

INFORME 15/2023

CENTRALS I
INFRAESTRUCTURES
PER A LA MOBILITAT
I LES ACTIVITATS
LOGÍSTIQUES, SA
EJERCICIO 2021

INFORME 15/2023

**CENTRALS I
INFRAESTRUCTURES
PER A LA MOBILITAT
I LES ACTIVITATS
LOGÍSTIQUES, SA
EJERCICIO 2021**

Edición: octubre de 2023

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

ÍNDICE

ABREVIACIONES.....	7
1. INTRODUCCIÓN.....	9
1.1. INFORME.....	9
1.1.1. Objeto y alcance.....	9
1.1.2. Metodología.....	9
1.2. ENTE FISCALIZADO.....	10
1.2.1. Antecedentes.....	10
1.2.2. Actividades y organización.....	10
1.2.3. Trabajos de control.....	16
2. FISCALIZACIÓN REALIZADA.....	16
2.1. APROBACIÓN Y RENDICIÓN DE CUENTAS.....	16
2.2. BALANCE Y CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS.....	17
2.3. IMPORTE NETO DE LA CIFRA DE NEGOCIOS.....	21
2.3.1. Ventas.....	22
2.3.2. Arrendamientos.....	23
2.3.3. Prestación de servicios.....	24
2.4. COMERCIALIZACIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS.....	27
2.4.1. Descripción del procedimiento de comercialización.....	29
2.4.2. Resultados de la fiscalización.....	30
2.5. GESTIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS.....	34
2.5.1. Descripción del procedimiento.....	34
2.5.2. Análisis del procedimiento.....	35
2.5.3. Aplicación del procedimiento de gestión en la CIM La Selva.....	36
2.6. CONTRATACIÓN ADMINISTRATIVA.....	38
2.6.1. Normativa aplicable.....	38
2.6.2. Muestra fiscalizada.....	38
2.6.3. Resultados de la fiscalización.....	39
3. CONCLUSIONES.....	43
3.1. OBSERVACIONES.....	43
3.2. RECOMENDACIONES.....	48
4. ANEXOS.....	49
4.1. CUENTAS ANUALES.....	49

4.2.	PROCEDIMIENTO DE COMERCIALIZACIÓN.....	50
4.3.	PROCEDIMIENTO DE ADMINISTRACIÓN Y GESTIÓN DE CENTROS	52
5.	TRÁMITE DE ALEGACIONES.....	54
5.1.	ALEGACIONES RECIBIDAS	54
5.2.	TRATAMIENTO DE LAS ALEGACIONES.....	58
	APROBACIÓN DEL INFORME	58

ABREVIACIONES

CEPSA	Cepsa Comercial de Petróleo, SA
CIM	Central integrada de mercancías
CIMALSA	Centrals i Infraestructures per a la Mobilitat i les Activitats Logístiques, SAU
EDAR	Estación depuradora de aguas residuales
LCSP	Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de contratos del sector público
M€	Millones de euros
REPSOL	Repsol Comercial de Productos Petrolíferos, SA

1. INTRODUCCIÓN

1.1. INFORME

1.1.1. Objeto y alcance

La Sindicatura de Cuentas, como órgano fiscalizador del sector público de Cataluña, de acuerdo con la normativa vigente y en cumplimiento de su Programa anual de actividades, ha emitido este informe de fiscalización limitada relativo a Centrals i Infraestructures per a la Mobilitat i les Activitats Logístiques, SAU (CIMALSA), correspondiente al ejercicio 2021.

El objeto del informe ha sido la fiscalización limitada de CIMALSA, centrada en la fiscalización financiera de los ingresos correspondientes al importe neto de la cifra de negocios, para verificar que se presentan según el marco normativo de información financiera aplicable¹ y, en particular, según los principios y criterios contables que este marco contiene. También ha incluido el análisis y la comprobación de los procedimientos de comercialización y de gestión de infraestructuras que han generado la cifra de negocios, así como la contratación administrativa derivada del contrato de concesión de servicios de las áreas de servicio de las autopistas C-32 y C-33.

Aunque el ámbito temporal de este informe ha sido el ejercicio 2021, cuando se ha considerado necesario para completar el trabajo, se ha ampliado a períodos anteriores y posteriores.

Las conclusiones del informe incluyen las observaciones más significativas, los incumplimientos normativos detectados y las recomendaciones sobre mejoras en la gestión de las actividades desarrolladas por la entidad que se han puesto de manifiesto durante la realización del trabajo.

1.1.2. Metodología

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

La Sindicatura ha tenido acceso a los papeles de trabajo de los auditores externos, ha revisado los trabajos y las pruebas realizadas por los auditores y ha hecho las pruebas adicio-

1. El Real decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el Plan general de contabilidad, la Orden ministerial de Economía y Hacienda, de 28 de diciembre de 1994, por la que se aprueba el Plan general de contabilidad adaptado a empresas inmobiliarias y, en caso de discrepancias o falta de regulación específica de determinadas operaciones, la Orden VEH/137/2017, de 29 de junio, por la que se aprueba el Plan general de contabilidad pública de la Generalidad de Cataluña.

nales que ha estimado necesarias. Las conclusiones expresadas en este informe de fiscalización son responsabilidad de la Sindicatura.

1.2. ENTE FISCALIZADO

1.2.1. Antecedentes

CIMALSA es una empresa pública con la forma jurídica de sociedad anónima unipersonal, que fue constituida por el Instituto Catalán del Suelo con la denominación Centre Integral de Mercaderies i Activitats Logístiques, SA, el 8 de octubre de 1992, con la autorización previa del Gobierno de la Generalidad de 1 de septiembre de 1992. El 3 de septiembre de 1998 se produjo el cambio de socio único de la entidad, que pasó a ser la Generalidad de Cataluña. El 11 de octubre de 2005, la sociedad cambió su denominación social por la de Centrals i Infraestructures per a la Mobilitat i les Activitats Logístiques, SAU.

La sociedad tiene la condición de empresa pública, de acuerdo con el Decreto legislativo 2/2002, de 24 de diciembre, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley 4/1985, de 29 de marzo, del Estatuto de la empresa pública catalana. Está adscrita al departamento competente en materia de transportes y movilidad, que en el ejercicio fiscalizado era el Departamento de Territorio y Sostenibilidad hasta mayo de 2021 y, a partir de esta fecha, el Departamento de la Vicepresidencia, Políticas Digitales y Territorio.

La sociedad se rige por sus estatutos, por la normativa reguladora de las sociedades de capital, por la normativa de la empresa pública catalana y por otras disposiciones que le sean de aplicación.

Los estatutos vigentes en el ejercicio fiscalizado fueron aprobados por el acuerdo del Gobierno de la Generalidad GOV/165/2020, de 22 de diciembre. Posteriormente, el artículo 2, relativo al objeto social, fue ampliado mediante el Acuerdo de Gobierno GOV/34/2021, de 23 de marzo, con la incorporación de la explotación de áreas de servicio, zonas de estacionamiento y de descanso, y otros elementos funcionales e instalaciones vinculados.

1.2.2. Actividades y organización

1.2.2.1. Actividades

De acuerdo con el artículo 2 de los estatutos de CIMALSA, su objeto social es el siguiente:

- a) La planificación, promoción, gestión, explotación y administración de infraestructuras y de equipamientos relacionados con los transportes, la logística, los sistemas de comuni-

caciones, la movilidad y la circulación de vehículos incluidas las áreas de servicio, las zonas de estacionamiento y de descanso y otros elementos funcionales e instalaciones vinculados.

- b) La planificación, promoción y gestión de actividades preparatorias o complementarias de las anteriores, incluso las de carácter urbanístico.
- c) La adquisición, enajenación, participación y explotación por cualquier título de espacios, infraestructuras y equipamientos relacionados con las anteriores, incluidas instalaciones de energías renovables.

La sociedad, previa autorización del Gobierno, puede desarrollar su objeto social mediante la constitución o participación en sociedades de objeto similar o análogo. En el ejercicio 2021, CIMALSA participaba en el capital de la sociedad Terminal Intermodal de l'Empordà, SL (TIE).²

El 26 de marzo de 2019, el Consejo de Administración de CIMALSA aprobó el Plan estratégico 2019-2025. Este Plan prevé las líneas generales de negocio y servicio de CIMALSA.

En el marco del Plan estratégico 2019-2025, por encargo del Departamento de Territorio y Sostenibilidad³ y en colaboración con el Departamento de Empresa y Conocimiento,⁴ CIMALSA elaboró el documento denominado Estrategia logística para la internacionalización de la economía catalana 2020-2040, que fue aprobado por el Gobierno de la Generalidad el 9 de febrero de 2021. Este documento establece 5 líneas estratégicas a desarrollar mediante la ejecución de 60 medidas agrupadas en 19 proyectos. CIMALSA es responsable de su implementación y coordinación.

Desde su creación, la actividad principal de CIMALSA ha sido la promoción de infraestructuras logísticas, tanto para su venta como para ser comercializadas mediante otras fórmulas admitidas en derecho, como los arrendamientos, derechos de superficie y usufructo. Durante los últimos ejercicios, la actividad de CIMALSA se ha ido diversificando con la incorporación de la gestión de otras infraestructuras para el transporte y la movilidad, como son los aparcamientos de vehículos pesados, las estaciones de autobuses y las áreas de servicio de las autopistas.

2. Terminal Intermodal de l'Empordà, SL es una sociedad limitada participada por CIMALSA en un 52,68% y por la Autoridad Portuaria de Barcelona en un 47,32%. Se constituyó el 19 de febrero de 2010 y tiene por objeto desarrollar y promover la actividad de la terminal ferroviaria de Vilamalla y la futura terminal intermodal de El Far d'Empordà.

3. A partir de mayo de 2021, Departamento de la Vicepresidencia y de Políticas Digitales y Territorio.

4. A partir de mayo de 2021, Departamento de Empresa y Trabajo.

En el ámbito de la promoción de infraestructuras, CIMALSA realiza el planeamiento y los proyectos urbanísticos, su construcción y su posterior comercialización.

En la práctica, CIMALSA promociona, principalmente, dos tipos de infraestructuras, que son las siguientes:

- Centrales integradas de mercancías (CIM): son polígonos especialmente diseñados para usos logísticos de alta rotación directamente vinculados al transporte y almacenamiento de mercancías. Estas centrales están situadas alrededor de grandes núcleos de población, son recintos cerrados con vigilancia y accesos controlados que, además, ofrecen otros servicios a las empresas, trabajadores y vehículos, como gasolineras y puntos de recarga eléctrica, lavado de vehículos, restauración, zonas de descanso, etc.
- Plataformas logísticas (en adelante, Logis): son infraestructuras logísticas para la instalación de almacenes, que disponen de actividades complementarias y unas características y diseño más flexibles que las CIM. Incorporan amplias zonas multimodales que permiten operar con líneas de transporte intermodal carretera-ferrocarril.

En el ámbito de la gestión, CIMALSA administra las CIM y los Logis, y gestiona otras instalaciones de transporte o vinculadas con la movilidad, como son los aparcamientos de vehículos pesados o *truck centers*,⁵ estaciones de autobuses y áreas de servicio de las autopistas. Estas instalaciones pueden ser de construcción propia de CIMALSA o bien adscritas por la Generalidad. Asimismo, la gestión puede ser directa, con personal propio, o indirecta, mediante la adjudicación a terceros.

Por otro lado, en el ejercicio 2021, existían varios proyectos urbanísticos en fase de estudio como la CIM Metropolitana, en Abrera; el Logis Penedès, en terrenos de Banyeres del Penedès, L'Arboç y Sant Jaume dels Domenys, y el Logis Ebre, en L'Aldea. También estaba en fase de estudio la implantación del *truck center* en la Zona de actividades logísticas (ZAL) del Puerto de Barcelona y en el municipio de Sant Esteve Sesrovires, y se iniciaron los trámites para obtener la adscripción y la gestión provisional de la estación de autobuses de Palafrugell.

Instalaciones sujetas a la actividad de CIMALSA

Para desarrollar su actividad, la sociedad gestiona varias instalaciones situadas en diferentes municipios. Las principales infraestructuras que gestionaba la sociedad en el ejercicio 2021 eran las siguientes:

5. Los *truck centers* son espacios acondicionados y seguros para el estacionamiento de vehículos pesados.

Cuadro 1. Infraestructuras gestionadas por CIMALSA

Nombre, ubicación, año de inicio	Titularidad	Situación 2021
CIM - Administración y gestión por cuenta de la supracomunidad* de propietarios		
CIM Vallès-Santa Perpètua de Mogoda 1997	Terceros, propietarios de las parcelas CIMALSA, propietaria de un módulo de la nave modular 7	Finalizada, vendida al 100%
CIM Lleida-Lleida 2003	Terceros, propietarios de las parcelas CIMALSA, propietaria de un local del edificio de oficinas	Finalizada, vendida al 100%
CIM La Selva-Vilobí d'Onyar y Riudellots de la Selva 2007	Terceros, propietarios de las parcelas y de la nave modular CIMALSA, propietaria de una parcela destinada a control y servicios, del centro de servicios al transporte e innovación tecnológica, y de las parcelas del Parque aeroportuario y logístico	Finalizada, vendida al 100%. Parcelas y centro de servicios de CIMALSA: alquiler o derechos de superficie.
CIM El Camp-Reus y La Canonja 2007	Terceros, propietarios de las parcelas CIMALSA, propietaria del 63,7% de la nave modular y de una parcela destinada a control y servicios. También propietaria del suelo del sector Este, segunda fase, pendiente de urbanizar.	Comercialización el sector Oeste (1ª fase). A finales de 2021 había 3 parcelas disponibles. Las parcelas y naves de CIMALSA se alquilan. Usufructo de la cubierta de la nave modular.
Logis		
Logis Bages-Sallent 2007	CIMALSA	Finalizado, en alquiler al 100%
Logis Empordà-El Far d'Empordà 2010	CIMALSA, propietaria de las parcelas pendientes de vender Terceros, propietarios de las parcelas vendidas	Comercialización mediante venta. Durante 2021 se vendieron 4 parcelas y quedaban 5 parcelas disponibles para la venta.
Logis Montblanc-Montblanc Pendiente de iniciar	CIMALSA. Pendiente de urbanizar	Comercialización previa a la urbanización. En 2021, formalizada promesa de compraventa de 2 parcelas.
Truck centers		
Truck Castellar-Polígono industrial Pla de la Bruguera de Castellar del Vallès 2010	Adscrito a CIMALSA por la Generalidad	Alquiler de plazas de aparcamiento
Truck Riuclar-Polígono industrial Riu Clar Tarragona 2018	Adscrito a CIMALSA por la Generalidad	Gestión indirecta mediante contrato de gestión de servicios
Truck Puerto-Zona Franca de Barcelona 2016	Consortio de la Zona Franca. CIMALSA paga un alquiler al Consortio de la Zona Franca	Alquiler de las instalaciones
Otros		
Estación de autobuses - Girona 2018	Generalidad, pendiente de adscripción a CIMALSA	Alquiler de espacios
Áreas de servicio de las autopistas C-32 (El Maresme y La Tordera) y C-33 (Montcada i Reixach) Septiembre 2021	Adscrito a CIMALSA por la Generalidad	Gestión indirecta mediante concesión de servicios

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

* En cada una de las CIM hay una supracomunidad que tiene por objeto la ordenación y el desarrollo de las normas que regulan la propiedad y el funcionamiento de la central. Se rigen por unos estatutos que establecen como órganos de gobierno la Asamblea General, la Presidencia, la Secretaría y el Consejo Rector, y como órganos unipersonales el administrador, el tesorero y el contador.

1.2.2.2. Organización

De acuerdo con lo que establecen sus estatutos, CIMALSA se rige por los siguientes órganos:

- La Junta General de Accionistas
- El Consejo de Administración

Las funciones ejecutivas las ejerce, por delegación del Consejo de Administración, el consejero delegado.

