

# Proyecto ALP

9 de marzo de 2010

Estrictamente privado y confidencial

**PRIVADO Y CONFIDENCIAL**

*Este informe ha sido preparado de acuerdo con los términos de nuestra oferta propuesta de fecha 26 de noviembre de 2009 exclusivamente para el uso confidencial de los destinatarios del mismo en base a su reconocimiento y aceptación de los términos de la Carta Propuesta. No aceptaremos ninguna responsabilidad hacia ningún tercero a quien le sea mostrado este informe o tenga acceso al mismo.*



Deloitte  
Visado únicamente a efectos  
de identificación

Deloitte, S.L.  
Avda Diagonal, 654  
08034 Barcelona

Tel: +34 93 280 40 40  
[www.deloitte.es](http://www.deloitte.es)

Ayuntamiento de Santa Coloma de Gramenet

A/A Nuria Parlón

9 de marzo de 2010

Apreciados señores:

De acuerdo con nuestra propuesta de colaboración de fecha 26 de noviembre de 2009, les exponemos a continuación los aspectos más significativos derivados de nuestro trabajo de revisión financiero-patrimonial acerca de la sociedad Gramepark, S.A. a la que hace referencia el proyecto ALP.

### Contexto

Gramepark, S.A. (en adelante la Sociedad), creada en 1988, es una empresa municipal del Ayuntamiento de Santa Coloma de Gramenet (Barcelona) dedicada a la creación y gestión de aparcamientos y vivienda pública, así como a la prestación de otros servicios al municipio.

Ante los hechos acontecidos en las últimas semanas después de darse a conocer el auto de la Audiencia Nacional de fecha 30 de octubre de 2009 sobre diversos aspectos relacionados con la actividad urbanística, inmobiliaria y de gestión de obra pública llevados a cabo en el término municipal de Santa Coloma de Gramenet en los que se encuentra afectada la Sociedad, el equipo de gobierno del Ayuntamiento de Santa Coloma de Gramenet ha adoptado la decisión de recabar información sobre la actual situación financiero-patrimonial y contrastarla con la colaboración de asesores externos, así como someter a su aprobación previa las actuaciones que deba llevar a cabo la Sociedad en el futuro inmediato.

Por otra parte, con fecha 30 de noviembre de 2009, la Audiencia Nacional emitió un nuevo auto en el que se acuerda la Administración Judicial de la sociedad Gramepark, S.A.; por período de 6 meses, prorrogable por períodos iguales, hasta el máximo legal, en su caso. La Oficina Antifraude de Cataluña ha sido nombrada para asumir el cargo de Administrador Judicial.

### Informe

Esta presentación incluye los aspectos más significativos que se han puesto de manifiesto como consecuencia de la revisión financiero-patrimonial, realizada de acuerdo con los términos recogidos en la mencionada propuesta de colaboración profesional.

Nuestro informe ha sido preparado exclusivamente para la lectura de su destinatario y a efectos de determinar la situación financiero-patrimonial de Gramepark, S.A., por lo que su utilización puede no ser adecuada por otras personas o para fines distintos (tales como litigios, pruebas periciales, etc.).

### Alcance

El alcance de nuestro trabajo y los procedimientos llevados a cabo vienen definidos en la mencionada propuesta e incluidos en el Anexo 1 del informe.

Nuestro trabajo ha estado basado en entrevistas y discusiones con la Dirección de la Sociedad, en la revisión de cuentas y otros documentos que nos han facilitado y en la aplicación de procedimientos analíticos a los datos proporcionados, resolviendo aquellas inconsistencias en la información, explicaciones y datos con el objeto de conocer y analizar datos relevantes de la actividad, organización de la Sociedad y analizar en detalle las principales magnitudes patrimoniales de los estados financieros.

## Limitaciones al alcance

Tal y como se recoge en nuestra propuesta de colaboración profesional de 26 de noviembre de 2009, nuestro trabajo y los resultados del mismo no constituyen una auditoría completa conforme a lo previsto en la Ley 19/1988 de auditoría de cuentas. Por tanto, no expresamos una opinión profesional sobre la información financiera incluida en este documento de la Sociedad objeto de revisión.

Nuestro informe no incluye posibles contingencias o pasivos de carácter fiscal, mercantil, legal o laboral ya que no forma parte del alcance de trabajo acordado en la propuesta de colaboración anteriormente mencionada.

Por otra parte, durante el desarrollo de nuestro trabajo se han puesto de manifiesto otras limitaciones en ciertas áreas que se detallan en la sección "Resumen ejecutivo", que deben ser especialmente considerados tanto en las conclusiones alcanzadas como en la interpretación del contenido de este informe.

Asimismo si hubiéramos aplicado otros procedimientos adicionales o realizado una auditoría, se podrían haber puesto de manifiesto, en su caso, otros problemas o aspectos dignos de mención.

## Responsabilidades

Nuestras responsabilidades por este trabajo han quedado establecidas en la mencionada propuesta y, en ningún caso, admitiremos responsabilidad alguna frente a personas distintas a las destinatarias del informe adjunto.

En relación con el trabajo a realizar, el Ayuntamiento de Santa Coloma de Gramenet es el responsable de determinar el alcance de los procedimientos a aplicar, por lo que no hacemos ningún tipo de manifestación acerca de la suficiencia, para sus propósitos, de los procedimientos realizados.

A través de su aceptación del informe, ustedes reconocen que los procedimientos que hemos realizado son los procedimientos que nos solicitaron y que no nos han requerido para la realización de procedimientos adicionales.

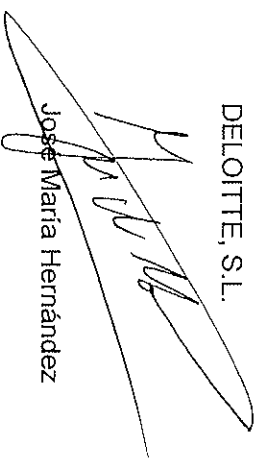
Nuestro trabajo de campo se desarrolló en las oficinas de Gramepark, S.A. y, esporádicamente, en las dependencias del Ayuntamiento, entre el 27 de noviembre de 2009 y el 8 de enero de 2010. Aunque con posterioridad a la misma hemos recibido información complementaria y aclaraciones sobre los trabajos ya efectuados, nuestra responsabilidad se extiende únicamente hasta dicha fecha y no asumiremos responsabilidad de actualizar su contenido por hechos o circunstancias que pudieran ocurrir con posterioridad a 8 de enero de 2010.

