

de juny del 2014. Aquest acord va suposar un encariment substancial de les condicions del préstec i l'atorgament de garanties per part de l'Ajuntament i el CCB.

Tot i això, en l'exercici 2013 encara continuaven existint importants tensions de tresoreria, situació que s'agreujà pel fet que la finca 16, permutada amb Terres i Projectes, SLU es va traspasar a la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria (Sareb), amb posterioritat a l'exercici 2011. MBSA està fent gestions pel cobrament de l'aval, de venciment 31 de desembre del 2013, de 4,93 M€.²¹

5.6. CONCLUSIONS

Al llarg d'aquest volum s'han assenyalat les observacions que resulten pertinents sobre la gestió comptable, les despeses, els procediments de contractació i els convenis signats, de MBSA durant el període 2005-2011. En aquest apartat es recullen les observacions més significatives que es desprenen de la fiscalització realitzada.

5.6.1. Observacions

Aspectes generals

1. Durant el període fiscalitzat, el conseller delegat disposava de poders per actuar en nom de MBSA sense l'autorització prèvia del Consell d'Administració o dels accionistes, i de signatura bancària unipersonal, la qual cosa suposava un risc en la gestió i control de la societat (vegeu l'apartat 5.1.2.2).
2. L'article 220 del TRLRHL estableix que les entitats locals han d'exercir la funció de control financer en les societats mercantils que en depenguin i emetre un informe escrit en què es facin constar les observacions i conclusions de l'examen practicat. Durant el període 2005-2011, el Departament d'Intervenció del CCB no va emetre cap informe de control financer de MBSA (vegeu l'apartat 5.1.3).
3. El conseller delegat va signar acords extrajudicials amb alguns propietaris que no estaven d'acord amb les indemnitzacions previstes en el compte de liquidació provisional i que havien reclamat una major indemnització per via judicial per incrementar-les. En aquests acords extrajudicials, el conseller delegat pactà indemnitzacions superiors a les inicialment previstes. Tot i que el conseller delegat disposava de poders per signar aquests acords, els acords signats de forma unilateral amb propietaris per

21. En el mes de març del 2016 MBSA continuava fent gestions pel cobrament de l'aval i/o la recuperació de la finca.

augmentar les indemnitzacions previstes en el compte de liquidació aprovat per l'Ajuntament no s'ajustaven a dret (vegeu l'apartat 5.2.1).

4. La diferència de 44,18 M€ entre el compte de liquidació provisional inicial del projecte de reparcel·lació de l'exercici 2003 i l'actualització del projecte feta en l'exercici 2012 denota una inadequada planificació (vegeu l'apartat 5.2.1).
5. La diferència de 58,00 M€ entre la inversió inicialment prevista per a la construcció del port i la darrera estimació disponible indica també una inadequada planificació del projecte (vegeu l'apartat 5.2.2).
6. MBSA presentava els comptes a partir del principi d'empresa en funcionament. De la fiscalització realitzada es desprenen dubtes raonables sobre la seva continuïtat (vegeu l'apartat 5.5).
7. En el període fiscalitzat, MBSA no va elaborar el PAIF, document que havia d'incloure totes les inversions previstes i el seu finançament, d'acord amb l'article 225 del ROAS.

Tenint en compte el volum d'operacions efectuades per MBSA al llarg dels exercicis fiscalitzats, operacions que implicaven grans inversions i vendes importants del patrimoni per poder efectuar-les, el PAIF constituïa un document fonamental per a l'actuació de la societat i el fet de no tenir-lo implicava una greu irregularitat, i més tenint en compte que és pràcticament l'únic requisit que la normativa exigeix en relació amb les operacions d'alienació del patrimoni de les societats mercantils públiques.

8. De l'anàlisi detallada dels contractes privats es desprèn que la finalitat de MBSA va ser obtenir un finançament que no tenia quan va adquirir l'obligació relativa a la gestió de la construcció i explotació del port de Badalona.

