tramvia Metropolità del Besòs, SA y RASSA para el desvío de servicios en la construcción del tranvía del Besòs y el <i>parking</i> de Cristòfol de Moura	12.05.2006
3	Convenio con el CCB de ampliación de la duración de la ocupación temporal del Park & Ride	04.12.2006
4	Convenio entre la EMT y RASSA para regular la ocupación del Park & Ride	19.04.2007
5	Convenio de colaboración y asesoramiento de EUSAB, SAU con RASSA para la tutela y el asesoramiento de la puesta en marcha del aparcamiento de la plaza de la Vila de Sant Adrià de Besòs	25.10.2007
6	Convenio marco de colaboración técnica entre RASSA y Barcelona Regional, SA	30.10.2008
7	Convenio entre el INCASOL y RASSA para el asesoramiento en materia de aparcamientos	08.11.2008
8	Convenio con el Consorcio Sanitario de Barcelona para la construcción de un CAP en Trinitat Vella	12.12.2008
9	Convenio de colaboración técnica con REGESA, por el que REGESA dará apoyo a RASSA en el desarrollo de sus funciones mediante el asesoramiento y coordinación por parte del departamento técnico de REGESA	16.12.2008
10	Convenio interadministrativo de colaboración entre Prat Espais, SLU y RASSA para el asesoramiento y la oferta de servicios en materia de aparcamientos	29.05.2009
11	Convenio entre el Ayuntamiento de Barcelona y RASSA para la construcción y posterior explotación del aparcamiento situado en la Ronda Guinardó	04.09.2009
12	Convenio entre el Consorcio de Educación de Barcelona y RASSA para la prestación de servicios a favor del Consorcio de Educación de Barcelona, para la gestión de la redacción del proyecto y la construcción de las obras hasta su terminación de la guardería infantil de Trinitat Vella	01.10.2009
13	Convenio entre el Ayuntamiento de Barcelona y RASSA para la construcción y posterior explotación del aparcamiento situado en la calle Sancho de Ávila	05.10.2009
14	Convenio interadministrativo de colaboración entre Gavanenca de Terrenys i Immobles, SA y RASSA y la oferta de servicios en materia de aparcamientos	02.11.2009
15	Convenio entre el Patronato Municipal de la Vivienda (PMH) y RASSA por el que se autoriza a RASSA a ejecutar las obras de movimientos de tierras y construcción de pantallas perimetrales del aparcamiento situado en la calle Sancho de Ávila	21.12.2009
16	Convenio aprobado mediante el cual se aprueba la adhesión de RASSA al Sistema central de adquisiciones de la GC gestionado por la Comisión Central de Suministros	26.05.2010
17	Convenio de colaboración interadministrativa de varias sociedades municipales, el CCB y RASSA para la ubicación de 49 puntos de recarga de vehículos eléctricos en nueve aparcamientos de titularidad pública	26.05.2010
18	Convenio de encargo del Ayuntamiento de Barcelona de ejecución de las obras de construcción y urbanización de la superficie del aparcamiento en la plaza Wagner	12.07.2010

Fuente: Elaboración propia.

En la revisión de los convenios se han detectado las siguientes incidencias:

- De acuerdo con lo que se explica en el apartado 4.1.1, RASSA solo es un medio propio del CCB, pero no de los ayuntamientos de la comarca ni de sus sociedades, motivo por el cual no podía recibir encargos de actuaciones directamente del resto de los entes, que solo podían ser encomendados a RASSA después del correspondiente procedimiento de contratación en el que resultara adjudicataria.

En concreto, los convenios números 8, 11, 12, 13 y 18 establecían encargos de ejecución de obras de construcción de equipamientos públicos o de construcción de aparcamientos y/o su explotación y los convenios números 5, 7, 10 y 14 regulaban una prestación de servicios que RASSA debía realizar en diferentes empresas municipales a cambio de una contraprestación económica. Todos estos encargos deberían haber sido objeto de un procedimiento de contratación por parte de la entidad correspondiente.

- El convenio número 9 regula la prestación de apoyo y asesoramiento técnico que REGESA prestaría a RASSA a cambio del pago, por parte de esta, de unos honorarios de 94.000 €. Este convenio no queda suficientemente justificado, ya que RASSA prestaba el mismo servicio a varias empresas municipales, tal como se ha visto en los convenios mencionados en el punto anterior. Así pues, se producía, en definitiva, una transferencia de fondos entre las dos entidades (véase el apartado 4.2.3.5).