## Restricción al uso

Este informe ha sido preparado para uso exclusivo del Ayuntamiento de Santa Coloma de Gramenet y en relación con la revisión financiero-patrimonial mencionada y no debe ser utilizado para ningún otro propósito ni debe facilitarse a terceras partes sin nuestro previo consentimiento por escrito.

Muy atentamente,

DELOITTE, S.L.



José María Hernández

Sección	Página	Anexos	Página
<b>Contenido</b>	<b>4</b>		
Glosario	5		
Índice de promociones y obras públicas	8	1. Procedimientos aplicados	223
Antecedentes	11	2. Actas del Consejo de Administración y Asistentes	228
Resumen Ejecutivo	13	3. Detalle Saldos con Ayuntamiento	229
Estados financieros a 30 de septiembre de 2009	38	4. Confirmaciones de terceros	230
Descripción del negocio y actividades del periodo 2007 a 2009 (9)	41	5. Principales proveedores	231
Análisis y evolución de partidas de balance	52	6. Detalle Saldos con Acreedores	236
Análisis y evolución de partidas de cuenta de resultados	109	7. Condiciones deuda financiera	237
Principales promociones	122	8. Detalle Costes Personal	239
Principales obras públicas por encargo del Ayuntamiento	175	9. Notas simples del Registro de la Propiedad revisadas	242
Patrimonio neto ajustado	214		
Riesgos no cuantificados y otros aspectos	217		
Análisis de necesidades de financiación y de la continuidad de la Sociedad	220		
Anexos	222		

Sección	Página	Anexos	Página
Contenido	4	1. Procedimientos aplicados	223
<b>Glosario</b>	<b>5</b>	2. Actas del Consejo de Administración y Asistentes	228
Índice de promociones y obras públicas	8	3. Detalle Saldos con Ayuntamiento	229
Antecedentes	11	4. Confirmaciones de terceros	230
Resumen Ejecutivo	13	5. Principales proveedores	231
Estados financieros a 30 de septiembre de 2009	38	6. Detalle Saldos con Acreedores	236
Descripción del negocio y actividades del período 2007 a 2009 (9)	41	7. Condiciones deuda financiera	237
Análisis y evolución de partidas de balance	52	8. Detalle Costes Personal	239
Análisis y evolución de partidas de cuenta de resultados	109	9. Notas simples del Registro de la Propiedad revisadas	242
Principales promociones	122		
Principales obras públicas por encargo del Ayuntamiento	175		
Patrimonio neto ajustado	214		
Riesgos no cuantificados y otros aspectos	217		
Análisis de necesidades de financiación y de la continuidad de la Sociedad	220		
Anexos	222		

## Glosario

**Deloitte**  
 Visado único y exclusivo  
 de identificación

ARE	Área Residencial Estratégica	PGM	Plan General Metropolitano
CB	Comunidad de Bienes	Pk	Parking
CCAA	Cuentas Anuales	PMU	Plan de Mejora Urbana
COAC	Collegi d'Arquitectes de Catalunya	PT	Producto Terminado
FEDER	Fondo Europeo de Desarrollo Regional	ROAC	Registro Oficial de Auditores de Cuentas
FY07, FY08	Ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2007 y 2008	RP	Registro de la Propiedad
FY09 (9)	Periodo de 9 meses terminado el 30 de septiembre de 2009	Sociedad	Gramemark, S.A.
IRPF	Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas	SSTT	Servicios Territoriales
IRPH	Índice de referencia de préstamos hipotecarios	VNC	Valor Neto Contable
IS	Impuesto sobre Sociedades	VPO	Vivienda de Protección Oficial
VVA	Impuesto sobre el Valor Añadido		
JGL	Junta de Govern Local		
LCSP	Ley de Contratos del Sector Público		
LIS	Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades		
LOPD	Ley Orgánica de Protección de Datos		
LSA	Texto refundido de la Ley de Sociedades Anónimas		
m€	Miles de euros		
n/a	Dato que no aplica		
n/d	Dato que no está disponible		
NPGC	Nuevo Plan General Contable (en vigor desde 1/01/2008)		
PERI	Plan Especial de Reforma Interior		
Periodo analizado	1 de enero de 2007 a 30 de septiembre de 2009		
PGC'90	Anterior Plan General Contable (en vigor hasta 31/12/2007)		

# Glosario

Deloitte  
 Visado únicamente a efectos  
 de identificación

<b>Sociedades</b>			
Acciona Infraestructura	Acciona Infraestructura		
ACSA	ACSA Constructora, S.A.	Regesa	Societat Urbanística Metropolitana de Rehabilitació i Gestió, S.A.
ADO	Cercados Metálicos ADO, S.A.	San Jose	Grupo San José
Benjumea	Excavaciones y Construcciones Benjumea, S.A.	Sather	Grupo Sastre
Cabbsa	Cabbsa Obras y Servicios S.A.	Six Const.	Six Constructores Associats, S.A.
CEFA estructuras	Estructures CEFA, S.L.	Tau-Icesa	Grup Tau Icesa, S.A.
Construcciones Granero	Construcciones Granero, S.A.	TEYCO	Teyco, S.L.
Corebam Eixample	Corebam Eixample, S.L.		
Corpimo	Corpimo, S.A.		
CRC	CRC Obras y Servicios, S.L.		
Curto Construccions	Construcciones Curto, S.A.		
CYR Arids	Construcciones y rebajas Arids, S.A.		
Eurocatalana	Eurocatalana Obres i Serveis, S.L.		
EXIXA	Construcciones Exixa, S.A.		
Faus	Construcciones y Servicios Faus, S.A.		
FCC	Fomento de Construcciones y Contratas, S.A.		
Gecoinsa	General de Construcciones e Instalaciones, S.A.		
GISA	Gestió d'Infraestructures, S.A.		
Guinovart Oshsa	Agrupación Guinovart Obras y Servicios Hispania, S.A.		
Isolux Corsan	Grupo Isolux Corsan, S.A.		
MMM 6 MMMI Construccions	Many Much More Constructions, S.L.		
OHL	Obrascón Huarte Lain, S.A.		
Proinosa	Proinosa, Promoción e Ingeniería de Obras, S.A.		
Qualitat	Qualitat obras, S.L.		