D'aquestes operacions se'n desprèn que existien irregularitats en l'adopció de diversos acords i/o convenis per part del conseller delegat relatius a transaccions d'alienació del patrimoni de MBSA, a preus inferiors al seu valor de mercat; en l'adopció d'acords que suposaven l'adquisició de compromisos no assumibles per l'Administració com la resolució de determinats tràmits administratius o l'assumpció de despeses de reparcel·lació de tercers; en la licitació, adjudicació i execució de les obres de construcció del port i la urbanització del polígon A, en els quals es van incomplir els principis generals de publicitat, concurrència i igualtat de tracte que regeixen la contractació pública.

Les irregularitats descrites podrien donar lloc a fets perseguibles administrativament i judicialment. Aquesta afirmació es fa respecte a la possible existència d'indicis de responsabilitats, ja que l'apreciació únicament correspon a la jurisdicció competent.

Gestió comptable i despeses

En la fiscalització de la gestió comptable i de les despeses les observacions detectades més significatives són les següents:

9. En la redacció del Projecte de reparcel·lació del polígon d'actuació urbanística A-1 del port de Badalona, que augmentava la superfície del polígon A en 7.995m² i l'assignava a ADIF, s'interpreta que ADIF havia de pagar 2,90M€ addicionals a la seva aportació inicial per aquesta nova superfície. El 31 de desembre del 2011, aquesta aportació, que hauria de formar part dels ingressos del Projecte de reparcel·lació, no havia estat comptabilitzada ni cobrada (vegeu l'apartat 5.2.1).
10. En la valoració de les finques aportades en les successives ampliacions de capital, tant per l'Ajuntament com pel CCB, es produeixen diferències entre el valor assignat per l'expert independent i la comptabilització de MBSA (vegeu l'apartat 5.3.2.7):
 - Pel que fa a les finques aportades per l'Ajuntament, en l'ampliació de capital s'assignà un valor de 603,18€/m² de sòl, que resultava de la valoració de l'expert independent. En canvi, en la comptabilitat es van valorar aquestes finques de forma errònia, ja que es va dividir l'import de l'aportació en l'ampliació de capital, 5,92 M€, pels metres quadrats de sòl totals de les finques aportades, sense considerar el percentatge de la finca que s'havia aportat.
 - Pel que fa a la finca aportada pel CCB, un cop aprovat el projecte de reparcel·lació, MBSA va comptabilitzar la part corresponent al polígon A al preu amb què s'havia valorat la UA en el projecte de reparcel·lació, i el polígon B es va valorar per diferència. Així, les finques del polígon A es van valorar al preu de la UA del projecte de reparcel·lació, 643€/m² de sostre, i la finca del polígon B es va valorar a 106€/m² en comptes dels 161€/m² que proposava l'expert independent. Per tant, comptablement, la distribució del valor de la finca entre el polígon A i el polígon B va ser diferent de la proposada per l'expert independent, per tal d'adequar la valoració de les finques del polígon A a la UA del projecte de reparcel·lació.
11. MBSA no va avaluar el possible deteriorament del valor de la construcció del port de Badalona, tal com exigeix el PGC. El valor actual net del port, tenint en compte la seva recuperació dins del període concessional, trenta anys, s'estima molt inferior al valor net comptable del port a 31 de desembre del 2011, per la qual cosa l'impacte de la provisió per deteriorament de la construcció del port podria haver estat molt significatiu en els estats financers (vegeu l'apartat 5.3.2.1).

MBSA tampoc va avaluar el possible deteriorament de les finques realitzables a 31 de desembre del 2011 comptabilitzades dins d'Existències per 5,30 M€, que corresponien

als compromisos d'obra futura obtinguts com a conseqüència de la permuta de les finques 7.5, 8 i 16 que no es van materialitzar (vegeu l'apartat 5.3.2.4).