Junta General de Accionistas

La Junta General de Accionistas es el principal órgano de gobierno de la sociedad. Sus atribuciones se establecen en el artículo 17 de los estatutos, y consisten, principalmente, en nombrar y cesar a los consejeros y al presidente del Consejo de Administración; aprobar las cuentas anuales; acordar la modificación de los propios estatutos, y deliberar y adoptar los acuerdos sobre las cuestiones que sean de su competencia según la normativa reguladora de las sociedades de capital y sobre aquellas que le plantee el Consejo de Administración.

Consejo de Administración

La administración de la sociedad corresponde al Consejo de Administración, que está integrado por el número de consejeros que fije la Junta General, que no puede ser inferior a 5 ni superior a 12. Durante el ejercicio 2021 el número de miembros del Consejo fue de 9 hasta el 12 de julio, fecha en la que pasó a 12.

Los consejeros son nombrados por la Junta General de Accionistas y ejercen su cargo durante un plazo de 5 años. Pueden ser reelegidos una o más veces por períodos de igual duración. La Junta nombra, de entre los consejeros, al presidente del Consejo. El Consejo de Administración debe elegir un secretario y puede escoger, de entre sus miembros, un vicepresidente y un consejero delegado o más. En el ejercicio fiscalizado, el presidente era también el consejero delegado de CIMALSA.

Durante el ejercicio 2021, los miembros del Consejo de Administración fueron los siguientes:

Cuadro 2. Composición del Consejo de Administración

Cargo	Nombre y apellidos	Origen
Presidente y consejero delegado	Enric Ticó Buixados	Departamento de la Vicepresidencia y de Políticas Digitales y Territorio
Vicepresidente	Isidre Gavin Valls	Secretario de Territorio y Movilidad del Departamento de la Vicepresidencia y de Políticas Digitales y Territorio
Consejero/a	David Saldoni de Tena (hasta el 12 de julio de 2021) Mercè Rius Serra (desde el 12 de julio de 2021)	Director/a general de Transportes y Movilidad del Departamento de la Vicepresidencia y de Políticas Digitales y Territorio
Consejero	Albert Civit Fons	Director/gerente* del Instituto Catalán del Suelo

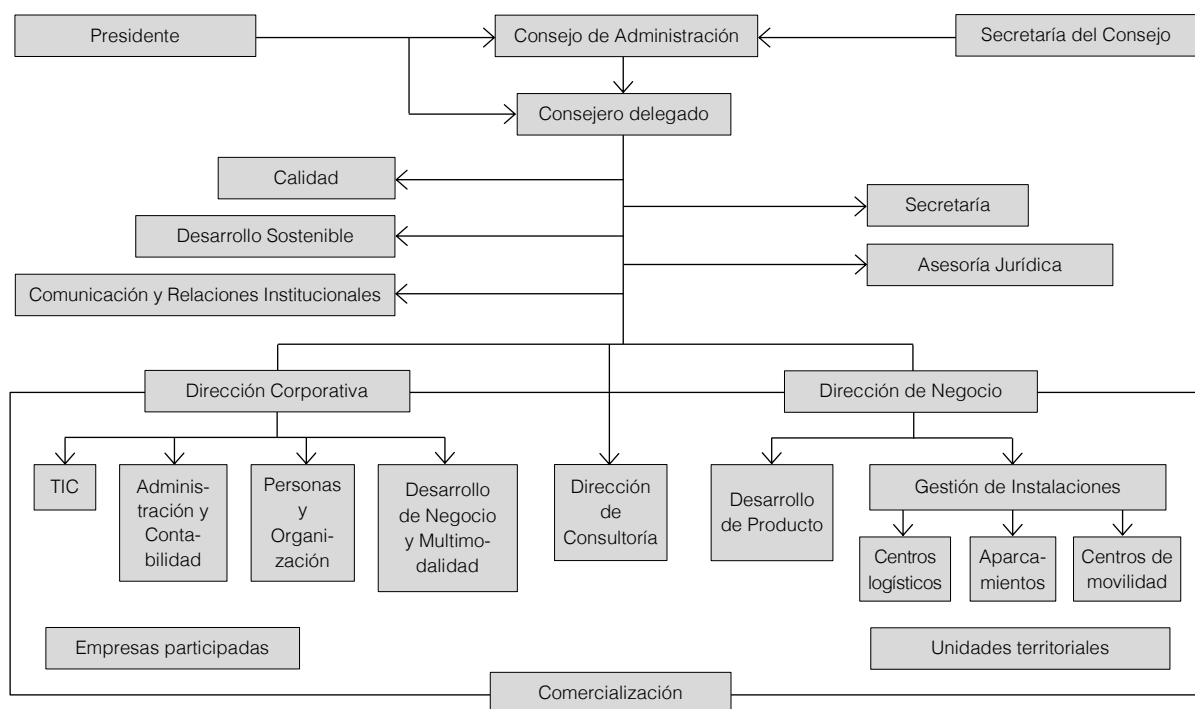
Cargo	Nombre y apellidos	Origen
Consejera	Marta Subirà Roca (desde el 12 de julio de 2021)	Presidenta de Ferrocarriles de la Generalidad de Cataluña
Consejero	Francesc Sutrias Grau (hasta el 12 de julio de 2021) Josep Solà Font (desde el 12 de julio de 2021)	Director general de Patrimonio del Departamento de Economía y Hacienda
Consejera	Blanca Sorigué Borrell (desde el 29 de enero de 2021)	Directora general del Consorcio de la Zona Franca de Barcelona
Consejero	Josep Lluís Aymat Satué	Director de la Federación Empresarial de Autotransporte de la Provincia de Tarragona
Consejero	José M. Chavarría Homedes	Presidente de la Federación Empresarial Catalana de Autotransporte de Viajeros
Consejero	Domènec Espadalé Vergés (hasta el 12 de julio de 2021) Jaume Fàbrega Vilà (desde el 12 de julio de 2021)	Presidente Cámara de Comercio, Industria y Navegación de Girona
Consejero	Sixte Cambra Sánchez	Independiente
Consejero	Pere Padrosa Pierre (desde el 12 de julio de 2021)	Independiente
Secretario, no consejero	Jordi Tomás Ribera	Responsable de la Asesoría Jurídica de CIMALSA

Fuente: Elaboración propia a partir de las actas de la Junta General de Accionistas de CIMALSA.

* Albert Civit Fons fue director del Instituto Catalán del Suelo hasta el 14 de septiembre de 2021 y, posteriormente, pasó a ser gerente.

1.2.2.3. Estructura organizativa

El organigrama de CIMALSA vigente en el ejercicio 2021 era el siguiente:



Fuente: Datos obtenidos de CIMALSA.

El Departamento de Comercialización estaba integrado únicamente por un responsable o jefe del departamento, puesto que en el ejercicio 2021 estaba vacante.

1.2.3. Trabajos de control

Las entidades públicas que forman parte del sector público de la Generalidad de Cataluña con participación mayoritaria, directa o indirecta, y las entidades adscritas a la Administración de la Generalidad son objeto de control financiero mediante la forma de auditoría bajo la dirección de la Intervención General de la Generalidad de Cataluña o mediante la supervisión de auditorías contratadas, de acuerdo con el plan anual de actuaciones de control aprobado para cada ejercicio económico.

La Intervención General de la Generalidad de Cataluña lleva a cabo el control financiero de CIMALSA con carácter periódico, de acuerdo con el Plan de actuaciones. El último informe corresponde al ejercicio 2019, y fue emitido el 7 de septiembre de 2021.

CIMALSA no dispone de un órgano de control económico y financiero interno, aspecto requerido en el artículo 71.3 del Decreto legislativo 3/2002, de 24 de diciembre, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley de finanzas públicas de Cataluña.

Las cuentas anuales del ejercicio 2021 fueron auditadas por Uniaudit Oliver Camps, SL. El informe expresa una opinión favorable.

El 31 de octubre de 2021, Uniaudit Oliver Camps, SL emitió un informe sobre la revisión del cumplimiento de legalidad y de la normativa del sector público relativo al ejercicio 2020. A la fecha de finalización del trabajo de campo, noviembre de 2022, todavía no ha sido emitido el correspondiente al ejercicio 2021.

El último informe emitido por la Sindicatura de Cuentas de Cataluña en relación con esta entidad fue el informe 27/97-D, correspondiente al ejercicio 1996.

2. FISCALIZACIÓN REALIZADA

2.1. APROBACIÓN Y RENDICIÓN DE CUENTAS

De acuerdo con el Decreto legislativo 3/2002, de 24 de diciembre, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley de finanzas públicas de Cataluña (TRLFPC), la sujeción al régimen de contabilidad pública comporta la obligación de rendir cuentas de las operaciones respectivas, cualquiera que sea su naturaleza, a la Sindicatura de Cuentas mediante la Intervención General, o directamente, cuando proceda.

Las cuentas anuales de CIMALSA correspondientes al ejercicio 2021 fueron formuladas por el Consejo de Administración el 29 de marzo de 2022, aprobadas por la Junta General de

Accionistas el 3 de junio de 2022 y remitidas a la Sindicatura de Cuentas dentro del plazo establecido en el artículo 81 del TRLFPC.

2.2. BALANCE Y CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS

A continuación, se presenta el Balance de CIMALSA a 31 de diciembre de 2021, así como la Cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2021:

Cuadro 3. Balance

ACTIVO	31.12.2021	31.12.2020	Variación (%)
Inmovilizado intangible	4.114	6.914	(40,5)
Inmovilizado material	66.784.783	55.632.003	20,0
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	1.433.213	1.419.808	0,9
Inversiones financieras a largo plazo	92.901	210.798	(55,9)
Activos por impuesto diferido	1.046.720	1.221.546	(14,3)
Total activo no corriente	69.361.731	58.491.069	18,6
Existencias	61.552.433	74.919.809	(17,8)
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	3.808.199	3.944.806	(3,5)
Inversiones en empresas del grupo	-	60.201	(100,0)
Inversiones financieras a corto plazo	222.603	116.228	91,5
Periodificaciones a corto plazo	-	6.792	(100,0)
Efectivo y otros líquidos equivalentes	1.603.326	25.053	*
Total activo corriente	67.186.561	79.072.889	(15,0)
TOTAL ACTIVO	136.548.292	137.563.958	(0,7)
PATRIMONIO NETO Y PASIVO	31.12.2021	31.12.2020	Variación (%)
Fondos propios	119.670.356	110.320.963	8,5
Subvenciones, donaciones y legados recibidos	939.344	942.673	(0,4)
Total patrimonio neto	120.609.700	111.263.636	8,4
Provisiones a largo plazo	998.758	1.509.491	(33,8)
Deudas a largo plazo	4.562.935	6.549.819	(30,3)
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	2.552.727	1.138.934	124,1
Pasivos por impuesto diferido	313.115	314.225	(0,4)
Periodificaciones a largo plazo	127.390	164.522	(22,6)
Total pasivo no corriente	8.554.925	9.676.991	(11,6)
Provisiones a corto plazo	2.645.582	1.381.460	91,5
Deudas a corto plazo	1.996.343	12.861.051	(84,5)
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	1.795	96	*
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	2.701.846	2.345.071	15,2
Periodificaciones a corto plazo	38.101	35.653	6,9
Total pasivo corriente	7.383.667	16.623.331	(55,6)
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	136.548.292	137.563.958	(0,7)

Importes en euros.

Fuente: Elaboración propia a partir de las cuentas anuales del ejercicio 2021.

* Porcentaje de variación igual o superior a mil unidades, en valor absoluto.

Cuadro 4. Cuenta de pérdidas y ganancias

Concepto	2021	2020	Variación (%)
Importe neto de la cifra de negocios	23.596.829	6.876.675	243,1
Variación de existencias	(8.418.786)	653.974	*
Aprovisionamientos	(8.573.895)	(3.671.492)	(133,5)
Otros ingresos de explotación	219.961	145.985	50,7
Gastos de personal	(1.035.260)	(1.005.409)	(3,0)
Otros gastos de explotación	(2.643.234)	(1.372.380)	(92,6)
Amortización del inmovilizado	(819.168)	(2.587.579)	68,3
Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras	4.439	17.311	(74,4)
Excesos de provisiones	-	3.490.230	(100,0)
Deterioro y resultados por venta de inmovilizado	136.736	-	*
Otros resultados	(984.417)	814.702	(220,8)
Resultado de explotación	1.483.205	3.362.017	(55,9)
Ingresos financieros	1.533	2.869	(46,6)
Gastos financieros	(315.634)	(915.468)	65,5
Deterioro y resultados por venta de instrumentos financieros	13.405	7.610	76,1
Resultado financiero	(300.696)	(904.989)	66,8
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	1.182.509	2.457.028	(51,9)
Impuesto sobre beneficios	(174.826)	(1.091.232)	84,0
RESULTADO DEL EJERCICIO	1.007.683	1.365.796	(26,2)

Importes en euros.

Fuente: Elaboración propia a partir de las cuentas anuales del ejercicio 2021.

* Porcentaje de variación igual o superior a mil unidades, en valor absoluto.

A partir del 1 de enero de 2021 CIMALSA aplicó las nuevas normas de registro, valoración y elaboración de las cuentas anuales para el reconocimiento de ingresos por la entrega de bienes y la prestación de servicios establecidos por el Real decreto 1/2021, de 12 de enero, por el que se modifica el Plan general de contabilidad aprobado por el Real decreto 1514/2007, de 16 de noviembre. La aplicación de estas normas no produjo ningún impacto en el patrimonio neto. De acuerdo con la disposición transitoria segunda del Real decreto 1/2021, CIMALSA optó por incluir en las cuentas anuales del ejercicio 2021 la información comparativa correspondiente al ejercicio 2020 sin expresarla nuevamente, aplicando las nuevas categorías de instrumentos financieros solo a efectos de presentación.

El total del activo y del pasivo a 31 de diciembre de 2021 ascendió a 136,55 M€, lo que supuso una disminución de 1,02 M€, un 0,7%, respecto al saldo a 31 de diciembre de 2020.

El inmovilizado material y las existencias fueron los epígrafes más significativos del activo. En conjunto representaban el 94,9% del activo.

El patrimonio neto fue el epígrafe más significativo del pasivo con 120,61 M€, un 88,3%, mientras que las deudas a largo y corto plazo ascendieron a 6,56 M€, un 4,8%, y las deudas con empresas del grupo fueron de 2,55 M€, un 1,9%.

La cifra de negocios, de 23,60 M€, fue el epígrafe más significativo de los ingresos de explotación de 2021, un 98,5% del total de los ingresos de explotación. Los aprovisionamientos, de 8,57 M€, y la variación de las existencias, de 8,42 M€, fueron los epígrafes más significativos de los gastos de explotación, que en conjunto representaron el 75,7% del total de los gastos de explotación.

El Resultado del ejercicio 2021 fue 1,01 M€, inferior en 0,36 M€ al del ejercicio 2020. Aunque los ingresos de explotación se doblaron respecto al ejercicio anterior, con un incremento de 11,96 M€, los gastos de explotación se incrementaron de forma más que proporcional, con un incremento de 13,84 M€. Hay que tener en cuenta que la variación de existencias pasó de ser un ingreso de 0,65 M€, en 2020, a un gasto de 8,42 M€, en 2021, y que los demás resultados pasaron de un ingreso de 0,81 M€, en 2020, a una pérdida de 0,98 M€, en 2021.

A continuación, se hace un análisis de las partidas más significativas del Balance y de la Cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2021, y de su evolución.

Inmovilizado material

El inmovilizado material ascendió a 66,78 M€, un 49,3% del total del activo. El coste fue de 71,23 M€ y la amortización acumulada de 4,45 M€, un 6,2% del coste.

El valor neto contable del inmovilizado material aumentó en 11,15 M€ respecto al de 2020. El principal movimiento del ejercicio correspondió al incremento del coste de los terrenos y construcciones en 10,91 M€, cuyo detalle fue el siguiente:

- Alta por 7,34 M€, correspondiente a los solares y construcciones de las áreas de servicio de las autopistas C-32 y C-33 recibidas en adscripción de la Generalidad.
- Traspaso procedente de existencias por 5,90 M€, correspondiente al coste de los terrenos del Logis Montblanc que en 2021 se destinaron a alquiler para la instalación de una planta fotovoltaica.
- Baja por 1,51 M€, correspondiente a la retrocesión de cargas impositivas previstas en el ejercicio 2018 como mayor coste de la nave del Logis Bages, que finalmente no tuvieron que liquidarse.
- Baja por 0,85 M€, correspondiente a la venta de una parcela de la CIM Lleida.