Sección	Página	Anexos	Página
Contenido	4	1. Procedimientos aplicados	223
Glosario	5	2. Actas del Consejo de Administración y Asistentes	228
<b>Índice de promociones y obras públicas</b>	<b>8</b>	3. Detalle Saldos con Ayuntamiento	229
Antecedentes	11	4. Confirmaciones de terceros	230
Resumen Ejecutivo	13	5. Principales proveedores	231
Estados financieros a 30 de septiembre de 2009	38	6. Detalle Saldos con Acreedores	236
Descripción del negocio y actividades del período 2007 a 2009 (9)	41	7. Condiciones deuda financiera	237
Análisis y evolución de partidas de balance	52	8. Detalle Costes Personal	239
Análisis y evolución de partidas de cuenta de resultados	109	9. Notas simples del Registro de la Propiedad revisadas	242
Principales promociones	122		
Principales obras públicas por encargo del Ayuntamiento	175		
Patrimonio neto ajustado	214		
Riesgos no cuantificados y otros aspectos	217		
Análisis de necesidades de financiación y de la continuidad de la Sociedad	220		
Anexos	222		

**Deloitte**  
 Visado únicamente a efectos  
 de identificación

## Índice de Promociones y Obras Públicas

A continuación se indican las páginas en las que se analizan y/o mencionan las obras públicas y promociones que se citan en el presente informe con la finalidad de facilitar al lector la búsqueda y la comprensión global de todos los aspectos que afectan a dichas obras y promociones y que son dignos de mención:

Promoción	Página	Promoción	Página
Brigada	21, 63, 132, 133, 220	Primavera (CEIP, IES, Avda)	112, 180
Circunvalació, 125	63, 145-146	Ruperto Chapí	64, 171, 189
Circunvalació, 85	34, 63, 100, 149-150	Safarejos	32, 63, 92, 112, 135, 137, 139
Comisaria	154, 185, 209	Sant Pasqual	33, 34, 63, 75-77, 91, 92, 127, 143-144, 217-218, 221
Complex Oliveres	42, 63, 81, 115, 154, 155, 209-211	Santa Rosa, 1-13	42, 63, 75, 77, 92, 112, 140-142
Doctor Ferran	31, 63, 133, 160-161	Solar de les Aigües	63, 102, 157
Enric Granados, 13-19	63, 77, 151, 217	Teatre	203-205
Enric Granados, 7-11	31, 42, 63, 69, 162, 220	Torre Sonia	24, 26, 29, 34, 50, 63-68, 100, 103, 217
Francesc Macià, 154-158	64, 167	Torrent les Bruixes	81, 186, 207
Front Fluvial I	42, 58, 63, 69, 77, 112, 152, 153	Verdi /Beethoven	53, 76, 147-148
Front Fluvial II	42, 63, 74, 77, 88, 89, 92, 104, 105, 122-125, 217	Wilson/Serrano	64, 167
Front Fluvial III	63, 77, 103, 138-139, 217-218, 221		
Irlanda, 127	63, 156,		
Nàpols/Beethoven	105, 191-192, 234		
Olimpo	30, 50, 59, 63, 72, 105, 129-133, 220, 235		
Parking Galicia	42, 64, 114, 168, 206		
Parking Guinardera	42, 63, 115, 158-159		
Parking Mossen Camil Rossell	34, 42, 64, 100, 167		
Parking Sant Carles, 74-82	32, 42, 63, 76, 112, 134-137, 197		
Pasaje Pirineus	62-63, 143, 145, 165-166		
Pau Claris, 27-31	42, 62, 63, 112, 163, 164		
Proyecto ALP-- 9 de marzo de 2010			

Sección	Página	Anexos	Página
Contenido	4	1. Procedimientos aplicados	223
Glosario	5	2. Actas del Consejo de Administración y Asistentes	228
Índice de promociones y obras públicas	8	3. Detalle Saldos con Ayuntamiento	229
<b>Antecedentes</b>	<b>11</b>	4. Confirmaciones de terceros	230
Resumen Ejecutivo	13	5. Principales proveedores	231
Estados financieros a 30 de septiembre de 2009	38	6. Detalle Saldos con Acreedores	236
Descripción del negocio y actividades del periodo 2007 a 2009 (9)	41	7. Condiciones deuda financiera	237
Análisis y evolución de partidas de balance	52	8. Detalle Costes Personal	239
Análisis y evolución de partidas de cuenta de resultados	109	9. Notas simples del Registro de la Propiedad revisadas	242
Principales promociones	122		
Principales obras públicas por encargo del Ayuntamiento	175		
Patrimonio neto ajustado	214		
Riesgos no cuantificados y otros aspectos	217		
Análisis de necesidades de financiación y de la continuidad de la Sociedad	220		
Anexos	222		

**Deloitte**  
Visado únicamente a efectos  
de identificación

## Antecedentes

- Gramepark, S.A. (en adelante la Sociedad), creada en 1988, es una empresa municipal participada en su totalidad por el Ayuntamiento de Santa Coloma de Gramenet (Barcelona) y dedicada a la creación y gestión de aparcamientos y vivienda pública así como a la prestación de otros servicios al municipio. Información adicional de la Sociedad se encuentra en su página web [www.gramepark.cat](http://www.gramepark.cat)
- Ante los hechos acontecidos en las últimas semanas después de darse a conocer el auto de la Audiencia Nacional de fecha 30 de octubre de 2009 sobre diversos aspectos relacionados con la actividad urbanística, inmobiliaria y de gestión de obra pública llevados a cabo en el término municipal de Santa Coloma de Gramenet en los que se encuentra afectada la Sociedad, el equipo de gobierno del Ayuntamiento de Santa Coloma de Gramenet ha adoptado la decisión de recabar información sobre la actual situación financiero-patrimonial y de gestión y contrastarla con la colaboración de asesores externos, así como someter a su aprobación previa las actuaciones que deba llevar a cabo la Sociedad en el futuro inmediato.
- En este sentido, hemos acordado con ustedes la realización de una revisión financiero-patrimonial de la sociedad Gramepark, S.A. a 30 de septiembre de 2009, conforme a la realización de unos procedimientos acordados en nuestra propuesta de colaboración profesional de 26 de noviembre de 2009 y que se detallan en el Anexo 1. Los estados financieros a fecha 30 de septiembre de 2009 sobre los que se ha realizado nuestra revisión financiero-patrimonial son los que se nos ha facilitado por la Dirección de la Sociedad con fecha 26 de noviembre de 2009.
- El presente informe recoge las conclusiones y principales aspectos que se han puesto de manifiesto como consecuencia de la aplicación de los procedimientos antes descritos.
- Por otra parte, con fecha 30 de noviembre de 2009, la Audiencia Nacional emitió un nuevo auto en el que se acuerda la Administración Judicial de la sociedad Gramepark, S.A. por período de 6 meses, prorrogable por períodos iguales, hasta el máximo legal, en su caso. La Oficina Antifraude de Cataluña ha sido nombrada para asumir el cargo de Administrador Judicial.