4.4. CONCLUSIONES

A lo largo de este volumen se han ido señalando las observaciones que se desprenden de la fiscalización realizada sobre la gestión contable y los gastos, la contratación y los convenios de RASSA durante el periodo 2005-2011. En este apartado se destacan las observaciones más significativas.

4.4.1. Observaciones

Aspectos generales

1. RASSA se creó para que llevara a cabo las actuaciones destinadas a la promoción de estacionamientos de vehículos de una manera diferenciada del resto de las actuaciones urbanísticas que llevaba a cabo el CCB. A partir del ejercicio 2008 se modificó el objeto social y se incluyeron en su actividad la promoción y construcción de equipamientos, la prestación de servicios públicos y la ejecución de actuaciones en la vía pública o en otras construcciones complementarias. Con la inclusión de esta nueva actividad no quedaba diferenciado el objeto social de RASSA y el de REGESA,

empresa matriz de esta. No quedaba justificada la existencia de dos sociedades dentro del mismo grupo con las mismas funciones (véase el apartado 4.1.2.1).

2. El 20 de noviembre de 2008 se modificó el artículo 3 de los Estatutos sociales para hacer constar que RASSA actuaría como medio propio y servicio técnico de REGESA, del CCB y de los municipios que integraban la comarca de El Barcelonès y de los entes instrumentales que dependían de ellos. A partir de aquel momento, RASSA, actuando como medio propio de los ayuntamientos, suscribió directamente con estos los convenios que regulaban el encargo de sus actuaciones.

La Sindicatura considera que RASSA solo era un medio propio del CCB, pero no de los ayuntamientos de la comarca, motivo por el cual no podía recibir encargos de actuaciones directamente del resto de los entes, que solo podían ser encomendados a RASSA después del correspondiente procedimiento de contratación en el que resultara adjudicataria (véase el apartado 4.1.2.1).

3. El 16 de enero de 2009 RASSA y la sociedad Gavanenca de Terrenys i Immobles, SA constituyeron una UTE para construir un aparcamiento en la Torre Lluch de Gavà, comarca de El Baix Llobregat y, por lo tanto, fuera del ámbito territorial de competencia del CCB (véase el apartado 4.1.2.3).
4. 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 RASSA (véase el apartado 4.1.3).

Gestión contable y gastos

5. Todos los aparcamientos contruidos o en fase de construcción lo son en terrenos municipales, cedidos a RASSA en adscripción o cesión. RASSA no registró en los estados financieros el valor de los derechos de aprovechamiento sobre estos terrenos, en contra de lo establecido en el artículo 216 del ROAS (véase el apartado 4.2.2.1).
6. Desde el ejercicio 2008 RASSA destinó al alquiler varias plazas de la promoción Cris-tòfol de Moura que previamente habían sido destinadas a la venta. No obstante, continuaron clasificadas como existencias en los estados financieros. Hasta 2011, RASSA no efectuó la correspondiente dotación a la amortización. El valor de esta falta de dotación en los ejercicios 2008-2010 fue de 83.274 € (véase el apartado 4.2.2.2).
7. En el análisis del deterioro de las promociones de RASSA se identificaron promociones con indicios de deterioro, que no están provisionadas. Del análisis efectuado por la Sindicatura se desprende la existencia de una falta de provisión por deterioro de apro-

ximadamente 5,13 M€ en existencias y de 0,45 M€ en las inversiones inmobiliarias (véanse los apartados 4.2.2.1 y 4.2.2.2).

8. Durante el ejercicio 2008 RASSA realizó un traspaso de efectivo a REGESA, por 1,00 M€, y varios traspasos en el ejercicio 2009, por 2,65 M€, que se devolvieron en el ejercicio 2009 y 2010, respectivamente, y se pagaron los correspondientes intereses. Sin embargo, estos préstamos no fueron debidamente formalizados entre las partes (véase el apartado 4.2.2.4).
9. El incremento de las pólizas de crédito contratadas a lo largo de los ejercicios muestra las tensiones de tesorería de la entidad y la falta de capacidad de generar recursos. A partir del ejercicio 2009 no existen suficientes activos de liquidez inmediata para poder hacer frente a las deudas con las entidades de crédito. Es por este motivo que, en el ejercicio 2012, RASSA renegoció la deuda para obtener financiación a largo plazo y formalizó un préstamo hipotecario de 4,50 M€ a quince años sobre el aparcamiento de la plaza Wagner.
10. En las provisiones a corto plazo, las provisiones correspondientes a los aparcamientos de la plaza Wagner y de Trinitat Vella a 31 de diciembre de 2011 estaban sobrevaloradas en 49.841 € y 390.000 €, respectivamente.