Existencias

Las existencias ascendieron a 61,55 M€, un 45,1% del total del activo. El coste era de 73,21 M€ y el deterioro de las existencias ascendió a 11,66 M€.

Los principales componentes de las existencias fueron la central construida del Logis Empordà, 17,42 M€; las promociones en curso del Logis Montblanc, 12,95 M€, y de la CIM El Camp, 12,86 M€, y la promoción en fase de planeamiento urbanístico del Logis Penedès, 14,36 M€.

El valor neto contable de las existencias disminuyó en 13,37 M€ respecto al de 2020. Los principales movimientos del ejercicio fueron los siguientes:

- Altas de centrales en curso, por 8,25 M€, correspondientes al Logis Empordà, por las construcciones en curso.
- Bajas de centrales construidas, por 16,93 M€, correspondientes al Logis Empordà, por los terrenos vendidos.
- Traspaso al inmovilizado material, por 5,90 M€, correspondientes al coste de los terrenos del Logis Montblanc, que en 2021 se destinaron a alquiler para la instalación de una planta fotovoltaica.

Patrimonio neto

Los principales componentes del Patrimonio neto fueron el capital social, de 93,81 M€, y las otras aportaciones de los socios, de 25,15 M€. Las aportaciones de los socios incluían el valor neto contable de los bienes recibidos en adscripción y las aportaciones presupuestarias al fondo patrimonial recibidas del Departamento de Territorio y Sostenibilidad por el capítulo 8 del presupuesto.

El Patrimonio neto se incrementó en 9,35 M€ respecto al ejercicio 2020 por la incorporación de los bienes adscritos por la Generalidad correspondientes a las áreas de servicio de las autopistas C-32 y C-33 por 7,34 M€, por la incorporación del Resultado del ejercicio de un beneficio de 1,01 M€ y por la aportación al fondo patrimonial efectuada por el Departamento de Territorio y Sostenibilidad de 1,00 M€.

Deudas a largo y corto plazo

Los principales componentes de las deudas a largo y corto plazo fueron los préstamos de entidades de crédito, con 4,24 M€ a corto plazo y 1,97 M€ a largo plazo.

El saldo de las deudas a largo y corto plazo disminuyó en 12,85 M€ respecto al de 2020. Durante el ejercicio 2021 se amortizaron préstamos de entidades financieras por 6,17 M€, y a finales del ejercicio la póliza de crédito no tenía saldo dispuesto mientras que en 2020 el saldo dispuesto había sido de 6,67 M€.

Deudas con empresas del grupo

Las deudas con empresas del grupo ascendieron a 2,55 M€ y correspondían a dos préstamos a largo plazo formalizados con la Generalidad en los ejercicios 2019 y 2021, cuya pri-

mera amortización estaba prevista para el ejercicio 2026, y a la periodificación del correspondiente gasto financiero. Ambos préstamos ascendían a 1,14 M€, el del ejercicio 2019, y a 1,41 M€, el del ejercicio 2021, y fueron concedidos para refinar parte de los vencimientos de varios préstamos concedidos por entidades de crédito.

Importe neto de la cifra de negocios

El importe neto de la cifra de negocios fue de 23,60 M€ (véase el apartado 2.3).

Variación de las existencias

La variación de existencias fue un gasto de 8,42 M€ por el hecho de que el coste de las parcelas vendidas fue superior a los costes de construcción ejecutados durante el ejercicio. La correspondiente a las centrales en curso fue un ingreso de 8,25 M€ y la de las centrales terminadas un gasto de 16,43 M€, importes que correspondían en ambos casos al Logis Empordà. La variación de la provisión por deterioro fue un gasto de 0,24 M€.

Excesos de provisiones

En el ejercicio 2020 CIMALSA había registrado un ingreso por 3,49 M€ correspondiente a la cancelación de la provisión constituida en ejercicios anteriores por la posible indemnización derivada del litigio relativo a la propiedad de la nave del Logis Bages, que fue resuelto en ese ejercicio por sentencia firme a favor de CIMALSA.

Aprovisionamientos

Los aprovisionamientos ascendieron a 8,57 M€. El principal componente eran las obras y servicios realizados por terceros, de 8,54 M€, que correspondían principalmente al Logis Empordà.

2.3. IMPORTE NETO DE LA CIFRA DE NEGOCIOS

El detalle de los ingresos por el importe neto de la cifra de negocios es el siguiente:

Cuadro 5. Importe neto de la cifra de negocios

Concepto	2021	2020	Variación (%)
Ventas	18.713.064	589.352	*
Arrendamientos	2.789.497	4.603.956	(39,4)
Prestación de servicios	2.094.268	1.683.367	24,4
Total importe neto de la cifra de negocios	23.596.829	6.876.675	243,1

Importes en euros.

Fuente: Elaboración propia a partir de las cuentas anuales del ejercicio 2021.

* Porcentaje de variación igual o superior a mil unidades, en valor absoluto.

Como puede observarse, los ingresos del ejercicio 2021 han aumentado de forma significativa respecto a los del ejercicio 2020, debido principalmente al aumento de las ventas. Hay que tener en cuenta que la construcción de la fase 2 del Logis Empordà finalizó en julio de 2021, fecha a partir de la cual se reactivaron las ventas de las parcelas. Así, en el ejercicio 2021 se vendieron tres parcelas por una superficie de 181.242 m² cuando en 2020 solo se había vendido una parcela de 6.391 m².

2.3.1. Ventas

El detalle de los ingresos por ventas registrados durante el ejercicio 2021 es el siguiente:

Cuadro 6. Ventas del ejercicio 2021

Concepto	Superficie (m ²)	Ciente	Importe
Parcela 36 Logis Empordà	168.112	LCP SP DC1, SLU*	17.483.648
Parcela 24 Logis Empordà	6.298	OKM Química Ortopédica, SL	579.416
Parcela 18 Logis Empordà	6.832	ECO Sistema Teblick, SLU	650.000
Total ventas			18.713.064

Importes en euros sin IVA.

Fuente: Elaboración propia a partir de los mayores de cuentas del ejercicio 2021.

* Sociedad de inversión y promoción inmobiliaria, participada por Eurofund (gestora de fondos) y Logistics Capital Partners (grupo empresarial británico).

Los ingresos de venta por la entrega de bienes, de acuerdo con el criterio establecido en el Plan general de contabilidad, deben registrarse en el momento en el que la sociedad transfiere al comprador la posesión de los bienes y los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad. Los anticipos recibidos a cuenta de futuras ventas deben registrarse en el pasivo hasta la fecha de la transferencia de los bienes, en la que deben darse de baja y registrarse el ingreso por venta.

En las ventas del ejercicio 2021, destaca la de la parcela 36 del Logis Empordà, por 17,48 M€. En la escritura de compraventa se estableció un pago aplazado de 4,17 M€, a abonar cuando se cumplieran los siguientes objetivos:

- Ejecución de al menos un 50,0% de las obras de urbanización: pago de 1,23 M€.
- Ejecución de al menos un 75,0% de las obras de urbanización: pago de 1,22 M€.
- Ejecución de las obras de la tubería de riego y formalización de la recepción de las obras de urbanización por parte del Ayuntamiento de El Far d'Empordà: pago de 1,22 M€.
- Cancelación en el Registro de la propiedad del derecho de reversión de las expropiaciones previamente realizadas: pago de 0,50 M€.

A finales del ejercicio 2021, se cumplieron dos de estos cuatro objetivos, quedando pendientes el de la ejecución de las obras de la tubería de riego, que finalizó durante el ejercicio 2022, y la cancelación del derecho de reversión, que a la fecha de finalización del trabajo de campo continuaba pendiente de inscripción en el Registro de la propiedad.

2.3.2. Arrendamientos

El detalle de los ingresos por arrendamientos registrados durante el ejercicio 2021 es el siguiente:

Cuadro 7. Ingresos por arrendamientos

Concepto	2021	2020	Variación (%)
Nave modular Logis Bages	1.803.625	1.566.362	15,1
Recinto de aparcamiento <i>truck</i> Puerto	372.229	407.542	(8,7)
Nave modular CIM El Camp	284.085	282.874	0,4
Parcela 1 CIM La Selva	138.795	169.527	(18,1)
Plazas de aparcamiento <i>truck</i> Castellar	96.683	101.073	(4,3)
Inmuebles	25.505	15.515	64,4
Aeropuerto de Alguaire	-	1.975.491	(100,0)
Derechos de superficie CIM La Selva	61.415	58.645	4,7
Otros	7.160	26.927	(73,4)
Total ingresos por arrendamientos	2.789.497	4.603.956	(39,4)

Importes en euros.

Fuente: Elaboración propia.

Durante el ejercicio 2021, los ingresos por arrendamientos disminuyeron en un 39,4% respecto a los del ejercicio 2020 principalmente debido a la desadscripción de los terrenos del aeropuerto de Alguaire y a la devolución de toda la instalación a la Generalidad. Desde diciembre de 2009, CIMALSA tenía adscritos los terrenos del aeropuerto de Alguaire, y arrendaba el aeropuerto a Aeroports Públics de Catalunya, SLU, hasta el 23 de octubre de 2020. El 23 de diciembre de 2019 el Gobierno acordó la desadscripción de los terrenos, que se formalizó en octubre de 2020 y que por consiguiente supuso la finalización del arrendamiento (véase el informe 11/2021, relativo a Aeroports Públics de Catalunya, SLU, ejercicio 2018).

En el ejercicio 2021, los principales ingresos procedían del arrendamiento de la nave modular del Logis Bages, que estaba alquilada a tres empresas. Estos ingresos representaban el 64,6% del total de los arrendamientos, y aumentaron un 15,1% respecto a los del ejercicio 2020.

En el análisis efectuado, se ha verificado que los ingresos por arrendamiento registrados en el ejercicio 2021 se correspondían con las cuotas anuales establecidas en los contratos, actualizadas con las correspondientes variaciones del IPC, más los gastos de mantenimiento y administración, el impuesto de bienes inmuebles y los suministros a cargo de los arrendatarios.

Sin embargo, cabe mencionar que en el caso del alquiler de las plazas de aparcamiento del *truck* Castellar a Transportes Unión, SCCL, el número de plazas y el importe facturado por CIMALSA se ha ido modificando respecto a las previsiones del contrato que formalizaron el 8 de marzo de 2010. Durante el ejercicio 2021, la media de plazas facturadas fue de 18, mientras que en el contrato se preveían 28. Respecto a los precios establecidos en el contrato, CIMALSA aplicó un descuento medio de un 12,2%, concedido en ejercicios anteriores.

Estas modificaciones en cuanto a número de plazas y descuentos a lo largo de los ejercicios no han sido debidamente documentadas, lo que supone una debilidad de control.

2.3.3. Prestación de servicios

El detalle de los ingresos por prestación de servicios registrados durante el ejercicio 2021 es el siguiente:

Cuadro 8. Ingresos por prestación de servicios

Concepto	2021	2020	Variación (%)
Gestión de servicios	1.275.089	1.334.201	(4,4)
Gestión de instalaciones	761.534	266.451	185,8
Encargos de terceros	57.645	82.715	(30,3)
Total ingresos por prestación de servicios	2.094.268	1.683.367	24,4

Importes en euros.

Fuente: Elaboración propia.

Durante el ejercicio 2021, los ingresos por prestación de servicios aumentaron un 24,4% respecto a los del ejercicio 2020 a causa, principalmente, de los ingresos procedentes de la gestión indirecta de las áreas de servicio de las autopistas C-32 y C-33 adscritas por la Generalidad a CIMALSA a partir del 1 de septiembre de 2021, que se registraron en la cuenta de gestión de instalaciones por 510.021 €.

Ingresos de gestión de servicios

CIMALSA es la administradora de las CIM, por encargo de las supracomunidades de propietarios, órgano de gestión de los polígonos logísticos que se rigen por estatutos propios. En el ejercicio 2021, CIMALSA era administradora de las CIM Vallès, Lleida, La Selva y El Camp. La prestación de servicios de administración en las CIM se rige por los contratos formalizados con cada una de las supracomunidades de propietarios, en los que constan los servicios a prestar, el presupuesto previsto y los honorarios a percibir.

De acuerdo con las cláusulas de estos contratos, CIMALSA debe licitar y seleccionar a los proveedores bajo la dirección del Consejo Rector de la supracomunidad, que es el órgano que aprueba la adjudicación. La formalización de los contratos y la facturación y el pago de los gastos se hace a nombre de CIMALSA y no a nombre de la supracomunidad de propietarios.

En lo referente a los ingresos, CIMALSA factura a los propietarios de las fincas la repercusión de los gastos de mantenimiento y administración de acuerdo con el coeficiente de participación en la supracomunidad.

Una vez cerrado el ejercicio, CIMALSA debe presentar una liquidación económica de la ejecución del presupuesto gestionado, que se somete a la aprobación de la Asamblea Ge-

neral. El contrato prevé que el resultado de la liquidación, en uno u otro signo, debe ser compensado por la supracomunidad.

La composición de los ingresos contabilizados en el ejercicio 2021 era la siguiente:

Cuadro 9. Ingresos de gestión de servicios

Concepto	Importe
CIM Vallès	736.901
CIM La Selva	195.068
CIM El Camp	164.938
CIM Lleida	162.906
Otros ingresos	8.376
Total ingresos de gestión de las CIM	1.268.189
Ingresos liquidados por cuenta de la comunidad de usuarios de la EDAR Empordà	61.406
Compensación de gastos reconocidos por cuenta de la EDAR Empordà	(54.506)
Ingresos de gestión de la EDAR Empordà	6.900
Total	1.275.089

Importes en euros.

Fuente: Elaboración propia.

El importe de los ingresos de gestión de las CIM ascendía a 1.268.189 €, importe que en parte se compensaba con los gastos de gestión registrados en la cuenta de aprovisionamientos por 1.084.898 €. Los restantes 183.291 € correspondían a los honorarios por la prestación de los servicios de gestión y administración llevados a cabo por cuenta de las supracomunidades de las CIM.

Cabe señalar que los ingresos y gastos contabilizados eran los que habían sido facturados y contratados por CIMALSA en nombre propio y no a nombre de la supracomunidad, de acuerdo con lo establecido en los contratos, pero que por su naturaleza correspondían a las supracomunidades de propietarios de las CIM y a la comunidad de usuarios de vertidos de la estación depuradora de aguas residuales (EDAR) de El Far d'Empordà.

La Cuenta de pérdidas y ganancias de CIMALSA solo debería incluir los ingresos de los honorarios por los servicios de gestión prestados. Esto requeriría que se modificara el contenido de los contratos en el sentido de que los ingresos y gastos de la supracomunidad no tuvieran que ser facturados por y a nombre de CIMALSA, que pasaría a facturar únicamente los honorarios.

Ingresos de gestión de instalaciones

Los ingresos por gestión de instalaciones incluyen, principalmente, los correspondientes a las áreas de servicio de las autopistas C-32 y C-33 por 510.021 € y los correspondientes a la estación de autobuses de Girona por 231.227 €.

CIMALSA gestiona la estación de autobuses de Girona, por encargo de la Generalidad con carácter provisional desde el 1 de enero de 2018 mientras no se determine el régimen definitivo de disposición de la estación. A pesar de la solicitud formal a la Generalidad en el ejercicio 2020, a la fecha de finalización del trabajo de campo esta infraestructura no ha sido adscrita de forma definitiva.

A continuación, se analizan los ingresos de gestión de las áreas de servicio de las autopistas C-32 y C-33.

A partir del 1 de septiembre de 2021, CIMALSA pasó a gestionar las áreas de servicio de las autopistas C-32 y C-33 que le fueron adscritas por la Generalidad en julio de 2021, que son las de El Maresme y las de La Tordera en la C-32, y las de Montcada en la C-33.