Sección	Página	Anexos	Página
Contenido	4	1. Procedimientos aplicados	223
Glosario	5	2. Actas del Consejo de Administración y Asistentes	228
Índice de promociones y obras públicas	8	3. Detalle Saldos con Ayuntamiento	229
Antecedentes	11	4. Confirmaciones de terceros	230
<b>Resumen Ejecutivo</b>	<b>13</b>	5. Principales proveedores	231
Estados financieros a 30 de septiembre de 2009	38	6. Detalle Saldos con Acreedores	236
Descripción del negocio y actividades del periodo 2007 a 2009 (9)	41	7. Condiciones deuda financiera	237
Análisis y evolución de partidas de balance	52	8. Detalle Costes Personal	239
Análisis y evolución de partidas de cuenta de resultados	109	9. Notas simples del Registro de la Propiedad revisadas	242
Principales promociones	122		
Principales obras públicas por encargo del Ayuntamiento	175		
Patrimonio neto ajustado	214		
Riesgos no cuantificados y otros aspectos	217		
Análisis de necesidades de financiación y de la continuidad de la Sociedad	220		
Anexos	222		

**Deloitte**

Visado únicamente a efectos  
de identificación

## Principales limitaciones

### Información no disponible

En nuestra propuesta de colaboración de fecha 26 de noviembre de 2009, se determinó la realización de los procedimientos de revisión que se describen en el Anexo 1.

A continuación les informamos de la información más relevante que no ha sido posible evaluar al no haber obtenido la documentación soporte que ha sido requerida a la Sociedad y/o Ayuntamiento:

1. Valoraciones efectuadas por expertos independientes de los inmuebles mantenidos en los epígrafes "existencias" e "inversiones inmobiliarias" a fin de determinar el valor razonable de los mismos.
2. Notas simples del Registro de la Propiedad de determinados inmuebles mantenidos en los epígrafes "Existencias" e "Inversiones inmobiliarias" a fin de determinar la titularidad de los mismos. En el Anexo 9 se detallan aquellas notas simples obtenidas.
3. Presupuesto de tesorería o cuenta de resultados previsional de los próximos meses.
4. Respuestas de terceros: entre los procedimientos que hemos llevado a cabo en esta revisión financiero-patrimonial, hemos solicitado confirmación directa y por escrito de saldos a terceros (clientes, bancos, partes vinculadas y proveedores) así como la solicitud de información acerca de asuntos legales y similares que pudieran estar llevando los abogados con los que habitualmente colabora la Sociedad. No hemos recibido respuesta de los clientes y proveedores que se detallan en el Anexo 4.
5. Nuestro informe no incluye posibles contingencias o pasivos de carácter fiscal, mercantil, legal o laboral ya que no forma parte del alcance de trabajo acordado en la propuesta de colaboración anteriormente mencionada.

6. Las alusiones en este documento a manifestaciones, comentarios, indicaciones, etc. de la Sociedad o de la Dirección de la misma hacen referencia a comentarios y afirmaciones vertidos por la Dirección exclusivamente de manera verbal, habiéndose efectuado el oportuno contraste documental cuando ha sido posible, indicándose esta circunstancia en cada caso. En este sentido, no hemos obtenido confirmación por escrito de las manifestaciones que han efectuado verbalmente miembros de la Dirección, dados los recientes acontecimientos y decisiones alcanzadas que han ocasionado que el gerente de la Sociedad, Sr. Sierra no continúe sus labores para con la Sociedad.

En consecuencia, no hemos podido evaluar los impactos financiero-patrimoniales que, en su caso, se hubieran puesto de manifiesto de haber podido solucionar las situaciones antedichas.

Deloitte

Visado únicamente a efectos  
de identificación

## Principales limitaciones

Al respecto, queremos poner de manifiesto que las conclusiones que se derivarían de la obtención de las mencionadas valoraciones de inmuebles, teniendo en cuenta:

- El peso relativo de “existencias” e “inversiones inmobiliarias” sobre el total de activo mantenido al 30 de septiembre de 2009 (78%) y el valor contable de los mismos a dicha fecha (80 millones de euros).
- La negativa situación actual del sector inmobiliario y las restricciones al acceso a la financiación para la adquisición de inmuebles.

PODRÍAN SUPONER CORRECCIONES SIGNIFICATIVAS SOBRE EL PATRIMONIO NETO AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2009. Obviamente, la ausencia de tales valoraciones no nos ha permitido cuantificar la potencial magnitud de este aspecto.

Asimismo, queremos destacar que las conclusiones financiero-patrimoniales vertidas en este documento no han considerado aspectos que podrían derivarse de la realización de un análisis en detalle de procedimientos de contratación de obras llevadas a cabo por la Sociedad o de la realización de procedimientos específicos sobre vínculos entre personas relacionadas con la Sociedad (directivos, administradores, empleados, etc.) y proveedores de la misma encaminados a detectar la existencia de irregularidades o situaciones de fraude, puesto que la realización de dichos procedimientos y análisis no son objeto de esta propuesta de colaboración.

### Otros aspectos a considerar

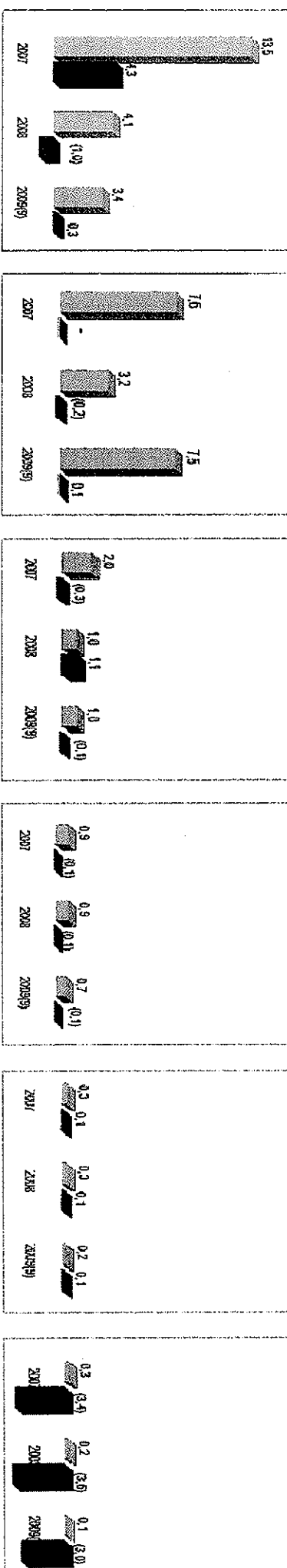
En relación con la obra pública llevada a cabo por la Sociedad por encargo del Ayuntamiento, hemos dispuesto de la información existente en los expedientes de cada proyecto ejecutado por la Sociedad, así como la información que nos ha sido proporcionada por el Ayuntamiento, a través de los Servicios Territoriales, para todos aquellos expedientes que hemos solicitado sobre la muestra representativa de obras analizadas, excepto para las denominadas “Ramba Fondo 64-68” (con número de codificación interna de la Sociedad 945) y “Complex Esportiu Les Oliveres” (con número de codificación interna de la Sociedad 963). Dichos expedientes, de acuerdo a la información que se nos ha facilitado, están en poder de la Audiencia Nacional al haber sido requeridos en la instrucción que ésta está llevando a cabo, y sin que se mantenga copia de la información contenida en dichos expedientes.