12. S'han observat indicis d'infravaloració respecte del preu de mercat de les permutes i/o compravendes següents:
- En la permuta de la finca 16 amb Promociones y Servicios Inmobiliarios Greco, SA, a canvi del 34,53% dels elements immobiliaris a construir en aquesta finca, valorada en 4,93M€ (vegeu l'apartat 5.3.2.4).
 - En l'alienació de les finques 10 i 12 a FCC a un preu de 896 €/m², inferior al preu de mercat. També, en l'alienació dels 192 m² d'habitatge protegit i els 96 m² d'habitatge concertat que es va fer a 1 €/m² i 2 €/m², respectivament, preus clarament per sota dels preus de mercat (vegeu l'apartat 5.4.2).
 - De la fiscalització de les finques aportades per Engestur l'octubre del 2003 es desprèn que el preu per metre quadrat al qual es van valorar és de 247 €/m² de sostre, lluny dels 643 €/m² amb què es valorava la UA en el projecte de reparcel·lació aprovat el febrer del 2003 (vegeu l'apartat 5.3.2.7).
 - En la venda de la finca 15 per 12,51 M€, que equivalia a 728 €/m² (vegeu l'apartat 5.4.2).
 - En la transmissió de les finques 1.3, 4, 6 i 8 als grans propietaris del polígon A per 15,46 M€, és a dir, a 617 €/m² de sostre edificable (vegeu l'apartat 5.4.2).
13. MBSA va reconèixer un benefici de 0,78 M€ en la permuta de la finca 16 amb Greco. D'acord amb la normativa comptable, les permutes s'havien de valorar pel valor net comptable del bé entregat a canvi, per tant, no s'hauria d'haver reconegut aquest benefici (vegeu l'apartat 5.3.2.4).
14. La societat va considerar com a ingressos a periodificar el valor de les finques 10 i 12 cedides per l'Ajuntament, 17,21 M€; els beneficis obtinguts en les operacions d'alienació o permuta dels terrenys obtinguts del projecte de reparcel·lació, 42,12 M€, i la indemnització rebuda per MBSA com a propietària de parcel·les afectades al projecte de reparcel·lació, 0,32 M€. Comptablement es va reconèixer l'ingrés periodificat al llarg de la vida de la concessió, i el saldo pendent de passar a resultats a 31 de desembre del 2011 era de 13,24 M€, de 32,43 M€ i de 0,26 M€, respectivament. Aquests imports s'haurien d'haver reconegut com una aportació de l'Ajuntament, el primer, i com un ingrés de l'exercici, els altres (vegeu l'apartat 5.3.2.8).
15. Entre els exercicis 2008 i 2009, MBSA va concedir als llogaters de locals comercials descomptes d'entre el 30% i 50% sobre la quota del contracte, per ajudar els llogaters a superar la situació econòmica. Aquests descomptes no es van formalitzar en cap

document i, per tant, en els exercicis 2009 i següents les quotes facturades no coincidien amb les condicions contractuals (vegeu l'apartat 5.3.3.1).

16. Des de l'inici de les activitats del port fins a l'1 de juliol del 2007, s'amortitzava només el 60,6% del valor de la concessió del port (equivalent als metres quadrats que ocupava el port sense la zona de restauració). En coherència amb aquest criteri, també es reconeixia com a ingrés el 60,6% dels ingressos periodificats per cessió d'amarradors. Aquest tractament és incorrecte, per la qual cosa l'amortització del port dels exercicis 2005, 2006 i 2007 (mig any) estava infravalorada en 4,09 M€, i els ingressos dels mateixos exercicis infravalorats en 0,40 M€.

Per altra banda, tots els elements que formaven part del port es van amortitzar durant el període restant de la concessió, encara que tinguessin una vida útil inferior. Segons la Memòria, en cas de substitució, el cost de les noves inversions es carregava al compte de pèrdues i guanys mentre que els elements amb una vida útil inferior a la durada de la concessió s'haurien d'haver amortitzat d'acord amb la seva vida útil. Aquest criteri generà un defecte de dotació a l'amortització de 0,34 M€ per tots els exercicis fiscalitzats (vegeu els apartats 5.3.3.1 i 5.3.3.5).