La gestión de estas áreas de servicio se lleva a cabo de forma indirecta mediante contratos de concesión de servicios que se adjudicaron en julio de 2021, en concreto, La Tordera a Cepsa Comercial de Petróleo, SA (CEPSA) y Montcada y El Maresme a Repsol Comercial de Productos Petrolíferos, SA (REPSOL). Como contraprestación, estos contratos preveían el pago de un canon fijo y uno variable.

Cabe decir que la adjudicación del contrato de las áreas de El Maresme fue objeto de un recurso especial en materia de contratación. De forma cautelar, CIMALSA suspendió la tramitación de todo el procedimiento de contratación por los tres lotes, y formalizó un contrato provisional con el anterior explotador del servicio, AreaMed 2000, SA, con las condiciones en vigor del contrato con Infraestructures Viàries de Catalunya, SA,⁶ para garantizar la prestación del servicio.

El 12 de octubre de 2021, CIMALSA levantó la suspensión de la tramitación del procedimiento de contratación por las áreas de La Tordera y Montcada y mantuvo la suspensión de las áreas de El Maresme, hasta la resolución del recurso.⁷ Este contrato provisional estuvo en vigor desde el 1 de septiembre hasta el 10 de noviembre de 2021 para las áreas de La Tordera y Montcada, momento en el que las áreas se entregaron a los nuevos adjudicatarios y continuó en vigor para las áreas de El Maresme, hasta la resolución del recurso, que a fecha de finalización del trabajo de campo, todavía estaba pendiente.

Los ingresos por la gestión de estas áreas de servicio se contabilizaron en la cuenta Gestión de instalaciones por 510.021 €. Este importe incluía los ingresos devengados desde el 1 de septiembre hasta el 31 de diciembre de 2021, correspondientes al canon fijo de la concesión que, de acuerdo con lo establecido en los pliegos de cláusulas, debían facturarse durante el ejercicio 2022. No constaban contabilizados, en cambio, los ingresos devengados corres-

6. Infraestructures Viàries de Catalunya, SA era el concesionario de las autopistas.

7. El recurso fue desestimado por el Tribunal Catalán de Contratos del Sector Público el 28 de septiembre de 2022, resolución contra la cual se interpuso recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña.

pendientes al canon variable previsto en los nuevos contratos de concesión, que se calculaba en función de los litros de carburante vendidos y debían facturarse durante el ejercicio 2022.

Aunque la facturación del canon variable no tuviera que efectuarse hasta el ejercicio 2022, sería necesario que CIMALSA hubiera contabilizado los ingresos devengados desde el 1 de septiembre hasta el 31 de diciembre de 2021 en función de una estimación de los litros de combustible, 70.122 €, aproximadamente.

2.4. COMERCIALIZACIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS

Durante el ejercicio 2021, CIMALSA formalizó un contrato de alquiler, uno de promesa de venta (arras) y cinco contratos de compraventa, uno de ellos con condición suspensiva. Además, reservó en firme otras nueve parcelas más para su posterior compraventa, por las que el contrato de compraventa o de arras penitenciales se formalizó en el siguiente ejercicio.

De los cinco contratos de compraventa, el de la parcela 11 del Logis Empordà no constaba como ingreso ya que la venta no se había perfeccionado al estar sujeta a la condición suspensiva de que el cliente obtuviera de las administraciones competentes los permisos y licencias necesarios para la construcción de una gasolinera. A 31 de diciembre de 2021, el anticipo del 10,0% del importe de la venta cobrado al formalizar el contrato constaba correctamente registrado en el pasivo del Balance.

Por otra parte la venta de la parcela 2 de la CIM Lleida tampoco constaba contabilizada como ingresos por ventas, ya que esta parcela formaba parte del inmovilizado material. Al formalizar la venta, CIMALSA contabilizó el resultado obtenido en el epígrafe Deterioros y resultados por venta de inmovilizado en la Cuenta de pérdidas y ganancias.

El detalle de estas operaciones se muestra a continuación:

Cuadro 10. Operaciones comerciales de CIMALSA

Objeto	Superficie (m ²)	Ubicación	Procedimiento	Fecha de formalización	Cliente	Importe (a)	Precio m ² (b)
Alquileres							
Terrenos no urbanizables para planta fotovoltaica	30.000	Logis Montblanc	Concurrencia de ofertas	09.07.2021	Energías Renovables Terra Ferma, SL	2.840.828 por 35 años	2,705
Total alquileres						2.840.828	
Promesas de venta							
Parcelas 1 y 3, pendientes de urbanizar	188.519	Logis Montblanc	Concurrencia de ofertas	29.12.2021	GESDIP, SA (Grupo BonPreu)	15.477.410	82,10
Total promesas de venta						15.477.410	

SINDICATURA DE CUENTAS DE CATALUÑA — INFORME 15/2023

Objeto	Superficie (m ²)	Ubicación	Procedimiento	Fecha de formalización	Cliente	Importe (a)	Precio m ² (b)
Compraventas							
Ventas de existencias							
Parcela 36	168.112	Logis Empordà	Venta directa	01.03.2021	LCP SP DC1, SLU	17.483.648	104,00
Parcela 24	6.298	Logis Empordà	Venta directa	27.07.2021	OKM Química Ortopédica, SL	579.416	92,00
Parcela 18	6.832	Logis Empordà	Venta directa	22.12.2021	ECO Sistema Teblick, SLU	650.000	95,14
				Total ventas de existencias		18.713.064	
Venta con condición suspensiva							
Parcela 11	20.120	Logis Empordà	Venta directa	13.05.2021	DISA Península, SLU	2.012.000	100,00
Total venta con condición suspensiva						2.012.000	
Venta de inmovilizado							
Parcela 2	20.077	CIM Lleida	Venta directa	23.06.2021	Patrimonial Trota Sitjar, SLU	850.000	42,34
Total venta de inmovilizado						850.000	
Total compraventas						21.575.064	
Reservas de venta en firme							
Parcela 29	4.185	Logis Empordà	Venta directa	15.11.2021	Hitsein Excise Management, SA	397.575	95,00
Parcela 30	4.186	Logis Empordà	Venta directa	15.11.2021	LCP SP DC1, SLU	397.623	95,00
Parcela 31	5.906	Logis Empordà	Venta directa	15.11.2021	LCP SP DC1, SLU	561.070	95,00
Parcela 4	4.936	Logis Empordà	Venta directa	16.12.2021	Inmobiliària Camo, SL (Grupo Peralada)	493.600	100,00
Parcela 5	4.978	Logis Empordà	Venta directa	16.12.2021	Inmobiliària Camo, SL (Grupo Peralada)	497.800	100,00
Parcela 14	4.978	Logis Empordà	Venta directa	16.12.2021	Inmobiliària Camo, SL (Grupo Peralada)	497.800	100,00
Parcela 15	4.936	Logis Empordà	Venta directa	16.12.2021	Inmobiliària Camo, SL (Grupo Peralada)	493.600	100,00
Parcela 16	6.499	Logis Empordà	Venta directa	16.12.2021	Inmobiliària Camo, SL (Grupo Peralada)	649.900	100,00
Parcela 17	6.499	Logis Empordà	Venta directa	16.12.2021	Inmobiliària Camo, SL (Grupo Peralada)	649.900	100,00
Total reservas de venta en firme						4.638.868	

Importes en euros sin IVA.

Fuente: Elaboración propia.

Notas:

- (a) El importe de la operación es el importe total de la venta que consta en las escrituras de compraventa o de promesa de venta formalizadas en 2021, con independencia de los cobros acordados. En el caso de las reservas, se ha incluido el precio de la escritura de venta o de promesa de venta formalizada en el ejercicio 2022.
- (b) El precio por metro cuadrado de la operación es el precio al que se ha formalizado la venta o alquiler.

2.4.1. Descripción del procedimiento de comercialización

CIMALSA dispone de un manual de gestión, en el que se describen la actividad, la estructura organizativa, el mapa de procesos y la tipología de centros de la sociedad, y se definen el objeto y el alcance del sistema de gestión de la calidad y ambiental, la política de gestión y las responsabilidades, competencias y autoridad del personal en materia de gestión. Uno de los procesos incluidos en el manual es el correspondiente a la gestión comercial.

La versión de este manual, en vigor en el ejercicio 2021, es la aprobada por el consejero delegado el 30 de septiembre de 2019, salvo la parte correspondiente a la gestión comercial, que se actualizó en febrero de 2021. En la sesión de 10 de febrero de 2021, el presidente y consejero delegado informó de la actualización del procedimiento de gestión comercial, a partir de la nueva organización de la empresa y de la necesidad de reformular las formas de dar publicidad a los activos disponibles. Sin embargo, cabe señalar que esta actualización no fue documentada y aprobada hasta junio de 2022.

En el anexo 4.2 se detallan las principales características del procedimiento de comercialización aplicado por la sociedad en el ejercicio 2021. A continuación se realiza un resumen.

El procedimiento distingue dos tipos de productos inmobiliarios:

- Parcelas urbanizadas, edificios y locales construidos.
- Otros productos como suelo no urbanizado o en proceso de urbanización, derechos urbanísticos, etc.

La sociedad tiene establecido un procedimiento directo de venta y alquiler de parcelas aplicable a las parcelas ya urbanizadas y un procedimiento de concurso que se aplica con carácter excepcional a parcelas o productos inmobiliarios singulares.

El procedimiento directo se inicia con la publicación del inicio de la comercialización de las parcelas de la promoción, mediante información genérica en medios de comunicación del ámbito geográfico donde se encuentre la promoción o en otros medios (folletos, webs, correos electrónicos, etc.). Una vez recibida la solicitud de un cliente potencial, el equipo técnico, jurídico y económico debe elaborar una propuesta de operación del producto, que debe ser aprobada por la Dirección. En caso de que el cliente acepte la propuesta, el asesor jurídico debe adaptar el contrato a los requerimientos específicos de la operación y obtener toda la documentación necesaria para su formalización (escrituras del cliente, avales, etc.).

En lo referente al procedimiento de concurso, la aprobación de los pliegos y de los mecanismos de comercialización de estas parcelas o productos singulares corresponde al Consejo de Administración, a propuesta de la Dirección.

La planificación, la política de precios y la gestión de la actividad comercial se atribuyen a la Dirección, que debe elaborar un Plan de comercialización con las características del pro-

ducto disponible y debe mantener informado al Consejo de Administración sobre la política de precios y las operaciones realizadas.

El procedimiento establece que la sociedad debe disponer de modelos de contrato que recojan las cláusulas de interés público que aprueba el Consejo de Administración, y aquellas que se consideren de obligado cumplimiento. En caso de que alguna de las cláusulas de interés público deba modificarse para cerrar una operación, es necesaria la aprobación expresa del Consejo de Administración. Corresponde a la Dirección la firma del contrato.

Una vez firmado el contrato, el asesor jurídico es el responsable del seguimiento de las obligaciones derivadas de la formalización del contrato (registro público, ingreso de fianzas, impuestos vinculados, etc.), el departamento de contabilidad se encarga del seguimiento y control de las condiciones y los flujos económicos que comporte la operación, y los responsables de los departamentos jurídico y técnico realizan el seguimiento del cumplimiento de las obligaciones asumidas por cada parte en el contrato bajo la supervisión de la Dirección.

2.4.2. Resultados de la fiscalización

Como resultado del análisis del procedimiento de gestión comercial establecido por la sociedad se realizan las siguientes observaciones:

Aspectos generales

- En el ejercicio 2021, CIMALSA no disponía de un responsable del área comercial, por lo que las funciones comerciales fueron asumidas por la Dirección, lo que provocó una acumulación de responsabilidades y funciones en el consejero delegado, que era quien tenía atribuidas las facultades de dirección. En concreto, en cuanto a la comercialización, las principales funciones que asumía eran la elaboración del Plan de comercialización, el establecimiento de la política de precios, la gestión de la actividad de comercialización, la aprobación de la propuesta de operación y la firma de los contratos, etc. Esta confluencia de funciones en una misma persona supone una debilidad de control interno.
- El consejero delegado informó trimestralmente al Consejo de Administración de las gestiones comerciales efectuadas. Sin embargo, en la mayoría de los casos, esta comunicación se efectuó con carácter posterior a las gestiones realizadas, de lo que el Consejo se dio por enterado.
- La información comunicada al Consejo de Administración en algunos casos no incluía parte de las principales características.⁸ Destaca la falta de información sobre el precio

8. Las principales características de las operaciones son el tipo de producto, la promoción a la que corresponde, la identificación de la parcela o producto, el tipo de operación, el precio, el cliente y el uso o destino de la parcela o producto.

de todas las reservas en firme y de una de las ventas formalizadas. Además, tampoco se comunicó al Consejo de Administración la reserva en firme de 5 parcelas recibida al final del ejercicio.

- En el ejercicio 2021, CIMALSA no disponía de un Plan de comercialización que incluyera la localización, el producto disponible y el precio. Este Plan debía elaborarlo y actualizarlo la Dirección y debía publicarse en la web de la sociedad.
- La forma y el medio de presentación de las solicitudes de producto no estaban determinados. Además no se establecía la obligación de llevar un registro de entrada de todas las que se habían recibido.
- No se establecía la obligación de llevar un registro de salida de las propuestas de operación de CIMALSA enviadas a los posibles clientes ni un registro de entrada de la aceptación de las condiciones de la operación por parte del cliente.
- El procedimiento de análisis de las solicitudes recibidas para determinar si se trataba de una solicitud general de información, si el producto solicitado estaba disponible, etc. no estaba definido (quién debía efectuar el análisis, cómo se documentaba y quién lo supervisaba), ni los trámites a seguir en cada caso de acuerdo con las conclusiones de ese análisis (archivo, desestimación o aceptación de la solicitud y, en su caso, preparación de la propuesta de operación).
- El procedimiento de comercialización de las infraestructuras no preveía la elaboración de informes en los que se analizaran los aspectos económicos, jurídicos y técnicos de la operación, que soportaran la propuesta de la operación, por lo que las condiciones de las operaciones previstas en la propuesta no quedaban suficientemente justificadas. En la práctica, en ninguna de las actuaciones analizadas se efectuó la propuesta de operación, y solo en una de estas actuaciones se hicieron estudios para determinar el precio de venta.

Excepto en el caso del Logis Montblanc, en el que CIMALSA elaboró un estudio de viabilidad de la promoción en el que se determinaba el precio mínimo de venta de las parcelas, para el resto de las operaciones de venta y alquiler realizadas en el ejercicio 2021 CIMALSA no elaboró informes de valoración de los aspectos económicos.

Tampoco constan informes específicos de valoración de los aspectos técnicos y jurídicos de las operaciones realizadas en el ejercicio 2021. Al respecto cabe remarcar que, en lo que se refiere a los concursos convocados en el ejercicio 2021, en ninguno de los dos expedientes consta un informe jurídico relativo a los pliegos de cláusulas.

- Se preveía la aplicación de un procedimiento específico mediante concurso, para la comercialización de parcelas o productos singulares para los que se considerara que era necesario efectuar concurrencia pública. El procedimiento no definía ni establecía los cri-

terios y las características que determinaban esta singularidad, ni cuáles eran los supuestos que se consideraban que hacían necesaria su comercialización mediante concurso.

Para este procedimiento específico solo se establecía el requisito de que los pliegos y los mecanismos de comercialización debían ser aprobados por el Consejo de Administración a propuesta de la Dirección, pero no se regulaba el resto de los aspectos de la tramitación y adjudicación del concurso, como el contenido y publicidad de la convocatoria, la tramitación del procedimiento de adjudicación, el órgano competente para su adjudicación, etc.

- La documentación generada por cada una de las operaciones comerciales no se guardaba en un único expediente, sino que la documentación estaba separada por áreas: la carpeta de gestión comercial, la carpeta de gestión jurídica, el archivo general de clientes, etc. Aunque estas carpetas son accesibles para la dirección y para el equipo técnico, jurídico y económico, esta dispersión implica que los diferentes documentos relacionados con una misma operación no estén indexados, numerados y ordenados cronológicamente y dificulta el seguimiento completo de las operaciones.