Nuestra selección de obras públicas revisadas se ha basado en información contable y no hemos dispuesto de información de otros proyectos de obra pública que pudieran haber sido encargados a la Sociedad y sobre los que no se haya iniciado actuación alguna y sobre los que, por tanto, no existan costes incurridos.

# Actividades de la Sociedad

<p><b>Promociones</b></p> <p>Durante el período 2007-2009 (9), la Sociedad ha comercializado viviendas en régimen de protección oficial en las siguientes promociones:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Edificio calle América – Puig Castellar</li> <li>Edificio calle Enric Granados, 7-11</li> <li>Edificio calle Pirineus, 32-62</li> <li>Edificio Avenida Generalitat 110-114 (Front Fluviàl)</li> <li>Edificio Calle Pau Claris, 27-31</li> <li>Edificio Santa Rosa, 1-13</li> </ul> <p>La decisión de la adquisición de suelo y ejecución de proyectos analizados en nuestra revisión, corresponde, en ocasiones, a la Dirección y al Consejo de Administración de la Sociedad</p>	<p><b>Obra Pública</b></p> <p>La gestión de la obra pública llevada a cabo es bajo el concepto "por encargo del Ayuntamiento" (asumiendo la Sociedad los riesgos de desviaciones por imprevistos en la ejecución de obras y, por tanto, reflejando en su cuenta de resultados los ingresos y gastos de estas actuaciones).</p> <p>La gestión de obras se desarrolla fundamentalmente con medios ajenos y tiene alcances distintos, comprendiendo desde la redacción y aprobación de un proyecto, el encargo del mismo, el proceso de licitación y adjudicación, hasta la ejecución y entrega.</p>	<p><b>Aparcamientos</b></p> <p>La Sociedad lleva a cabo tanto la construcción y enajenación de los derechos de cesión de uso así como la explotación en régimen de rotación o alquiler de determinados aparcamientos.</p>	<p><b>Grúas</b></p> <p>Desde febrero de 1989, la Sociedad tiene encargada la gestión del servicio de grúas municipales para la retirada de vehículos.</p> <p>Al 30 de septiembre de 2009, la Sociedad cuenta con 3 vehículos y 21 personas dedicadas a esta actividad.</p>	<p><b>Parquímetros</b></p> <p>Desde junio de 1992, la Sociedad gestiona este tipo de aparcamientos, que afectan a un total de 279 plazas distribuidas en 4 zonas, disponiendo de 27 máquinas y 4 personas dedicadas a esta actividad.</p>	<p><b>Estructura y otros</b></p> <p>Se incluyen los costes de toda la estructura que da soporte a las actividades anteriores así como otros servicios, tales como la bolsa de viviendas de alquiler o la Oficina de rehabilitación, actividades que se han ido introduciendo a lo largo de los últimos ejercicios.</p> <p>Adicionalmente la carga financiera genérica no imputada a promociones de la Sociedad se encuentra imputada en esta "actividad".</p>
---	---	---	--	---	---

## VENTAS Y RESULTADO NETO DEL PERÍODO 2007-2009(9) (Millones de euros)



■ Ventas (millones de euros)

■ Resultado neto (millones de euros)

## Balance de situación

Balance de situación (m€)	31/12/07 (*)	31/12/08	30/09/09
<b>ACTIVO</b>			
Inmovilizado intangible	4.356	5.295	5.204
Inmovilizado material	2.954	2.904	2.766
Inversiones inmobiliarias	2.254	5.909	6.469
Inversiones financieras a largo plazo	119	78	164
Activos por impuesto diferido	1	1	1
<b>Total inmovilizado</b>	<b>9.684</b>	<b>14.187</b>	<b>14.604</b>
Existencias	47.776	65.648	73.889
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	17.557	5.765	11.284
Inversiones financieras a corto plazo	1.166	1.153	2.589
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	1.539	480	308
Ajustes por periodificación	22	-	-
<b>Total activo circulante</b>	<b>68.060</b>	<b>73.046</b>	<b>88.070</b>
<b>Total activo</b>	<b>77.744</b>	<b>87.233</b>	<b>102.674</b>
<b>PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>			
Capital	1.006	1.006	1.006
Reservas	9.480	9.423	5.758
Resultado del ejercicio/periodo	586	(3.665)	(2.722)
Subvenciones	3.733	7.539	7.496
<b>Total Patrimonio Neto</b>	<b>14.805</b>	<b>14.303</b>	<b>11.538</b>
Provisiones a largo plazo	6	649	649
Deudas a largo plazo	9.736	18.815	27.513
Deudas con entidades de crédito	9.123	18.183	26.882
Otros pasivos financieros	613	632	631
Pasivos por impuesto diferido	-	11	11
<b>Total pasivo no corriente</b>	<b>9.742</b>	<b>19.475</b>	<b>28.173</b>
Provisiones a corto plazo	866	138	26
Deudas a corto plazo	38.469	34.698	33.323
Deudas con entidades de crédito	37.955	34.390	33.196
Otros pasivos financieros	514	308	127
Deudas con empresas del grupo	21	6.957	7.000
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	13.841	11.662	22.614
<b>Total pasivo corriente</b>	<b>53.197</b>	<b>53.455</b>	<b>62.963</b>
<b>Total Pasivo</b>	<b>77.744</b>	<b>87.233</b>	<b>102.674</b>

Fuentes: Cuentas Anuales (FY07 y FY08) a la fecha e información proporcionada por la Dirección (FY09 (9)).