17. Fins a l'exercici 2010 no hi havia cap procediment que regulés la realització de despeses. En la fiscalització d'aquestes s'ha comprovat que no hi havia proposta de despesa, pressupost o comanda autoritzada, i en molts casos, no hi havia la signatura de la persona responsable de donar la conformitat a la factura (vegeu l'apartat 5.3.3.4).
18. MBSA va pagar 0,54 M€ per indemnitzacions de les sentències que donaven la raó a diversos propietaris de no cedir el 10% d'aprofitament, que van ser inclosos com a despesa del projecte de reparcel·lació. A aquest import s'havien d'afegir 0,45 M€ més d'indemnitzacions per sentències pendents de pagament no comptabilitzades. MBSA hauria d'haver assumit i pagat aquestes indemnitzacions, atès que va ser la beneficiària de la cessió del 10%, i no haurien de formar part de la despesa del projecte de reparcel·lació. Per tant, caldria incloure aquesta despesa en la comptabilitat de MBSA i minorar-la del projecte de reparcel·lació (vegeu l'apartat 5.2.1).

19. En la fiscalització de les despeses de personal s'ha observat el següent:

- D'acord amb l'article 222.2 del ROAS i els principis rectors de l'accés a l'ocupació pública de la Llei 7/2007, del 12 d'abril, de l'Estatut bàsic de l'empleat públic, aplicables a les societats mercantils públiques, el personal ha de ser contractat respectant els criteris d'igualtat, publicitat, capacitat i mèrit. MBSA no va respectar aquests principis en els procediments de contractació del seu personal.
- Els increments de remuneracions per canvi de responsabilitats o per canvi de lloc de treball no van ser degudament autoritzats per l'òrgan competent (vegeu l'apartat 5.3.3.3).

Contractació

Contractació administrativa

Les observacions més significatives corresponents a la fiscalització de la contractació administrativa són les següents (vegeu l'apartat 5.4.1.3):

20. En les IIC aprovades el 2010 no s'indicava la data ni l'òrgan que les va aprovar. A més caldria que regulessin la justificació de la necessitat de la despesa i el contracte, i les possibles modificacions i pròrrogues dels contractes.
21. En els plecs de clàusules administratives utilitzats s'han observat les incidències següents:
 - Els plecs preveien l'obertura dels sobres 1 (documentació general) i 2 (proposta tècnica) abans de l'obertura de pliques, fet contrari a l'article 88 del TRLCAP i a la disposició addicional 18.3 de la LCSP, que preveuen l'obertura de les ofertes en un acte públic i la seva confidencialitat fins al moment de l'obertura.
 - Els plecs utilitzats preveien que la valoració econòmica i tècnica de les ofertes es fes al mateix temps, un cop feta l'obertura de les propostes econòmiques. D'acord amb l'article 134 de la LCSP, la valoració dels criteris tècnics, que és més subjectiva, s'ha de fer abans de conèixer l'oferta econòmica.
 - En els procediments negociats els plecs no determinaven els aspectes a negociar.
 - Fins a l'exercici 2009, en els criteris utilitzats per avaluar les ofertes rebudes, s'ha observat que els tècnics utilitzaven subcriteris més concrets per valorar cada un dels criteris especificats en els plecs, els quals s'haurien d'incloure en els plecs, per tal de garantir els principis d'igualtat, publicitat i concurrència. També es valorava l'experiència professional de l'empresa i la idoneïtat dels equips materials i humans com a criteris d'adjudicació, criteris que no s'ajustaven ni a les directives comunitàries ni a les lleis de contractes, que els consideren un criteri de solvència. En dos contractes, el resultat de l'adjudicació hauria estat un altre si no s'haguessin tingut en compte aquests criteris. Per últim, la fórmula que s'utilitzava per valorar l'oferta econòmica es basava en puntuacions mitjanes. Aquesta fórmula no lineal penalitza les ofertes més baixes i no permet adjudicar la màxima puntuació a l'oferta més avantatjosa econòmicament.
22. En dotze dels vint-i-sis contractes fiscalitzats no es va portar a terme cap procediment de licitació, i l'obra o servei es va adjudicar de forma directa, sense cap justificació.
23. En els sis contractes fiscalitzats d'import superior als fixats per l'article 2.1 del TRLCAP, o subjectes a regulació harmonitzada i en el contracte de concessió, s'han

trobat mancances significatives en el compliment de la publicitat legalment exigida, com ja s'ha descrit en el cos de l'informe.