Política de precios

- En cuanto a las parcelas ya urbanizadas, los precios de referencia a aplicar en el ejercicio 2021⁹ fueron aprobados por el Consejo de Administración, que, además, autorizó a la Dirección para cerrar las futuras operaciones mediante procesos de negociación que hicieran viables las operaciones, tomando como referencia los precios aprobados. Estos precios no fueron publicados en la web de CIMALSA.

Cabe indicar que no se dispone de un informe económico sobre la determinación de estos precios de referencia, aunque se calculaban a partir del coste neto de venta, al que se aplicaba un margen de beneficio.

En junio de 2021, la parcela 2 de la CIM Lleida se vendió por su precio de coste, inferior al que el Consejo de Administración aprobó como referencia para el ejercicio 2021. El motivo de que se vendiera a precio de coste era la dificultad de su venta dadas sus características. Por otro lado, en abril de 2021, CIMALSA rebajó en un 5,0% el precio de cuatro parcelas del Logis Empordà (parcelas 18, 29, 30 y 31) respecto a los precios de referencia aprobados por el Consejo de Administración. El motivo de esta rebaja fue la redistribución entre las parcelas de la ocupabilidad y la altura edificable según la última reparcelación efectuada. En todos estos casos, aunque se permitía modificar los precios a la baja, era necesario emitir un informe justificativo en el que se determinaran y justificaran los nuevos precios, informe que, en el caso de estas parcelas, no se emitió.

9. En el acta del Consejo de Administración de 17 de diciembre de 2020 se establecen los precios de referencia de la CIM El Camp, la CIM Lleida y el Logis Empordà, y se hace mención de que la comercialización sobre plano de las parcelas del Logis Montblanc se considera como proyecto singular.

- Los precios de los productos singulares se determinan para cada una de las operaciones de forma independiente, y son los que constan en los pliegos de cláusulas de los concursos. En el caso del arrendamiento de los terrenos no urbanizables en Montblanc, la renta mínima base de la licitación no fue aprobada por el consejero delegado ni por el Consejo de Administración con carácter previo a la convocatoria del concurso, y no existe un informe económico sobre su determinación.

Publicidad

- Aunque se publicó un anuncio del inicio de la comercialización con información genérica de la promoción, se echa de menos un anuncio posterior en el que se especifiquen de forma adecuada las características de los productos inmobiliarios puestos a la venta, como por ejemplo las dimensiones de la parcela, el precio por metro cuadrado, etc.
- En cuanto a la publicación del producto disponible, en la web de CIMALSA constaba la información general sobre las promociones que estaban en fase de comercialización, pero no se indicaba la disponibilidad ni el precio de las parcelas.

Modelos de contratos

En el ejercicio 2021, CIMALSA no disponía de los modelos para los contratos de venta, de promesa de venta con arras y de alquiler, previstos en el procedimiento.

Comercialización por procedimiento directo de parcelas ya urbanizadas

En ninguna de las operaciones de comercialización del ejercicio 2021 constaba la propuesta de operación, sino que la comunicación de las condiciones de venta a los clientes se realizó mediante correo electrónico o por teléfono. La propuesta de operación, según el procedimiento establecido, la debía elaborar el equipo técnico, económico y jurídico, debía aprobarla la Dirección, y debía haberse enviado al cliente para que la aceptara. En consecuencia, tampoco consta la aceptación del cliente de la propuesta de operación.

Comercialización mediante concurso de parcelas o productos singulares

Las observaciones relativas a la aplicación del procedimiento de concurso establecido por CIMALSA son las siguientes:

- En ninguno de los dos concursos existía un acuerdo expreso del Consejo de Administración de aprobación de la convocatoria previo a su publicación. Tampoco consta que los pliegos fueran aprobados por el Consejo de Administración.

- La valoración de las ofertas del concurso del alquiler de los terrenos en Montblanc constaba soportada por un informe técnico en el que se aplicaron los criterios de adjudicación establecidos en los pliegos. Sin embargo, en este informe, faltaba la justificación de las puntuaciones concedidas. El informe de adjudicación no está debidamente motivado. Se presenta directamente un cuadro con las puntuaciones concedidas a cada uno de los licitadores sin ningún informe justificativo de las puntuaciones establecidas para la valoración.
- En el contrato de alquiler de los terrenos de Montblanc se estableció que CIMALSA entregaría los terrenos objeto del arrendamiento el 8 de julio de 2022 (cláusula 3ª). A la fecha de finalización del trabajo de campo, todavía no se habían entregado los terrenos, ya que previamente el cliente debía acreditar haber obtenido los permisos necesarios para poder instalar la planta fotovoltaica, lo que suele tardar unos dos años. Sin embargo, cabe señalar que en las cláusulas del contrato esta condición previa a la entrega de los terrenos no se hizo constar.

2.5. GESTIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS

2.5.1. Descripción del procedimiento

Para la gestión de las infraestructuras, CIMALSA dispone de un procedimiento de administración y gestión de centros. El procedimiento vigente en el ejercicio fiscalizado es el que aprobó el director general el 29 de julio de 2011, y está incluido en el manual de gestión aprobado por el consejero delegado el 30 de septiembre de 2019.

El procedimiento distingue dos tipos de infraestructuras gestionadas por CIMALSA:

- Infraestructuras propias: edificios o locales propiedad de la sociedad en los que desarrolla su actividad o que están cedidos o arrendados a otras entidades.
- Infraestructuras comunitarias: instalaciones propiedad de terceros, como las supracomunidades de propietarios o las entidades urbanísticas de conservación.

La gestión abarca las actuaciones de CIMALSA derivadas de la conservación y mantenimiento de las infraestructuras propias y comunitarias, y las derivadas de la administración de las infraestructuras comunitarias por cuenta de terceros.

El procedimiento regula el archivo y custodia de la documentación correspondiente a las instalaciones, la planificación de las actuaciones y su seguimiento, la contratación de servicios con otras empresas, el seguimiento de las actuaciones de mantenimiento realizadas y el registro y seguimiento de incidencias en los centros.

En el anexo 4.3 se detallan las principales características del procedimiento de gestión y administración de centros establecido por la sociedad. A continuación se realiza un resumen.

La planificación consiste en elaborar un cuadro de los trabajos administrativos relativos a las instalaciones comunitarias, y un cuadro de las actuaciones de conservación y mantenimiento a realizar tanto en las infraestructuras propias como en las gestionadas por cuenta de terceros. En estos cuadros debe detallarse el tipo de actuación, la frecuencia, el responsable, la periodicidad y a quién debe reportarse la información. La planificación corresponde a la Dirección Económica y Financiera (en el organigrama en vigor en el ejercicio 2021, a la Dirección corporativa), en colaboración con los servicios técnicos y/o el responsable del área de gestión de centros.

Para cada centro gestionado debe haber un libro de control que incluya la planificación anual de las actuaciones y su seguimiento y control, y las actuaciones de mantenimiento realizadas y su evaluación.

Cada centro debe tener un trabajador designado por la Dirección que sea el gestor del centro, encargado de las siguientes funciones:

- Administración y gestión de la conservación y el mantenimiento de las instalaciones tanto propias como comunitarias de acuerdo con la planificación anual de las actuaciones.
- Registro de las actuaciones de mantenimiento realizadas y de su evaluación.
- Registro de las incidencias y su seguimiento y control.
- Registro de los datos ambientales y su seguimiento y control.
- Interlocutor de CIMALSA con los usuarios de las infraestructuras.
- Archivo y custodia de la documentación de administración del centro por cuenta de terceros.

El procedimiento de gestión de centros recoge la obligatoriedad de efectuar la contratación de las actuaciones de mantenimiento y gestión de acuerdo con la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de contratos del sector público, en cuanto a su licitación y adjudicación.

2.5.2. Análisis del procedimiento

El procedimiento de gestión y administración de centros fue diseñado para la gestión de las instalaciones de promoción propia, tanto en las parcelas y naves de las que conservaba la propiedad como en las instalaciones comunitarias que CIMALSA administraba y gestionaba por cuenta de los propietarios. Esto implica que no recoge las especificidades de la gestión de las infraestructuras recibidas en adscripción de la Generalidad: áreas de estacionamiento de vehículos pesados y de transporte de materias peligrosas, estaciones de autobuses y áreas de servicio de las autopistas.

El procedimiento regula la conservación y mantenimiento de las infraestructuras propias y de terceros, y la administración de las infraestructuras comunitarias por cuenta de terceros.

Sin embargo, no regula los demás aspectos de la gestión como son, entre otros, el uso de las instalaciones, los servicios a prestar a los usuarios de los centros, la determinación y aprobación del precio de estos servicios, los mecanismos de control y seguimiento de las actuaciones llevadas a cabo por el gestor del centro, la forma y los canales de comunicación con los usuarios del centro, el sistema de registro y seguimiento de las reclamaciones de los usuarios, y el sistema de seguimiento y control de la satisfacción de los usuarios.

Además, los aspectos que regula el procedimiento son de carácter general y no están suficientemente especificados y detallados. Al respecto se observa que no se define qué servicios abarcan las actuaciones de administración y las de conservación y mantenimiento. Tampoco se especifica cuáles son los controles internos que deben establecerse ni cómo debe efectuarse y documentarse el seguimiento de estas actuaciones.

En el análisis realizado respecto a la aplicación del procedimiento en la CIM La Selva, se ha visto que el procedimiento previsto se aplica de forma correcta en todos los aspectos. No es así, en cambio, en el Logis Bages, en el que CIMALSA es propietario de toda la instalación y la alquila a terceros. Para el ejercicio 2021, CIMALSA no disponía del libro de control previsto en el procedimiento. Tampoco efectuó la planificación de las actuaciones previstas, sino que mantuvo la planificación prevista para el ejercicio anterior, pero no se documentó su seguimiento. Tampoco constaba un registro de todas las actuaciones de mantenimiento realizadas y su evaluación, ni un registro de las incidencias y su seguimiento. Tampoco disponía de un trabajador en el centro que gestionara el Logis Bages. La gestión la llevaba a término el responsable del Área de gestión de centros, desde las oficinas de CIMALSA.

En cuanto a la estación de autobuses de Girona, aunque el procedimiento de gestión no está previsto para este tipo de infraestructuras, sí se disponía de un cuadro de trabajos de las actuaciones de conservación y mantenimiento previstas y su seguimiento, y de un registro diario de las incidencias y hechos relevantes observados por el personal de vigilancia y seguridad de la estación. Este registro diario se remitía a la directora corporativa para su seguimiento.

2.5.3. Aplicación del procedimiento de gestión en la CIM La Selva

A continuación se describe la aplicación del procedimiento de gestión correspondiente a las actuaciones de administración por cuenta de la supracomunidad de propietarios, y de las actuaciones de mantenimiento y conservación, tanto de las infraestructuras propias como de las realizadas por cuenta de la supracomunidad de propietarios.

Tal y como se prevé en el procedimiento, en el ejercicio 2021 CIMALSA disponía de un gestor de la CIM La Selva, que prestaba sus servicios en las instalaciones del centro y

actuaba de interlocutor en primera instancia con los usuarios del centro y con la supracomunidad de propietarios.

En lo referente al procedimiento establecido por CIMALSA relativo a las actuaciones de administración, en el ejercicio 2021 se elaboró un cuadro de labores administrativas que incluía el tipo de actuación, la frecuencia, el responsable, la periodicidad y a quién había que reportar la documentación.

En cuanto a las actuaciones de mantenimiento y conservación de las instalaciones, la CIM La Selva disponía del correspondiente libro de control correspondiente al ejercicio 2021, debidamente actualizado con los requerimientos y especificidades previstos en el procedimiento.

La administración y gestión por cuenta de la supracomunidad de propietarios se regía por los acuerdos de la Asamblea General de propietarios y el Consejo Rector, y por el contrato de servicios entre CIMALSA y la supracomunidad, formalizado el 17 de junio de 2021, en el que se establecían las siguientes funciones para CIMALSA:

- Secretaría, gestión técnica y administrativa de la central, actuando sobre las zonas comunitarias del polígono.
- Administración de la supracomunidad de propietarios, gestionando por su cuenta los suministros, seguros y cualquier obligación legal que se derive.
- Atención a los propietarios y usuarios de la central, canalizando sus demandas ante los órganos de la supracomunidad de propietarios.
- Asesoramiento fiscal, contable, jurídico, urbanístico y técnico a los órganos de gestión de la supracomunidad, sin que ello implicase la asignación de un letrado o la redacción de proyectos más allá de su competencia.

De acuerdo con estas funciones, según constaba en el contrato y en los acuerdos de los órganos de gobierno de la supracomunidad, CIMALSA debía llevar a cabo los siguientes trabajos administrativos:

- Elaboración de un presupuesto anual que debía aprobar la Asamblea General de la supracomunidad, previa validación por parte del Consejo Rector de la misma. El presupuesto debía incluir la propuesta de servicios a prestar, con indicación del precio máximo de ejecución, y los honorarios de gestión a percibir por CIMALSA.

El 3 de diciembre de 2020, el Consejo Rector acordó mantener los servicios prestados por CIMALSA durante el ejercicio 2020 para 2021. El presupuesto para el ejercicio 2021 de la CIM La Selva fue aprobado por la Asamblea de propietarios el 23 de marzo de 2021.

- Contratación de todos los servicios necesarios para el funcionamiento ordinario de la CIM bajo la dirección del Consejo Rector y de acuerdo con el presupuesto anual aprobado. CIMALSA debía licitar y seleccionar a los proveedores, y gestionar los servicios contratados.
- Facturación y cobro a cada propietario de la parte correspondiente en función del coeficiente de participación en la supracomunidad. En caso de impago reiterado del propietario, CIMALSA podía reclamar el importe deudor a la supracomunidad para que realizara las gestiones oportunas para garantizar el cobro.
- Presentación de la liquidación del presupuesto anual, que debía aprobar la Asamblea General de la supracomunidad. La liquidación del presupuesto de la CIM correspondiente al ejercicio 2021 fue aprobada por la Asamblea de propietarios el 15 de marzo de 2022.

El modelo de gestión que establecía el contrato de servicios con la supracomunidad de propietarios de la CIM La Selva para 2021 era el mismo para todas las CIM. El hecho de que CIMALSA, en nombre propio, debiera licitar, contratar, facturar y pagar los servicios de las supracomunidades y facturar a los propietarios de las parcelas la repercusión de los correspondientes costes no se adecuaba a las finalidades y competencias de CIMALSA, y conllevaba que tuviera que asumir obligaciones y riesgos que no le correspondían.

2.6. CONTRATACIÓN ADMINISTRATIVA

2.6.1. Normativa aplicable

Durante el ejercicio 2021, CIMALSA estaba sometida a la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de contratos del sector público (LCSP). De acuerdo con esta normativa, la sociedad tenía carácter de poder adjudicador no administración pública.

2.6.2. Muestra fiscalizada

Para la fiscalización de la contratación administrativa derivada de la gestión de las infraestructuras se ha seleccionado como muestra el contrato de concesión de servicios de las áreas de servicio de las autopistas C-32 y C-33, adjudicado en el ejercicio 2021. El importe de adjudicación de este expediente, 24,76 M€, representa el 92,1% del importe total de los contratos adjudicados en el ejercicio 2021 y es el único que corresponde a la contratación de la gestión de servicios durante el ejercicio 2021. El resto de los contratos corresponden, principalmente, a servicios y suministros derivados de la gestión directa de centros, que no han sido objeto de fiscalización.

Hay que mencionar que CIMALSA no comunicó ninguno de los contratos adjudicados en el ejercicio 2021 al Registro Público de Contratos.