Los estados financieros de la Sociedad utilizados en nuestra revisión, conforme a lo determinado en nuestra propuesta de colaboración profesional de 26 de noviembre de 2009, están compuestos por balance de situación y cuenta de pérdidas y ganancias exclusivamente.

Los estados financieros de los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2007 y 2008 se han obtenido de las cuentas anuales de dichos periodos. Los estados financieros del periodo de 9 meses concluido el 30 de septiembre de 2009 nos han sido facilitados por la Dirección de la Sociedad el 26 de noviembre de 2009, no habiéndose producido modificaciones posteriores a fin de facilitar el correspondiente análisis de los mismos.

(\*) Las cuentas anuales del ejercicio 2007 fueron formuladas de acuerdo al PGC 90 y se han reconvertido al NPGC a efectos de comparación y homogeneidad con el resto de balances de situación presentados mediante la inclusión de distintas reclasificaciones. No se han introducido reclasificaciones con impacto en el patrimonio neto, excepto por la inclusión del epígrafe de subvenciones en el mismo y la adaptación de las nomenclaturas de determinados epígrafes del balance.

# Cuenta de pérdidas y ganancias

Cuenta de pérdidas y ganancias (m€)	31/12/07 (*)	31/12/08	30/09/09
Importe neto de la cifra de negocios	24.569	9.867	12.951
Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	5.102	4.943	6.724
Trabajos realizados por la empresa para su activo	-	3.703	406
Provisionamientos	(25.355)	(17.736)	(17.944)
Otros ingresos de explotación	823	841	255
Gastos de personal	(2.460)	(2.915)	(2.529)
Otros gastos de explotación	(253)	(724)	(919)
Amortización del inmovilizado	(304)	(380)	(326)
Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras	288	(160)	-
Dejatorio y resultado por enajenaciones del inmovilizado	(37)	978	-
Otros resultados	114	3	(3)
<b>Resultado de explotación</b>	<b>2.487</b>	<b>(1.580)</b>	<b>(1.385)</b>
Ingresos financieros	22	675	395
Gastos financieros	(1.922)	(2.760)	(1.732)
<b>Resultado financiero</b>	<b>(1.900)</b>	<b>(2.085)</b>	<b>(1.337)</b>
<b>Resultado antes de impuestos</b>	<b>587</b>	<b>(3.665)</b>	<b>(2.722)</b>
Impuestos sobre beneficios	(1)	-	-
<b>Resultado del ejercicio/periodo</b>	<b>586</b>	<b>(3.665)</b>	<b>(2.722)</b>

Fuentes: Cuentas Anuales (FY07 y FY08) a la fecha e información proporcionada por la Dirección (FY09 (9)).

Los estados financieros de la Sociedad utilizados en nuestra revisión, conforme a lo determinado en nuestra propuesta de colaboración profesional de 26 de noviembre de 2009, están compuestos por balance de situación y cuenta de pérdidas y ganancias exclusivamente.

Los estados financieros de los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2007 y 2008 se han obtenido de las cuentas anuales de dichos periodos. Los estados financieros del periodo de 9 meses concluido el 30 de septiembre de 2009 nos han sido facilitados por la Dirección de la Sociedad el 26 de noviembre de 2009, no habiéndose producido modificaciones posteriores a fin de facilitar el correspondiente análisis de los mismos.

(\*) Las cuentas anuales del ejercicio 2007 fueron formuladas de acuerdo al PGC 90 y se han reconvertido al NPGC a efectos de comparación y homogeneidad con el resto de cuentas de pérdidas y ganancias presentadas mediante la inclusión de varias reclasificaciones y la adaptación de las nomenclaturas de determinados epígrafes, lo cual no tiene impacto alguno en el resultado del ejercicio 2007.

## Relaciones Gramepark, S.A. y Ayuntamiento

### Gestión de aparcamientos públicos:

La Sociedad lleva a cabo la construcción, así como la explotación en ciertos casos, de aparcamientos públicos. Dichos encargos son generalmente recibidos por orden de la Junta de Gobierno Local y aprobados en Pleno.

La Sociedad recibe, generalmente, del Ayuntamiento los terrenos en régimen de cesión de uso (adscripción) para la construcción de dichos parkings. Las plazas en régimen de explotación se otorgan por la Sociedad bajo régimen de cesión de uso durante 50 años, y siendo valoradas al coste de construcción, sin que estén valorados los terrenos procedentes de la cesión de uso gratuita en los que están sitos (véase sección "Inmovilizado Intangible")

### Financiación y avales:

La vinculación de la Sociedad al Ayuntamiento pasa también por la obtención de financiación tanto directa (préstamos) como indirecta a través de la obtención de avales para ciertos préstamos hipotecarios obtenidos por la Sociedad (en la sección "Tesorería" se detallan dichos avales).

### Gestión de obra pública:

En los últimos ejercicios la Sociedad ha ido ganando peso en las funciones asumidas en este tipo de proyectos, siendo en la actualidad su papel desarrollar los proyectos, en los casos en que éste no ha sido realizado por los Servicios Territoriales del Ayuntamiento, así como realizar el proceso de licitación y adjudicación de la obra y su posterior seguimiento (véase Secciones "Salidos con empresas del Grupo" y "Principales obras públicas por encargo del Ayuntamiento").