24. El contracte 1, Treballs d'emergència en el dragat de les sorres afectades de la dàrsena pesquera del port de Badalona, presenta les incidències següents:

- Manca la declaració d'emergència signada per l'òrgan de contractació i també la comunicació de l'emergència al Ple del CCB i al Ple de l'Ajuntament de Badalona, en el termini establert en l'article 72.1 del TRLCAP.
- Atès que la contaminació de les dàrsenes ja es coneixia en l'exercici 2002 des de la compravenda del terreny a l'ICO, i que havia estat analitzada i quantificada en diversos estudis, no es considera justificada la utilització del procediment d'emergència en aquest cas. A més, es considera una manca de planificació el fet d'arribar a trobar-se en una situació com la descrita, que va provocar la contractació per emergència.
- Atès el greu problema de contaminació, en els exercicis 2002 i 2003 es van signar set contractes complementaris més i, en l'exercici 2004, cinc modificacions de cadascun d'aquests contractes complementaris, a més del contracte 1, per pal·liar el problema de la contaminació. Aquest fet posa de manifest una manca de planificació en la realització del projecte de l'obra de construcció del port.
- Tots aquests contractes complementaris i modificats es van adjudicar de forma directa a l'adjudicatari de l'obra principal mentre que, alguns per ells mateixos, i per suposat en conjunt, comportaven una modificació substancial de les condicions inicials del contracte, en augmentar el cost de l'obra en un 138,7% respecte de l'import inicial i, per tant, un sobrecost de 23,88 M€. El fet de no licitar de nou aquests contractes va suposar un incompliment dels principis de publicitat i de concurrència.

25. El contracte 26, de concessió per a la redacció del projecte, construcció, gestió i explotació de l'hotel i espais d'oci, restauració i comercials es va adjudicar de forma directa, sense cap justificació, fet que contravenia l'article 235 del TRLCAP.

Contractes privats

En relació amb la fiscalització dels contractes privats signats amb tercers les observacions detectades més significatives són les següents (vegeu l'apartat 5.4.2):

26. Les operacions de compravenda de finques es varen portar a terme en el marc d'un procés urbanístic de transformació de la façana marítima de Badalona, de caràcter complex, com era l'execució de les obres del port de Badalona i del desenvolupament

urbanístic del sector del port, procés urbanístic que, per tant, requeria del màxim rigor en tota la seva tramitació. És per això que cal fer referència a la manca del PAIF com a document que havia de reflectir les previsions d'inversions i d'ingressos,

Tenint en compte el volum d'operacions efectuades per MBSA al llarg dels exercicis fiscalitzats, que implicaven grans inversions i alhora vendes importants del seu patrimoni per poder efectuar-les, es considera que el PAIF constituïa un document fonamental per a l'actuació de la societat i que el fet de no tenir-lo implicava una greu irregularitat, i més tenint en compte que és pràcticament l'únic requisit que la normativa exigeix en relació amb les operacions d'alienació del patrimoni de les societats mercantils públiques (vegeu l'apartat 5.3.2.8).

27. En l'alienació de les finques 10 i 12, que tenien la consideració de patrimoni municipal del sòl, MBSA havia d'aplicar el procediment legalment establert per la normativa reguladora d'aquest tipus de patrimoni, atès la seva consideració d'entitat urbanística especial. En cas de venda, la normativa preveu la forma de concurs com a procediment general (l'alienació directa està prevista només en casos determinats, que no es compleixen en aquesta alienació), pel preu resultant de la valoració corresponent, i que en l'escriptura s'indiqui la destinació final dels terrenys transmesos i el termini màxim de construcció (en aquest cas, i com es tractava de patrimoni municipal del sòl cedit per l'Ajuntament, els terrenys s'havien de destinar a habitatge públic) (articles 160 i 161 de la Llei 2/2002, del 14 de març, d'urbanisme).