2.6.3. Resultados de la fiscalización

El detalle del contrato fiscalizado relativo a la concesión de servicios de las áreas de servicio de las autopistas C-32 y C-33 es el siguiente:

Cuadro 11. Contrato de concesión de servicios de las áreas de servicio

Tipo contrato y procedimiento de adjudicación	Fecha de adjudicación	Adjudicatario	Objeto del contrato	Importe adjudicado sin IVA*		
Concesión de servicios Abierto (3 lotes)	14.07.2021	Repsol Comercial de Productos Petrolíferos, SA	Gestión y explotación de las áreas de servicio en régimen de concesión. Lote 1: Área de Montcada en la autopista C-33	Canon fijo	7.385.000	
				Canon variable	2.866.011	
	Total lote 1				10.251.011	
	14.07.2021	Repsol Comercial de Productos Petrolíferos, SA	Gestión y explotación de las áreas de servicio en régimen de concesión. Lote 2: Área de El Maresme en la autopista C-32	Canon fijo	8.210.000	
				Canon variable	3.186.150	
	Total lote 2				11.396.150	
15.07.2021	CEPSA Comercial de Petróleo, SA	Gestión y explotación de las áreas de servicio en régimen de concesión. Lote 3: Área de La Tordera en la autopista C-32	Canon fijo	2.443.745		
			Canon variable	672.474		
Total lote 3				3.116.219		
Total				24.763.380		

Importes en euros.

Fuente: Elaboración propia a partir de la información incluida en el perfil del contratante de CIMALSA.

* El importe de adjudicación se ha calculado a partir de los datos del Plan económico-financiero incluidos en las ofertas de los adjudicatarios correspondientes al canon mínimo anual y al variable, para la duración total del contrato de 5 años.

El 10 de febrero de 2021, el Consejo de Administración de CIMALSA se dio por enterado de la voluntad del Departamento de Territorio y Sostenibilidad de que CIMALSA pasara a gestionar las áreas de servicio de las autopistas C-32 y C-33 a partir de la fecha de vencimiento de las anteriores concesiones, el 31 de agosto de 2021. En la misma sesión, el Consejo de Administración delegó las facultades para licitar y adjudicar los contratos de concesión de servicios de las referidas áreas de servicio al presidente y consejero delegado de la sociedad.

El 26 de julio de 2021, la Dirección General del Patrimonio de la Generalidad adscribió a CIMALSA las estaciones de servicio objeto de la concesión, de acuerdo con el informe favorable y la propuesta de la Secretaría de Infraestructuras y Movilidad de 22 de junio de 2021.

Los pliegos de cláusulas fueron aprobados por el Consejo de Administración el 30 de abril de 2021, estableciéndose que la licitación se efectuaría por procedimiento abierto y que el objeto del contrato se dividiría en tres lotes:

- Lote 1: áreas de servicio norte y sur de Montcada, en la autopista C-33
- Lote 2: áreas de servicio norte y sur de El Maresme, en la autopista C-32
- Lote 3: áreas de servicio norte y sur de La Tordera, en la autopista C-32

El valor estimado del contrato era de 49,38 M€, IVA excluido, por el conjunto de los tres lotes, de acuerdo con lo cual el contrato estaba sujeto a regulación armonizada.

La duración del contrato era de 5 años, sin posibilidad de prorrogarlo. Tampoco se previó la posibilidad de modificar el contrato.

Para cada uno de los tres lotes en los que se dividía el objeto del contrato se recibieron 3 proposiciones de las 3 mismas empresas, CEPSA, GALP y REPSOL.

Las observaciones que se han puesto de manifiesto en el trabajo de fiscalización de la contratación del contrato de concesión de servicios son las siguientes:

Inicio del expediente

- En el expediente no consta el acuerdo de aprobación del expediente de contratación, tal y como se establece en el artículo 117 de la LCSP. En consecuencia, estos documentos tampoco se publicaron en el perfil del contratante, según se establece en el artículo 63 de la LCSP.
- En el informe justificativo del inicio del expediente de contratación, no se justificaba o no quedaban suficientemente justificados los siguientes aspectos previstos en el artículo 116 de la LCSP: los criterios de solvencia, los criterios de adjudicación, las condiciones especiales de ejecución del contrato y la insuficiencia de medios.

Por otra parte, el informe no incluía ninguna referencia al informe de la Dirección General del Patrimonio relativo a la ocupación del dominio público de las fincas propiedad de la Administración de la Generalidad adscritas a CIMALSA, al cual debía hacerse mención de acuerdo con la Instrucción 1/2021, de 11 de marzo, conjunta de la Dirección General del Patrimonio de la Generalidad y la Dirección General de Contratación Pública.

- La Composición de la Mesa de Contratación no incluía a los representantes del control económico y financiero y del asesoramiento legal de la sociedad, que debían formar parte de esta según lo establecido en el artículo 326 de la LCSP. CIMALSA no disponía de un órgano de control económico y financiero, y el responsable del Departamento de Asesoría Jurídica formaba parte de la Mesa como secretario, con voz pero sin voto. Los miembros de la Mesa eran la directora corporativa, que era la presidenta, la directora de Negocio y el jefe del Área de Gestión de Centros, como vocales.

Valoración de las ofertas

- Los baremos establecidos para valorar 6 subcriterios sujetos a un juicio de valor, que representan un 19,2% de la puntuación total, asignaban la puntuación de forma proporcional a todas las ofertas presentadas salvo la peor oferta, a la que se asignaban directamente ningún punto o 1 punto, independientemente de cuál fuera la oferta presentada. Los subcriterios eran los siguientes:
 - Importe de la inversión en actuaciones de reforma
 - Plazo de ejecución de la inversión de reforma
 - Sostenibilidad energética
 - Sostenibilidad hídrica
 - Plazo de ejecución de las actuaciones de fomento de la sostenibilidad
 - Generación de empleo
- El informe de valoración de las ofertas, que es el que se presenta a la Mesa de Contratación para su análisis, solo mencionaba las puntuaciones totales asignadas a las ofertas para cada lote, sin que constaran los criterios y subcriterios establecidos en los pliegos y su ponderación, el detalle de las puntuaciones asignadas para los diferentes criterios y subcriterios, y la justificación de la valoración efectuada.

La justificación de las puntuaciones de los criterios sujetos a un juicio de valor consta en el informe del jefe de Planeamiento e Intermodalidad de 28 de junio de 2021, fecha posterior a la apertura del sobre 3, que contenía los aspectos a valorar mediante criterios cuantificables automáticamente, y al acta de la Mesa de Valoración de las ofertas.

- En la valoración de las ofertas, las observaciones son las siguientes:
 - Se valoraron varios indicadores de calidad no previstos en los pliegos.
 - Las inversiones en AdBlue¹⁰ ofrecidas por los licitadores como mejoras ambientales se valoraron finalmente como inversiones de reforma.
 - En la valoración de la calidad técnica de la Memoria de la Agenda de Acción Climática, en una de las ofertas se valoró la tabla de objetivos de desarrollo sostenible (ODS) presentada por el licitador en vez de la tabla de debilidades, amenazas, fortalezas y oportunidades de negocio (DAFO), que era el documento previsto en los pliegos de cláusulas.
 - En la valoración de las ofertas del lote 3, se aplicó una ponderación inferior a la establecida en los pliegos por uno de los subcriterios previstos, distribuyendo 10 puntos en vez de los 12 puntos establecidos en los pliegos, un 0,6% menos de la puntuación total.

10. AdBlue es un sistema de depuración de gases de los motores diésel para proteger el medio ambiente.

- Las puntuaciones no estaban suficientemente justificadas en el caso de los indicadores de calidad de las inversiones de reforma y del Plan de autocontrol. En el informe no constaba el detalle de los indicadores presentados para cada una de las ofertas y cuáles de ellos se habían considerado en la valoración.
- En cuanto a la determinación de las ofertas presuntamente anormales o desproporcionadas, los pliegos preveían el análisis de 3 parámetros, pero en el expediente solo estaba el análisis de los parámetros establecidos para el canon mínimo, y no constaba el análisis de los parámetros establecidos en relación con los criterios sujetos a un juicio de valor y la evaluación de la repercusión de los errores del Plan económico-financiero sobre el valor estimado del contrato correspondiente a los criterios cuantificables de forma automática.
- El 21 de junio de 2022, se efectuó en acto público la apertura de la documentación que contenía los aspectos a valorar de forma automática (sobre 3). En el expediente no hay constancia de que con carácter previo a la apertura del sobre 3 se hiciera pública la valoración de las ofertas según los criterios sujetos a un juicio de valor.

Actos de la Mesa de Contratación

- En el acta de la Mesa de Contratación de calificación de la documentación acreditativa de los requisitos previos incluida en el sobre 1, no consta la fecha de recepción de las ofertas, la relación de la documentación presentada inicialmente por los licitadores, el detalle de las aclaraciones y documentos solicitados por la Mesa y las respuestas y documentos adicionales aportados por los licitadores. De las solicitudes de aclaraciones y de documentación adicional y de las respuestas recibidas se dejó constancia en el tablón de avisos del espacio virtual de la licitación del perfil del contratante.
- En el expediente no hay constancia de la fecha de apertura de la documentación que contenía los aspectos a valorar mediante un juicio de valor (sobre 2) y de su resultado. Según se menciona en el acta de la Mesa de Contratación de los sobres 2 y 3, se analizó la documentación contenida en el sobre 2 y CIMALSA requirió aclaraciones a los licitadores, que fueron debidamente atendidas. De las solicitudes de aclaraciones y de documentación adicional y de las respuestas recibidas se dejó constancia en el tablón de avisos del espacio virtual de la licitación del perfil del contratante, pero esta información detallada no consta en la correspondiente acta de la Mesa de Contratación.
- El 22 de junio de 2022, la Mesa de Contratación formalizó el acta de valoración de las ofertas en la que consta para cada lote el detalle de las puntuaciones asignadas a las ofertas para cada uno de los criterios y subcriterios establecidos en los pliegos, tanto sujetos a un juicio de valor como cuantificables de forma automática. El acta de la Mesa de Valoración de las ofertas no mencionaba la justificación de las puntuaciones concedidas ni el análisis de las ofertas presuntamente anormales o desproporcionadas.

Adjudicación y formalización de los contratos

Una vez presentada la documentación requerida por los adjudicatarios propuestos, el consejero delegado adjudicó los contratos de los lotes 1 y 2 a REPSOL, el 14 de julio de 2021, y del lote 3 a CEPSA, el 15 de julio de 2021. Las resoluciones de adjudicación se publicaron en el perfil del contratante el 15 de julio. Sin embargo, no consta la notificación individualizada de la adjudicación de los diferentes lotes a cada uno de los licitadores ni el requerimiento a los adjudicatarios para la formalización del contrato. Tampoco se llevó a cabo la comunicación de la adjudicación al Registro Público de Contratos.

Ejecución de los contratos

En cuanto a la ejecución de los contratos, CIMALSA debía facturar los cánones del ejercicio 2021 de los lotes 1 y 3 durante el ejercicio 2022. En la fiscalización realizada, se ha visto que CIMALSA ha facturado de forma correcta los cánones correspondientes al lote 1, si bien, en lo referente al lote 3, facturó el canon fijo, pero no el variable, debido a que el adjudicatario no presentó la información correspondiente relativa a los litros de combustible suministrados requerida en el contrato, quedando pendiente de facturación.

3. CONCLUSIONES

3.1. OBSERVACIONES

A continuación se incluyen las observaciones más significativas que se han puesto de manifiesto durante el trabajo de fiscalización realizado sobre CIMALSA, ejercicio 2021, en cuanto a determinados aspectos que, si procede, habría que corregir.

Importe neto de la cifra de negocios (véase el apartado 2.3)

1. En la Cuenta de pérdidas y ganancias constaban registrados ingresos y gastos gestionados por cuenta de terceros por un total de 1,14 M€, los cuales habían sido facturados por CIMALSA en nombre propio, de acuerdo con lo establecido en los contratos formalizados con las supracomunidades de las CIM y la comunidad de usuarios de la EDAR de El Far d'Empordà. De acuerdo con su naturaleza, estos ingresos y gastos correspondían a las supracomunidades y a la EDAR.

El hecho de que CIMALSA, en nombre propio, deba licitar, contratar, facturar y pagar los servicios de las supracomunidades y facturar a los propietarios de las parcelas la repercusión de los correspondientes costes no se adecua a las finalidades y competencias de CIMALSA, y comporta que deba asumir obligaciones y riesgos que no le corresponden.

2. CIMALSA gestiona la estación de autobuses de Girona por encargo de la Generalidad con carácter provisional desde el 1 de enero de 2018 mientras no se determine el régimen definitivo de disposición de la estación. A pesar de la solicitud formal a la Generalidad en el ejercicio 2020, a la fecha de finalización del trabajo de campo esta infraestructura no ha sido adscrita de forma definitiva.
3. Los ingresos por prestación de servicios correspondientes a la concesión de las áreas de servicio de las autopistas C-32 y C-33 no incluían el canon variable que se había devengado desde el inicio de la gestión, el 1 de septiembre, hasta el 31 de diciembre de 2021, y que a final del ejercicio estaba pendiente de facturar de acuerdo con lo previsto en los contratos. El importe estimado de estos ingresos ascendía aproximadamente a 70.122 €.

Control interno

4. CIMALSA no dispone de un órgano de control económico y financiero interno, aspecto requerido en el artículo 71.3 del Decreto legislativo 3/2002, de 24 de diciembre, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley de finanzas públicas de Cataluña (véase el apartado 1.2.3).
5. En el alquiler de varias plazas de aparcamiento del *truck* Castellar, tanto el número de plazas como los precios se han ido modificando a lo largo de los ejercicios respecto a lo previsto en el contrato inicial de 2010. Estas modificaciones no han sido debidamente documentadas, lo que supone una debilidad de control (véase el apartado 2.3.2).
6. En el ejercicio 2021, el puesto de responsable de comercialización estaba vacante, lo cual supuso la acumulación de responsabilidades y funciones en el consejero delegado. Esta confluencia de funciones en una misma persona supone una debilidad de control interno (véase el apartado 2.4.2).

Comercialización de las infraestructuras (véase el apartado 2.4.2)

7. CIMALSA no disponía de un Plan de comercialización que incluyera la localización, el producto disponible y el precio de las parcelas, que, de acuerdo con el procedimiento establecido, debía elaborarse y actualizarse de forma continua y debía publicarse en la web de CIMALSA.
8. La comunicación al Consejo de Administración de las operaciones, requerida en el procedimiento establecido, no incluía todas sus principales características y, en ocasiones, se efectuó con posterioridad a su realización. Asimismo, no se comunicó la reserva en firme de 5 parcelas efectuada al final del ejercicio.
9. El procedimiento directo de comercialización establecido no determina la forma y el medio de presentación de las solicitudes de producto, ni los trámites a seguir para la evalua-

ción de las ofertas recibidas. Además, no prevé que deba emitirse ningún informe con carácter previo a la elaboración de la propuesta de operación, que dé soporte a los aspectos económicos, jurídicos y técnicos de la propuesta. Tampoco prevé la obligación de llevar un registro de entrada y salida de las comunicaciones con los clientes, que incluya las solicitudes recibidas, las propuestas de operación enviadas y la aceptación de las condiciones de las operaciones recibidas.

10. El procedimiento específico de comercialización mediante concurso no define ni establece los criterios o las características que determinan cuáles son los productos singulares a los que debe aplicarse, ni cuáles son los supuestos que hacen necesaria su comercialización mediante concurso. Tampoco regula la tramitación y la adjudicación de los concursos.

En cuanto a la tramitación de estos expedientes se observa que en uno de los dos concursos adjudicados, en el informe técnico de valoración no constaba la justificación de las puntuaciones concedidas a cada uno de los licitadores.

11. Los precios de venta de 1 parcela de la CIM Lleida y de 4 parcelas del Logis Empordà fueron inferiores a los precios de referencia aprobados por el Consejo de Administración. Aunque se permite modificar estos precios a la baja, debe emitirse un informe justificativo en el que se determinen y justifiquen los nuevos precios que, en el caso de estas parcelas, no se emitió. Cabe decir que la sociedad tampoco disponía de ningún informe económico relativo a la determinación de los precios de referencia inicialmente aprobados.
12. En el caso del arrendamiento de los terrenos no urbanizables en Montblanc, la renta mínima base de la licitación no fue aprobada con carácter previo a la convocatoria del concurso, y no existe un informe económico sobre su determinación.
13. Aunque se publica un anuncio del inicio de la comercialización con información genérica de la promoción, se echa de menos un anuncio posterior en el que se especifiquen de forma adecuada las características de los productos inmobiliarios puestos a la venta, tales como las dimensiones de la parcela y el precio por metro cuadrado. Estas características tampoco constan publicadas en la web de CIMALSA en lo referente al producto disponible en cada momento.
14. CIMALSA no disponía de modelos estandarizados para los contratos derivados de la comercialización que, según el procedimiento establecido, debían elaborar los servicios jurídicos de la sociedad.
15. La tramitación de los expedientes de comercialización no se efectuó de acuerdo con el procedimiento establecido por la sociedad. En ninguno de los expedientes de comercialización directa constaba la propuesta de operación que debía aprobar la Dirección

ni la aceptación por parte del cliente y en los concursos faltaba la aprobación de los pliegos de cláusulas y de la convocatoria por parte del Consejo de Administración con carácter previo a su publicación.