### Gestión de la grúa municipal:

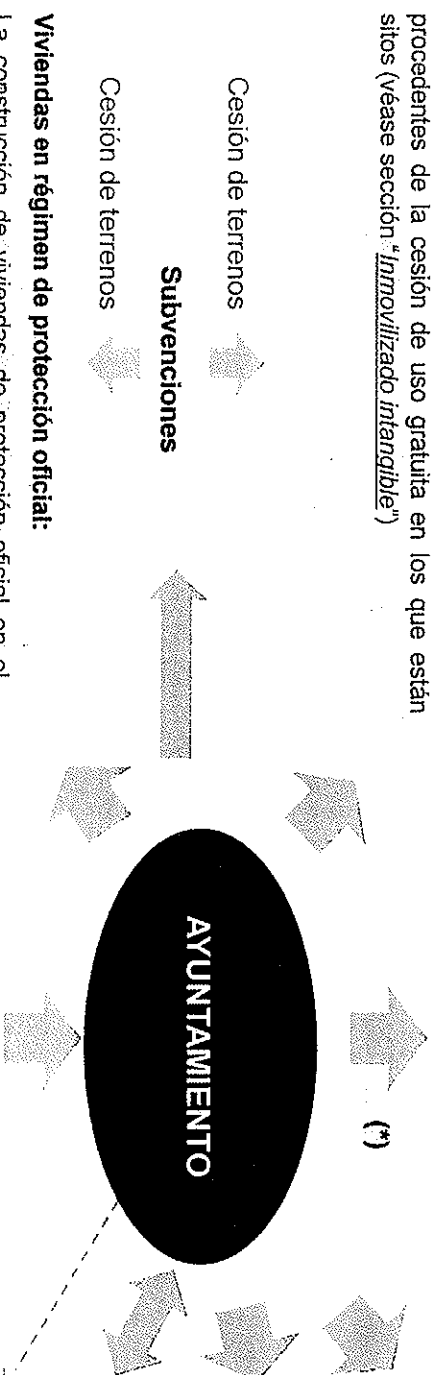
El servicio de la grúa municipal para la retirada de vehículos es llevado a cabo por la Sociedad desde 1989, siendo una actividad deficitaria en el periodo analizado.

### Personal del Ayuntamiento:

Cinco de las trece personas procedentes del Ayuntamiento trabajan en situación de comisión de servicios, existiendo divergencias entre el coste asumido por la Sociedad y el repercutido al Ayuntamiento (véase Sección "Gastos de personal").

### Gestión de Torre Sonia:

La Sociedad gestiona la promoción de Torre Sonia llevada a cabo por la Comunidad de Bienes de los afectados por el incendio de la Rambla del Fondo 64-68, de forma gratuita, por un supuesto encargo verbal de la alcaldía del Ayuntamiento del que no se dispone de documentación por escrito. Los riesgos y resultados de esta operación, se describen en la Sección "Inversiones Financieras".



### Viviendas en régimen de protección oficial:

La construcción de viviendas de protección oficial en el término municipal de Santa Coloma de Gramenet es llevada a cabo por la Sociedad, entre otros agentes. La decisión de la adquisición de suelo y ejecución de proyectos analizados en nuestra revisión, corresponde, en ocasiones, a la Dirección y al Consejo de Administración de la Sociedad. Los terrenos cedidos por el Ayuntamiento para la construcción de VPO lo son a título gratuito, encontrándose registrados contablemente por el valor estimado de la cesión.

### Locales en uso por el Ayuntamiento:

En los últimos ejercicios el Ayuntamiento ha ocupado y está haciendo uso de diversos locales propiedad de la Sociedad (p. ej. "Olimpo"), sin que se haya acordado contraprestación alguna y existiendo divergencias entre el Ayuntamiento y la Sociedad en cuanto a la forma en la que se han llevado a cabo ciertas actuaciones (véase secciones "Existencias" y "Principales promociones").

**(\*) La situación financiera que presente la Sociedad debe ser considerada por el Ayuntamiento a efectos del cumplimiento de lo dispuesto en el RDL 2/04 de 5 de marzo, que aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales**

# Relaciones Gramepark, S.A. y Ayuntamiento

## Aspectos a destacar:

La Sociedad realiza un volumen significativo de operaciones con el Ayuntamiento de Santa Coloma de Gramenet, su Accionista Único (gestión de obra pública, gestión del servicio de grúas, etc.) y mantiene saldos comerciales y financieros de importe significativo con el mismo. En consecuencia, este aspecto debe ser tomado en consideración para cualquier interpretación que se realice de la información económico-financiera de la Sociedad.

El balance de situación a 30 de septiembre de 2009 refleja saldos a cobrar con el Ayuntamiento de Santa Coloma de Gramenet por importe de 7,9 millones de euros, de los cuales 1,3 millones de euros obedecen a facturas por obra pública ejecutada aún no facturadas al Ayuntamiento.

De las confirmaciones directas y por escrito de la Intervención Municipal así como de las aclaraciones solicitadas en la reunión mantenida con dicha Intervención, se han puesto de manifiesto diferencias con la contabilidad del Ayuntamiento que se detallan en la Sección "Saldos con empresas del Grupo". Al respecto, de los importes ya facturados, 1,7 millones de euros corresponden a partidas sin consignación presupuestaria por parte del Ayuntamiento. Por otro lado, de los importes no facturados, 0,3 millones de euros pueden encontrarse en la misma situación. En general, son proyectos aprobados por el Ayuntamiento en los que no existe encargo específico al no existir financiación ni, por consiguiente, partida presupuestaria.

Por otro lado, el Ayuntamiento está ocupando diversos locales propiedad de la Sociedad (Olimpo y Enric Granados 7-11) con un valor neto contable conjunto de 10,3 millones de euros. Considerando la situación actual de ocupación de los inmuebles por el Ayuntamiento sin contraprestación alguna, cualquier análisis sobre la recuperación o realización del activo está intrínsecamente ligado con las acciones y decisiones que el Ayuntamiento pueda tomar (adquiriéndola como propietario y abonando un precio por la misma, ocupándola como arrendatario y satisfaciendo un alquiler, etc.). Asimismo, el balance de situación a 30 de septiembre de 2009 recoge costes incurridos en las actuaciones llevadas a cabo en "Doctor Ferran" y en "Brigada" en beneficio del Ayuntamiento, por valor neto contable conjunto de 0,9 millones de euros, no existiendo acuerdo con el mismo para su repercusión.

**Deloitte**  
visado únicamente a efectos  
de identificación

Los efectos financieros o patrimoniales que se puedan derivar de las discrepancias antes citadas dependerá de los acuerdos que se puedan alcanzar entre la Sociedad y su Accionista Único.

En el contexto de las relaciones entre el Ayuntamiento y Sociedad para la ejecución de obra pública, en junio de 2008 se firmó un convenio entre ambos con la finalidad de determinar un marco global de actuación para la ejecución de obras de urbanización y equipamientos para el período 2007-2011. La Sociedad ha interpretado que la firma de este convenio facultaba la ejecución de proyectos aprobados por la Junta de Gobierno Local sin necesidad de encargo formal por escrito, al entender que dicho convenio amparaba su ejecución una vez las obras estaban aprobadas por el Ayuntamiento.

Es relevante destacar que la aprobación por parte de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de un proyecto concreto no constituye, per se, el encargo del mismo, pues es necesario que, una vez esté debidamente aprobado cada proyecto, exista por parte del Ayuntamiento una consignación presupuestaria para poder realizar formalmente el encargo.