Hay que añadir que la provisión por terminación de obras de la plaza Wagner y de Cristòfol de Moura se registró contra existencias y no como una dotación a la provisión de la Cuenta de pérdidas y ganancias. En cambio, en el momento de la reversión, RASSA las registró contra pérdidas y ganancias en vez de darlas de baja de existencias. Así, en el ejercicio 2011 se deberían minorar las existencias y los ingresos de estas promociones por 300.000 € y 37.744 €, respectivamente (véase el apartado 4.2.2.9).

11. 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. RASSA no respetó estos principios en los procedimientos de contratación de su personal (véase el apartado 4.2.3.4).

Contratación

Las observaciones correspondientes a la fiscalización de la contratación administrativa son las siguientes (véase el apartado 4.3.1.3):

12. Las IIC de RASSA, colgadas en su web, no tienen ni la fecha ni el órgano de aprobación. Además, se observa una falta de regulación como, por ejemplo, en lo concerniente al órgano competente para realizar la adjudicación, o a los procedimientos para modificar o prorrogar un contrato.

Por otra parte, estas IIC regulan que se podrá exigir una garantía provisional no superior al 5% del importe de licitación. No obstante, en el artículo 91 de la LCSP se establece que la garantía provisional no podrá ser superior al 3% de la licitación. Puesto que el artículo 91 de la LCSP está dentro del libro I, que es de obligado cumplimiento, RASSA debería ajustar este límite al establecido en la LCSP.

13. Se ha detectado que dos contratos se adjudicaron de forma directa cuando el importe de los contratos superó los límites establecidos en la ley para los contratos menores. RASSA debería revisar los procedimientos de contratación administrativa para cumplir los requisitos legales.
14. En todos los expedientes analizados, salvo los contratos menores, en los que no es necesario, falta la aprobación y firma del pliego de cláusulas administrativas.
15. En el pliego de cláusulas no se establecía la ponderación de los diferentes criterios de valoración cualitativa de las ofertas, hecho que no garantizaba el cumplimiento del principio de transparencia en la adjudicación de los contratos.
16. El informe de adjudicación de los contratos analizados no está debidamente motivado. Se presenta directamente un cuadro con las puntuaciones otorgadas a cada uno de los licitadores sin ningún informe justificativo de los criterios utilizados.
17. La jurisprudencia, entre otros, del Tribunal Administrativo Central de Recursos Contractuales ha establecido que la fijación en el pliego de cláusulas de un umbral de desproporcionalidad muy próximo a la media de las ofertas puede llegar a desnaturalizar la finalidad de la figura de las ofertas con valores anormales o desproporcionados. Este es el caso de los contratos de obras números 9, 14 y 17, licitados por RASSA.
18. En todos los contratos analizados sujetos a la LCSP y adjudicados por concurso, los criterios objetivos tenían igual peso o menos en la valoración final que los criterios que dependen de un juicio de valor. Para dar una mayor seguridad a la hora de valorar cuál es la oferta más ventajosa, la Sindicatura considera que se debería dar preponderancia a los criterios que hicieran referencia a características del objeto del contrato que puedan valorarse mediante cifras o porcentajes obtenidos a través de la aplicación de las fórmulas establecidas en los pliegos.

Convenios

19. Cinco de los convenios analizados establecían encargos de ejecución de obras de construcción de equipamientos públicos o de construcción de aparcamientos y/o su explotación y cuatro regulaban una prestación de servicios que RASSA debía realizar en diferentes empresas municipales a cambio de una contraprestación económica.

Todos estos encargos deberían haber sido objeto de un procedimiento de contratación por parte de la entidad correspondiente, ya que RASSA no es medio propio (véanse los apartados 4.1.1 y 4.3.2).

20. El convenio entre REGESA y RASSA, que regula la prestación de apoyo y asesoramiento técnico de REGESA a RASSA, no queda suficientemente justificado, ya que RASSA prestaba el mismo servicio a varias empresas municipales. Por este convenio se produce una transferencia de fondos de 94.000€ anuales entre las dos entidades (véanse los apartados 4.2.3.5 y 4.3.2).