Procedimiento de gestión de las infraestructuras (véase el apartado 2.5)

16. El procedimiento de gestión establecido por la sociedad solo recoge las especificidades de las CIM y los Logis y no ha sido adaptado para las nuevas infraestructuras que progresivamente ha recibido el encargo de gestionar, como las áreas de estacionamiento, las estaciones de autobuses y las áreas de servicio de las autopistas.

Por otra parte, cabe decir que los aspectos regulados en el procedimiento son de carácter general y no están suficientemente especificados y detallados. El procedimiento tampoco contempla aspectos esenciales de la gestión de los centros como por ejemplo el uso de las instalaciones, los servicios a prestar a los usuarios de los centros, la determinación y aprobación del precio de estos servicios, los mecanismos de control y seguimiento de las actuaciones, la forma y canales de comunicación con los usuarios del centro, el sistema de registro y seguimiento de las reclamaciones de los usuarios, y el sistema de seguimiento y control de la satisfacción de los usuarios.

17. La aplicación del procedimiento de gestión correspondiente a las actuaciones de mantenimiento y conservación del Logis Bages no se efectuó de acuerdo con el procedimiento establecido. Para el ejercicio 2021, CIMALSA no disponía de un libro de control con la planificación de las actuaciones a realizar y su seguimiento. Tampoco disponía del detalle de las actuaciones realizadas y su evaluación, ni de un registro de las incidencias producidas y su seguimiento. Además, no existía un gestor que prestara sus servicios en el centro.

Contratación administrativa

18. CIMALSA no comunicó ninguno de los contratos adjudicados en el ejercicio 2021 al Registro Público de Contratos (véase el apartado 2.6.2).
19. En la contratación de la concesión de las áreas de servicio de las autopistas C-32 y C-33 las observaciones son las siguientes (véase el apartado 2.6.3):
- No consta el acuerdo de aprobación del expediente de contratación ni de inicio del procedimiento tal y como se establece en el artículo 117 de la LCSP.
 - En el expediente no se incluían los siguientes aspectos requeridos en el artículo 116 de la LCSP, o no se justificaron de forma precisa y suficiente: criterios de solvencia, criterios de adjudicación, condiciones especiales de ejecución de los contratos e insuficiencia de medios.

- La Mesa de Contratación no incluía como vocales los representantes del control económico y financiero y del asesoramiento legal de la sociedad, que debían formar parte de este órgano de acuerdo con lo establecido en el artículo 326 de la LCSP.
- Los baremos establecidos para valorar 6 subcriterios sujetos a un juicio de valor, que representan un 19,2% de la puntuación total, asignaban la puntuación de forma proporcional a todas las ofertas presentadas salvo a la peor oferta, a la que se asignaba directamente ningún punto o 1 punto, independientemente de cuál fuera la oferta presentada.
- El informe técnico justificativo de la valoración de las ofertas mediante los criterios sujetos a un juicio de valor fue emitido con posterioridad a la apertura del sobre 3, que contenía los aspectos a valorar de forma automática, y en el expediente no existe constancia de que en el acto de apertura pública del sobre 3 se hicieran públicas las puntuaciones correspondientes a los criterios sujetos a un juicio de valor, aspectos todos ellos requeridos en el artículo 146.2 de la LCSP.

Según se desprende de este informe justificativo, en la valoración de las ofertas se consideraron aspectos no previstos en los pliegos, como los indicadores de calidad que no se correspondían con los tipificados, inversiones de reforma no previstas ofrecidas por algunos licitadores como mejoras ambientales y tablas ODS en vez de las tablas DAFO previstas.

Además, las puntuaciones no estaban suficientemente justificadas en el caso de los indicadores de calidad de las inversiones de reforma y del Plan de autocontrol. En el informe no constaba el detalle de los indicadores presentados para cada una de las ofertas y cuáles de ellos se habían considerado en la valoración.

- En la determinación de las ofertas presuntamente anormales o desproporcionadas, los pliegos preveían el análisis de tres parámetros, pero en el expediente no constaba el análisis de 2 de ellos, que hacían referencia a los criterios sujetos a un juicio de valor y al Plan económico y financiero.
- La información incluida en las actas de la Mesa de Contratación no incluía todos los aspectos que se establecen en la LCSP, y la valoración de las ofertas de acuerdo con los criterios de adjudicación se hizo de forma conjunta para los criterios sujetos a un juicio de valor y para los criterios cuantificables de forma automática, y con anterioridad a la emisión del informe técnico justificativo de las valoraciones.
- En el expediente falta la notificación de la resolución de adjudicación a cada uno de los licitadores y el requerimiento a los adjudicatarios para la formalización del contrato, aspectos requeridos en los artículos 151 y 153 de la LCSP.

3.2. RECOMENDACIONES

A continuación, se incluyen las recomendaciones sobre algunos aspectos que se han puesto de manifiesto durante el trabajo de fiscalización realizado sobre CIMALSA, en cuanto al ejercicio 2021.

1. CIMALSA debería revisar el modelo de facturación de los ingresos y gastos gestionados por cuenta de terceros (supracomunidades de propietarios de las CIM, principalmente) que consta en los contratos en vigor, de tal forma que no tuviera que contratar y facturar en nombre propio los gastos de las infraestructuras que no son de su propiedad ni facturar a sus propietarios las cuotas que corresponden a las entidades comunitarias.
2. En cuanto a los ingresos, CIMALSA debería establecer los mecanismos necesarios para obtener la información correspondiente a los litros de carburante vendidos por las empresas concesionarias de las áreas de servicio de las autopistas, o al menos una estimación del suministro realizado, para poder calcular los ingresos devengados en concepto de canon variable, pendientes de facturar al final del ejercicio, y, por otro lado, debería implantar un procedimiento de seguimiento y control de las cláusulas de los contratos de arrendamiento, sobre todo en lo referente al número de plazas y a su precio, para que las modificaciones posteriores de los contratos estén debidamente justificadas y documentadas.
3. CIMALSA debería redefinir las funciones y responsabilidades en el ámbito de la comercialización y crear un órgano de control económico y financiero interno propio, con dependencia directa del consejero delegado.
4. CIMALSA debería definir la forma y el plazo para comunicar las operaciones de comercialización al Consejo de Administración, y habría que establecer unos límites cuantitativos a partir de los cuales el consejero delegado debiera informar con carácter previo a su realización.
5. En el procedimiento de comercialización, los precios base o de referencia de las operaciones, que debe aprobar el Consejo de Administración, deberían ir acompañados de los correspondientes informes económicos sobre su determinación. En el procedimiento directo, además, se debería regular la forma de presentación de las solicitudes y su registro, los trámites para su evaluación, la elaboración de los informes necesarios relativos a las propuestas de operación, el registro del envío a los posibles clientes, y la forma y registro de la aceptación de las operaciones por parte de los clientes. Por último, en el procedimiento mediante concurso, habría que establecer los supuestos en los que es preceptivo este procedimiento y se debería regular la tramitación y la adjudicación de estos concursos.

6. CIMALSA debería hacer públicas las características específicas de las parcelas que pone en el mercado y del producto disponible en cada momento.
7. En cuanto al procedimiento de gestión, CIMALSA debería elaborar procedimientos de gestión específicos para los *truck centers*, estaciones de autobuses y áreas de servicio de las autopistas, en los que se regularan los controles, las responsabilidades y los trabajos, la forma de documentar, etc.

También debería revisar el procedimiento de gestión en cuanto a los CIM y Logis, para regular de forma más concreta y detallada las actuaciones de conservación y mantenimiento de las infraestructuras, y para incorporar otros aspectos de la gestión, como el uso de las instalaciones, los servicios a prestar y la determinación y aprobación de sus precios, los mecanismos de control y seguimiento de las actuaciones, la comunicación con los usuarios del centro, el registro y seguimiento de las reclamaciones de los usuarios y el seguimiento y control de la satisfacción de los usuarios.

8. En cuanto a la contratación, CIMALSA debería implantar el correspondiente procedimiento informatizado que le permitiera informar, dentro de plazo y en la forma correcta, de los contratos al Registro Público de Contratos, estableciendo los mecanismos y controles necesarios para que los expedientes incluyeran de forma adecuada y suficiente toda la documentación.

4. ANEXOS

4.1. CUENTAS ANUALES

Las cuentas anuales, junto con los informes de auditoría, están publicadas en el sitio web de la Sindicatura de Cuentas de Cataluña (www.sindicatura.cat).

4.2. PROCEDIMIENTO DE COMERCIALIZACIÓN

El procedimiento de comercialización establecido por CIMALSA se detalla a continuación.

Cuadro 12. Procedimiento de comercialización (P-COM-01)

Apartado	Descripción
1. Objeto y alcance:	
Definir la sistemática para la planificación y ejecución de la política comercial de la empresa.	
2. Definiciones:	
Comercialización	Actividad que tiene como objeto buscar clientes para CIMALSA. También incluye las relaciones que se establecen con los clientes a fin de cerrar una operación.
Operación	Contrato de compraventa, arrendamiento, promesa de compraventa, derecho de superficie, etc. que se establece entre CIMALSA y un cliente.
Posventa	Actividades que se desarrollan <i>a posteriori</i> de la operación y que tienen por objeto cumplir todos los compromisos asumidos por CIMALSA en el contrato que ha suscrito y/o asegurar la máxima satisfacción posible del cliente.
3. Procedimiento:	
Tipo de producto o servicio	a) Parcelas urbanizadas, edificios y locales construidos. b) Otros productos: suelo no urbanizado o en proceso de urbanización, derechos urbanísticos, etc. (excepcional).
Política de precios	Corresponde a la Dirección*, que debe informar al Consejo.
Planificación de la gestión comercial	Corresponde a la Dirección*: a) Gestionar la actividad de comercialización b) Elaborar de forma continua un Plan de comercialización, que debe incluir la localización, el producto disponible y el precio, y debe publicarse en la web de CIMALSA c) Informar periódicamente al Consejo de Administración de las operaciones realizadas
Publicidad	Publicación de información genérica del inicio de la comercialización de las parcelas en: a) Medios de comunicación del ámbito geográfico donde esté la promoción b) Otros medios impresos (folletos, etc.) o electrónicos (webs, correos electrónicos, etc.)
Gestión de ofertas	a) Solicitud de información del cliente: - Cualquier trabajador que reciba una solicitud de información por parte de un potencial cliente, debe trasladarla a la Dirección*. - La Dirección* debe archivar la solicitud en la correspondiente carpeta de comercialización. b) Propuesta de operación: - Contenido mínimo: tipo de operación, precio, condiciones de pago, duración (si no es una venta) y pactos especiales - Elaboración: el equipo técnico, jurídico y económico - Aprobación: la Dirección* mediante firma - Envío al cliente c) Aceptación por parte del cliente de las condiciones de la operación. d) Adaptación del contrato por parte del asesor jurídico a los requerimientos específicos recogidos en la propuesta de operación aceptada por el cliente.

Apartado	Descripción
Formalización del contrato	<p>a) El Consejo de Administración establecerá los requisitos de interés público que necesariamente deban ser incluidos en todos los contratos de compraventa o arrendamiento.</p> <p>b) Hace falta una aprobación expresa del Consejo de Administración, en el caso de que para el cierre de una operación se tenga que modificar alguno de los requisitos de interés público establecidos.</p> <p>c) La Asesoría Jurídica elaborará unos modelos genéricos de contratos que recojan las cláusulas de interés público aprobadas por el Consejo de Administración y aquellas que CIMALSA considere de obligado cumplimiento.</p> <p>d) Los contratos incorporarán, en la medida de lo posible, criterios de calidad y medio ambiente.</p> <p>e) El asesor jurídico recogerá y revisará que ha percibido toda la documentación necesaria (escrituras de poderes y constitución, avales, fianzas, etc.) con carácter previo a la firma del contrato.</p> <p>f) Todos los contratos deberán ser firmados por la Dirección*.</p> <p>g) Una vez firmados, los contratos se archivarán en el Archivo de clientes.</p>
Seguimiento económico del contrato	<p>a) Contratos con pagos periódicos: se registrarán en el Módulo de contratos de contabilidad, desde donde se controlarán las condiciones económicas del contrato (renta inicial, bonificaciones, actualizaciones, repercusión de gastos, vencimiento).</p> <p>b) Contratos de compraventa: desde el Departamento de contabilidad se realizará el seguimiento de los flujos económicos que suponga la operación.</p>
Seguimiento administrativo del contrato	El asesor jurídico es el responsable del seguimiento de todas las obligaciones derivadas de la formalización del contrato: registro público, ingreso de fianzas, impuestos vinculados, etc.
Seguimiento comercial del contrato	La Dirección* es la responsable del seguimiento de todos los derechos y obligaciones recogidos en el contrato, así como de la relación directa con el cliente.
Modificación y rescisión del contrato	<p>a) El equipo técnico, económico y jurídico recibirá y gestionará las propuestas y las trasladará a la Dirección* para su resolución final.</p> <p>b) Cualquier modificación de contrato deberá ser aprobada por el mismo órgano (Dirección* o Consejo de Administración) que aprobó el contrato.</p> <p>c) Las modificaciones y rescisiones se archivarán en el Archivo de clientes, junto con el contrato matriz.</p> <p>d) El equipo técnico, jurídico y económico será responsable de velar por la aplicación de las penalizaciones y reclamar las fianzas e indemnizaciones que correspondan, hecho que se deberá acreditar ante la Dirección* antes o simultáneamente a la firma de la correspondiente modificación o rescisión.</p>
Posventa	<p>a) Los responsables de los departamentos técnico y jurídico:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Harán el seguimiento del cumplimiento de las obligaciones asumidas por cada parte (CIMALSA y el cliente). - Informarán a la Dirección* de forma inmediata, en caso de que el cliente no cumpla sus obligaciones. <p>b) Cualquier petición que realice el cliente <i>a posteriori</i> de la operación para comunicar posibles deficiencias, averías, quejas, vicios ocultos, propuestas de mejora, etc. será contestada por el Responsable del centro donde se ubique o por cualquier otro técnico o directivo de CIMALSA en los plazos establecidos en el Procedimiento de atención al cliente.</p> <p>c) La Dirección* supervisará todos los procesos de posventa.</p>
Parcelas o productos inmobiliarios singulares	<p>a) Procedimiento: concurso abierto.</p> <p>b) Pliegos y mecanismos de comercialización:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Propuesta: Dirección* - Aprobación: Consejo de Administración. <p>c) Publicidad: anuncios en prensa catalana o estatal.</p>

Fuente: Elaboración propia a partir del documento P-COM-01.

* El consejero delegado tiene atribuidas las facultades de dirección por Acuerdo del Consejo de Administración de 25 de enero de 2019.