Pel fet d'alienar aquestes finques a un preu inferior al de mercat, l'alienació s'havia d'ajustar a la regulació prevista per la cessió de terrenys a títol gratuït (article 159 de la Llei 2/2002), cosa que tampoc no es va fer.

MBSA va incomplir els requisits exposats atès que va alienar directament a FCC les finques que estaven qualificades com a patrimoni municipal del sòl.

28. En el contracte signat el 16 d'octubre del 2006 amb FCC, s'inclouien 2,49 M€ a pagar per MBSA, dels quals no es disposa de documentació de suport.
29. En el contracte signat amb grans propietaris MBSA es comprometia a transmetre a les promotores unitats d'aprofitament a canvi d'obra futura en l'execució de la infraestructura portuària, i es limitava l'aportació d'aquests propietaris a les despeses d'urbanització en un import fix de 165 €/UA, amb independència del que resultés de la liquidació definitiva; MBSA assumiria les variacions que es produïssin. Les observacions són les següents:
- MBSA va adjudicar l'obra futura de la construcció del port de forma directa.
 - MBSA es comprometia a rebaixar l'import de les quotes d'urbanització: Aquest compromís implicava que MBSA assumia una despesa que no li pertocava, ja que

la fixació de l'import de les quotes derivava d'un procediment reglat i establert en la normativa urbanística que exclouia que aquestes es poguessin fixar al marge d'aquest procediment. No quedava dins l'àmbit decisor de MBSA establir un import a tant alçat de les quotes que havien d'abonar aquestes societats al marge del procediment legalment establert i, per tant, no s'ajustava a dret la fixació d'aquestes quotes.

Aquests acords eren, a més, contraris a l'article 7 de la Llei 2/2002, d'urbanisme de Catalunya, que fixa com un dels principis de l'actuació urbanística el repartiment equitatiu de beneficis i càrregues.

- MBSA vengué sostre edificable a un preu, 617 €/m², per sota del preu de mercat. Els indicis per afirmar que el preu estava per sota del preu de mercat són que, en el mateix període, MBSA va adquirir finques similars a preus entre 730 € i 874 €/m² i, quinze mesos després, les finques 3.2, 3.3, 3.5 i 5.2 es van vendre a 1.365 € i 1429 €/m².
- MBSA es comprometia a dictar resolucions amb arbitrarietat en els casos que l'Ajuntament adoptés acords que es podrien considerar contraris a la normativa urbanística i a l'interès públic. MBSA no podia signar documents que comprometessin llicències d'obra, potestat que, en tot cas, corresponia a l'Ajuntament.
- El 7 de juny del 2011 les societats promotores van interposar una nova demanda contra MBSA per no pagar més despeses del projecte de reparcel·lació. Si finalment la demanda prosperés podria suposar un cost de 4,43 M€ a MBSA que caldria provisionar. A principis de l'exercici 2016, s'acordà resoldre l'esmentada demanda i MBSA signà acords extrajudicials amb cadascuna de les societats promotores, pels quals el cost que assumia en concepte de despeses d'urbanització era, fins a l'esmentada data, d'1,39 M€.

30. En relació amb les operacions amb BBW, es fan les observacions següents:

- La finca 15 va ser venuda a un preu inferior al seu valor de mercat.
- Es va incomplir l'article 136.2 del ROAS, atès que malgrat que una entitat local pot desenvolupar activitats econòmiques en règim de lliure concurrència, aquestes han de respondre a l'interès públic local. Actuar com a promotora d'habitatge lliure no es pot considerar una activitat d'interès públic.
- MBSA es va comprometre a beneficiar la societat en l'estudi de detall, i a agilitar els processos administratius davant l'Ajuntament.