4.3. PROCEDIMIENTO DE ADMINISTRACIÓN Y GESTIÓN DE CENTROS

El procedimiento de administración y gestión de centros establecido por CIMALSA es el siguiente:

Cuadro 13. Procedimiento de administración y gestión de centros (P-AGC-01)

Apartado	Descripción
1. Objeto y alcance:	
Definir la sistemática para la planificación, ejecución y control de las actividades y los recursos necesarios para la gestión de las infraestructuras, instalaciones, maquinaria y equipos sobre los que CIMALSA tiene alguna responsabilidad, bien como propietario o usuario, bien por encargo de terceros (habitualmente supracomunidades de propietarios).	
2. Definiciones:	
Activo o centro	Emplazamientos sobre los cuales CIMALSA tiene alguna responsabilidad de administración y gestión, directamente o por encargo de terceros.
Instalaciones propias	Instalaciones propiedad de CIMALSA: a) Edificios o locales en los que CIMALSA ejerce su actividad. b) Instalaciones que están cedidas o arrendadas a terceros en las cuales CIMALSA sigue llevando la administración y la gestión.
Instalaciones comunitarias	Instalaciones propiedad de terceros, generalmente de una entidad de carácter jurídico comunitaria, cuya administración y gestión corresponde a CIMALSA conforme a los acuerdos formalizados con estas supracomunidades de propietarios, entidades urbanísticas de conservación, etc.
Gestión	Actuaciones derivadas de: a) La administración de los activos propiedad de terceros sobre los que CIMALSA tiene responsabilidades administrativas por encargo de sus propietarios. b) La conservación y el mantenimiento de los activos, y el seguimiento y control de las operaciones realizadas. c) Relaciones con los usuarios y/o propietarios de los centros.
Gestor del centro	En cada centro debe haber una persona designada por la Dirección, encargada de la administración y la gestión de la conservación y el mantenimiento de las instalaciones, tanto propias como gestionadas por cuenta de terceros, y que actúa como interlocutor en primera instancia con los usuarios del centro.
3. Procedimiento:	
Archivo y custodia de la documentación	Documentación de las instalaciones propias y de terceros: a) Documentos relativos a la construcción de los activos promovidos por CIMALSA: - Relación de los elementos que componen los activos - Manuales técnicos - Permisos, licencias, autorizaciones administrativas relativas a los activos - Inspecciones reglamentarias de los activos - Etc. b) Títulos de propiedad o de uso de los activos propios o de terceros: - Contratos de alquiler o documentos que acrediten la propiedad de CIMALSA - Escrituras de constitución del ente comunitario - Documento de cesión y recepción por parte del ente comunitario c) Contratos de servicios y de mantenimiento d) Otra documentación que se considere relevante Documentación de la administración por cuenta de terceros: a) Documentación que regula las relaciones entre CIMALSA y el ente comunitario: - Estatutos del ente comunitario - Carta de servicios

Apartado	Descripción
Archivo y custodia de la documentación (contin.)	b) Otra documentación: <ul style="list-style-type: none"> - Libro de actas de los diferentes órganos de gestión - Documentación económica: facturas y documentación bancaria - Correo oficial - Otra documentación legal El gestor de cada centro es el responsable de mantener actualizada esta documentación.
Planificación de las actuaciones derivadas de la conservación y el mantenimiento	a) Los servicios técnicos, junto con el responsable del área de gestión de centros, deben elaborar una propuesta de planificación que incluya: <ul style="list-style-type: none"> - La definición de los requerimientos mínimos de mantenimiento que garanticen el perfecto funcionamiento de las instalaciones propias y comunitarias - Un cuadro en el que se definan: el tipo de actuación, la frecuencia, el responsable (interno o externo) y la temporización. b) La Dirección Económica y Financiera* debe aprobar la propuesta de planificación. c) En el caso de la conservación y mantenimiento de instalaciones propiedad del ente comunitario, será necesario someter la planificación de las actuaciones al órgano competente de este ente para que haga su aprobación definitiva. d) Cada centro debe disponer de un libro de control que incorpore los servicios que se prestan tanto en las instalaciones comunitarias como en las instalaciones propias, y que incluya: <ul style="list-style-type: none"> - La planificación anual: el tipo de actuación, la frecuencia, el responsable (interno o externo) y la temporización. - El seguimiento y control de las actuaciones definidas en la planificación anual. e) Cada centro debe disponer de un registro de datos ambientales que permita llevar a cabo su análisis, de acuerdo con el Procedimiento de gestión ambiental establecido por CIMALSA (P-AMB-01).
Planificación de las actuaciones de administración	La Dirección económica y financiera*, juntamente con el responsable del área de gestión de centros, debe elaborar un cuadro de trabajos administrativos a partir de los estatutos del ente comunitario y los acuerdos adoptados por los órganos de gobierno. Este cuadro debe incluir el tipo de actuación, la frecuencia, el responsable, la temporización y a quién debe reportarse documentación.
Contratación de las actuaciones de mantenimiento y/o de gestión a cargo de terceros	a) La contratación de actuaciones de mantenimiento y/o de gestión a cargo de terceros se debe realizar de acuerdo con el procedimiento de gestión de compras y contratación (P-CON-01) y la planificación anual aprobada. b) En el caso de instalaciones comunitarias, será necesario referenciar la contratación de las actuaciones al presupuesto anual aprobado por la Asamblea del ente comunitario. Si la contratación no está prevista, será necesario obtener la aprobación previa del órgano competente del ente comunitario (generalmente, el Consejo Rector del ente comunitario).
Seguimiento de las actuaciones de mantenimiento	a) Las empresas a las que se hayan adjudicado los servicios de mantenimiento deberán: <ul style="list-style-type: none"> - Utilizar los equipos adecuados - Aplicar las medidas de prevención adecuadas para evitar accidentes - Limpiar la zona una vez finalizados los trabajos - Gestionar correctamente los residuos generados - Recoger los equipos y materiales usados - Dejar constancia de los trabajos realizados mediante la entrega del albarán u hoja de trabajo. b) En cada centro deben archivar los albaranes u hojas de trabajo de los trabajos de mantenimiento realizados. c) Todas las actuaciones de mantenimiento deben registrarse en el Libro de control, en el que se debe dejar constancia de la evaluación de los trabajos realizados en los siguientes términos: correcto, mejorable o desfavorable. d) En el caso de que la actuación se haya realizado de forma desfavorable, habrá que indicar los motivos y abrir una incidencia
Gestión de incidencias	El gestor del centro debe llevar un Registro de incidencias, y efectuar el seguimiento y control.

Fuente: Elaboración propia a partir del documento P-AGC-01v2 de 2 de abril de 2019.

* Dirección Corporativa en el organigrama en vigor en 2021.

5. TRÁMITE DE ALEGACIONES

De acuerdo con la normativa vigente, el proyecto de informe de fiscalización fue enviado a Centrals i Infraestructures per a la Mobilitat i les Activitats Logístiques, SA el 15 de mayo de 2023, para cumplir el trámite de alegaciones.

5.1. ALEGACIONES RECIBIDAS

El escrito de alegaciones presentado por Centrals i Infraestructures per a la Mobilitat i les Activitats Logístiques, SA, a la Sindicatura de Cuentas, con registro de entrada número E/02368, de 29 de mayo de 2023, se reproduce a continuación.¹¹



OBSERVACIONES Y ALEGACIONES AL PROYECTO DE INFORME 3/2022-B – CIMALSA 2021

En relación con el proyecto de informe 3/2022-B – CIMALSA 2021, se emiten las siguientes observaciones y alegaciones.

Cifra de negocios

Arrendamiento de las plazas de aparcamiento en el Truck Castellar

El Truck Castellar prevé dos formas de acceso: por pupilaje y por rotación. En el primer caso, el transportista (la empresa de transporte) firma un contrato inicial con duración de 1 mes, que se prorroga automáticamente hasta que es denunciado por las partes.

Este hecho hace que los contratos no se modifiquen, aunque algunas condiciones puedan puntualmente cambiarse. Este es el caso de las empresas que contratan las plazas por volumen y las asignan a sus asociados, que comunican los cambios y se aplican en facturación por el uso real del aparcamiento.

En ningún caso, las carencias documentales suponen una facturación incorrecta.

Actualmente, se está revisando todo el procedimiento de gestión y facturación del Truck Castellar, a consecuencia de lo cual se modificará el modelo de contrato, reglamento y comunicación de incidencias para facturación.

11. El escrito original estaba redactado en catalán. Aquí figura traducido al castellano.

Gestión de instalaciones

El modelo de gestión económica de las instalaciones con personalidad jurídica propia (CIM's y LOGIS), ha estado en debate y análisis en los últimos ejercicios, dado que cualquier modificación sobre el sistema actual debía hacerse neutro para los propietarios y usuarios de las centrales.

En 2022, en las respectivas asambleas de propietarios, se llevó a aprobación el cambio de modelo, optando por desvincular a todos los efectos la gestión económica de la central de la contabilidad de la sociedad.

A partir del 1 de enero de 2023,

- a) Las centrales emiten recibo por el coeficiente de participación, que la sociedad contabiliza como gasto de comunidad
- b) CIMALSA recibe un encargo (pedido) de cada una de las comunidades, en concepto de gestión y administración; la sociedad emite la correspondiente factura, que se contabiliza como gestión de servicios

En cuanto a los ingresos derivados de la concesión de las áreas de servicios, la empresa, dado que carecía de antecedentes sobre el consumo en las diferentes áreas, por un criterio de prudencia, decidió no contabilizar el canon variable a partir de un importe estimado.

La concesión se inició en noviembre de 2021. El ingreso por este concepto ha sido de 60.172,57 euros, y ha sido contabilizado en 2022.

Comercialización

La sociedad vincula sus procedimientos internos a aquellos aprobados internamente en el marco de las certificaciones de calidad y medio ambiente.

En este sentido, tiene un procedimiento de comercialización que ha aplicado en su conjunto; dado que la sociedad no tenía contratada en plantilla a una persona que asumiera estas funciones de forma independiente ha dado como resultado una confluencia de funciones en una misma persona y también una agregación de fases del proceso.

A efectos de mejorar el proceso de comercialización, y disponer de mayores evidencias, la sociedad está revisando el procedimiento actual, y previendo la incorporación de una persona que asuma los trabajos de comercialización, tanto de las parcelas destinadas a la venta, como de las unidades destinadas a alquiler.

La sociedad no disponía de un plan de comercialización específico, pero la información sobre las parcelas disponibles ha sido publicada y actualizada regularmente en la web corporativa. Esta información, de forma genérica, se traslada también a las redes, y a los diferentes medios de publicidad: en la asistencia a ferias, a través de anuncios genéricos en prensa, en algunos portales específicos, ...

Los procesos de comercialización se prevén por el procedimiento directo si se dispone de producto genérico (varias parcelas de características similares) o singulares (sobre

plano o sin alternativa). En el primer caso, se negocia la adecuación de la oferta a la demanda, técnica, económica y jurídicamente. En el segundo, se realiza un concurso a partir de la descripción del producto.

Gestión de las infraestructuras

CIMALSA dispone de un procedimiento específico para la Administración y gestión de centros, vinculado a la política de calidad y medio ambiente. El alcance de la certificación se limita a los centros logísticos que se gestionan por cuenta de terceros.

Para el resto de las instalaciones gestionadas, y que se han incorporado progresivamente al área de negocios de la empresa, el procedimiento es solo una referencia.

En 2022 se ha modificado el alcance de la certificación, incluyendo la diferente tipología de centros, y adaptando las distintas fases.

Contratación administrativa

De conformidad con el acuerdo del Punto 5º de la sesión del Consejo de Administración de 28 de marzo de 2018, CIMALSA tenía la consideración de “no poder adjudicador”, disponiendo de sus propias Instrucciones de contratación.

En febrero de 2021, el propio Consejo tomó el siguiente el acuerdo:

Aprobar, dada la ampliación de los trabajos de CIMALSA orientados a satisfacer necesidades relacionadas con servicios públicos de interés general que no tienen naturaleza industrial/mercantil, que CIMALSA, con efectos a partir de la fecha de hoy, pase a definirse como entidad del sector público que no es administración pública pero sí poder adjudicador

Dejar constancia de que en consecuencia y por imperativo legal quedan sin efecto, también desde la fecha de hoy, las Instrucciones internas de contratación de CIMALSA que pasará a quedar sujeta, como poder adjudicador, a los preceptos de la LCSP que le son aplicables.

El año 2021 ha sido, pues, un año de transición entre dos niveles de sujeción, por lo que algunos expedientes pueden mostrar alguno de los trámites previstos en la normativa, siempre en el sentido documental.

Progresivamente, se han ido adaptando. Así,

Acuerdo de aprobación del expediente e Inicio del procedimiento: en el ejercicio 2023 CIMALSA ha incorporado este trámite en sus procedimientos de contratación pública.

Requisitos del artículo 116 de la LCSP: en el ejercicio 2023 CIMALSA ha incorporado este trámite en sus procedimientos de contratación pública, concretamente en el Informe de Motivación, en el que se describen detalladamente.

Composición de la Mesa de Contratación: en el ejercicio 2023 CIMALSA ha modificado la composición de la Mesa de Contratación de forma que ha quedado garantizada la

intervención de los representantes de control económico y financiero y del asesoramiento legal de la sociedad. La composición actual es la siguiente:

Presidente: Director de Negocio de CIMALSA
Secretario: Secretaria de Dirección de CIMALSA
Vocal 1: Directora Corporativa de CIMALSA (responsable económico-financiero)
Vocal 2: Director Asesoría Jurídica de CIMALSA (resp. de asesoramiento legal)
Vocal 3: Jefe de Planeamiento y Multimodalidad de CIMALSA
Vocal 4: Jefe de Proyectos y Obras

Vocales suplentes:

Jefe de Gestión de Centros de CIMALSA
Jefe del Área de Consultoría de CIMALSA
Jefe de Gestión Energética y Desarrollo Sostenible de CIMALSA
Jefe de Gestión de las Áreas de Servicios de CIMALSA
Jefe del Área de Estaciones de Autobuses

Suplente de Presidencia: el vocal 3, o el vocal 4 o cualquiera de los vocales suplentes
Suplente del secretario: el vocal 3 o el vocal 4 o cualquiera de los vocales suplentes

Su composición ha sido aprobada en la sesión del Consejo de Administración de 30 de marzo de 2023, y ha sido publicada en el DOGC.

Subcriterios con juicio de valor: en el ejercicio 2023 CIMALSA ha revisado los criterios de valoración con juicio de valor de forma que se ajusten a la LCSP.

Notificaciones: en el ejercicio 2023 ha implantado el sistema de notificaciones de la adjudicación a todos los licitadores y el requerimiento al adjudicatario para formalizar el contrato.

Actas de la Mesa de contratación: en el ejercicio 2023 ha implantado un modelo de acta que incluye todos los aspectos que se incluyen en la LCSP

Valoración de las ofertas: en el ejercicio 2023 CIMALSA ha procedido a separar la valoración de los criterios con juicio de valor de los automáticos.

Control interno

CIMALSA está trabajando en un modelo organizativo que le permita mejorar su sistema de control interno y minimizar las debilidades del sistema detectadas por la Sindicatura de Cuentas.

Esta Dirección tiene en cuenta las observaciones y recomendaciones puestas de manifiesto durante el trabajo de fiscalización realizado sobre CIMALSA, en cuanto al ejercicio 2021, y, tal y como ha descrito anteriormente, ya ha introducido cambios sustanciales en su gestión.

Barcelona, 29 de mayo de 2023

5.2. TRATAMIENTO DE LAS ALEGACIONES

Las alegaciones formuladas han sido analizadas y valoradas por la Sindicatura de Cuentas. El texto del proyecto de informe no se ha modificado porque se entiende que las alegaciones enviadas son explicaciones que confirman la situación descrita inicialmente o porque no se comparten los juicios que en ellas se exponen.

APROBACIÓN DEL INFORME

Certifico que, según consta en el acta correspondiente, en Barcelona, el 20 de junio de 2023, reunido el Pleno de la Sindicatura de Cuentas, presidido por el síndico mayor, Miquel Salazar Canalda, con la asistencia de los síndicos Anna Tarrach Colls, Manel Rodríguez Tió, Llum Rodríguez Rodríguez, M. Àngels Cabasés Piqué, Ferran Roquer Padrosa y Josep Viñas Xifra, actuando como secretario el entonces secretario general de la Sindicatura, Ferran Domínguez García, y como ponente el síndico Josep Viñas Xifra, previa deliberación se acuerda aprobar el informe de fiscalización 15/2023, relativo a Centrals i Infraestructures per a la Mobilitat i les Activitats Logístiques, SA, ejercicio 2021.

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

[Firma digital de Marta Junquera Bernal]

La secretaria general por suplencia

Visto bueno,

[Firma digital de Miquel Salazar Canalda]

El síndico mayor