Por otra parte, el Plan Económico y Financiero que exige el citado convenio, así como la aprobación del mismo en las fechas establecidas, no ha sido elaborado ni aprobado por el Ayuntamiento, de acuerdo a las manifestaciones de la Intervención Municipal. En consecuencia, el convenio no puede constituir un encargo en sí mismo y, en tanto no se hayan cumplido todas las cláusulas, únicamente debe ser entendido como un marco general de colaboración entre el Ayuntamiento y la Sociedad.

## Relaciones Gramepark, S.A. y Ayuntamiento

La realización de cualquier actividad económica por parte de una sociedad merece de un análisis económico-financiero previo a su ejecución; **al respecto, en las actas del Consejo de Administración del periodo analizado no consta la presentación de ningún estudio económico o financiero sobre las adquisiciones de suelo o desarrollo de promociones.**

Adicionalmente, en el desarrollo de sus operaciones ordinarias durante el periodo analizado la Sociedad ha llevado a cabo actividades con vocación de servicio público (por ejemplo el servicio de grúa, la "Oficina local de l'habitatge", etc.), acción social (por ejemplo, promoción de vivienda de protección oficial en determinadas zonas, otorgamiento de cartas de gracia, alquileres a precio reducido, etc.) u otras actuaciones determinadas directamente por el Ayuntamiento (por ejemplo, realización de obra pública por encargo de éste). Durante el periodo analizado algunas de las actividades efectuadas por la Sociedad han presentado rentabilidades reducidas o negativas.

# Análisis de necesidades de financiación y de la continuidad de la Sociedad

## Antecedentes y consideraciones previas:

De acuerdo a los comentarios de la Dirección, se elabora un presupuesto de forma recurrente que permite la gestión de tesorería por cada entidad bancaria (previsión mensual) así como una gestión a medio plazo (presupuesto global para 6-8 meses). Durante el transcurso de nuestro trabajo no hemos dispuesto de dichos documentos.

Como consecuencia de la reciente administración judicial a la que se ha visto sometida la Sociedad, la Dirección está en proceso de redefinir ciertos aspectos e hipótesis que se incluían en el citado presupuesto a petición de los Administradores Judiciales, conforme a las manifestaciones de la Dirección. En este sentido, la Sociedad está elaborando un nuevo presupuesto de tesorería del que no hemos podido disponer a fecha de este informe.

En todo caso, de la revisión que hemos efectuado consideramos que en la preparación de cualquier presupuesto de tesorería o del análisis de la situación financiera de la compañía, ha de ser considerado, lo siguiente:

- 1) El resultado del período de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2009 presenta unas pérdidas de 2,7 millones de euros y un patrimonio neto positivo de 11,5 millones de euros, aproximadamente. Si la Sociedad considerase los ajustes sobre el patrimonio neto detallados en la sección "Ajustes patrimoniales", **éste sería de 7,5 millones de euros**. Considerando los sectores de actividad de la Sociedad y las dificultades en el acceso a financiación ajena, la Sociedad presenta una situación de **elevado apalancamiento** (Pasivo exigible/Total activo es el 88%; 93% si se consideran los ajustes al patrimonio neto).

- El balance de situación a dicha fecha refleja unas **obligaciones a corto plazo de 63 millones de euros**, con el siguiente detalle:

- Entidades financieras: 33,2 millones de euros, determinados por la Sociedad, en función de los vencimientos esperados de la deuda, bien por cancelación derivada de la entrega de unidades inmobiliarias financiadas con dicha deuda, bien como consecuencia de los vencimientos previstos en los contratos (en todo caso, ha de tenerse en cuenta que los pagos mínimos durante los próximos 12 meses antes de considerar carga financiera, si no se llevan a cabo enajenaciones de unidades inmobiliarias ascienden a 0,8 millones de euros, tal y como se describe en la sección "Deudas con entidades de

Crédito").

Proyecto ALP- 9 de marzo de 2010

El balance de situación a 30 de septiembre de 2009 incluye deudas con entidades de crédito a largo plazo por importe de 26,9 millones de euros. Es **muy relevante** considerar la facultad que las entidades financieras tendrían para exigir la **amortización anticipada** de la totalidad de las cantidades adeudadas en virtud de las condiciones establecidas en los contratos de financiación; principalmente, las referentes al descenso del valor de mercado de las fincas hipotecadas (véase Anexo 7).

- Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar: 13,8 millones de euros
- Ayuntamiento Santa Coloma de Gramenet: 7 millones de euros.

- 2) Las **fuentes de efectivo** de la Sociedad para hacer frente a tales obligaciones han de venir constituidas principalmente por:

- La **realización de sus existencias** a corto plazo, que constituyen la casi totalidad de su activo corriente (73,9 millones de euros), la cual **no está garantizada** como consecuencia de la difícil situación del mercado inmobiliario y de las restricciones existentes en el acceso al crédito. En particular, hay que tener en consideración los siguientes aspectos:

- a) Existen inmuebles ocupados por el Ayuntamiento (Olimpo, Enric Granados, Brigada, etc.), con un valor neto contable de 11,2 millones de euros en los cuales la capacidad de obtención de efectivo depende de decisiones del Ayuntamiento.

- b) La inversión en suelo asciende a 18,4 millones de euros. La materialización de dichas inversiones en flujos de efectivo, salvo enajenación directa (para cuya evaluación ha de considerarse la reducción en el número de transacciones de este tipo en el contexto del sector actualmente) exige de inversiones adicionales y plazos plurimensuales.

## Análisis necesidades de financiación y continuidad de la Sociedad

- c) Determinados proyectos inmobiliarios se encuentran actualmente paralizados, bien por modificaciones en el planeamiento, bien por decisiones del Accionista Único.
- La capacidad de realización de las cuentas a cobrar mantenidas a 30 de septiembre de 2009, por importe de 11,3 millones de euros, de los cuales 7,9 millones son con el Ayuntamiento de Santa Coloma de Gramenet.

- La generación de flujos netos de efectivo de arrendamientos y prestaciones de servicio por parte de la Sociedad (grúas, parkings, parquímetros, etc.). Una aproximación anual de dichos flujos, obtenida a partir del EBITDA (sin costes de personal) estimado a partir del resultado recurrente del periodo 2009(9) ascendería a 1,5 millones de euros.

3) Asimismo, han de tenerse en cuenta otros aspectos que afectarán a la capacidad de generación de efectivo neto:

- El mantenimiento de un stock de vivienda destinada para su afectación a realojos presentes o futuros representa un recurso ilíquido para la Compañía. En este sentido, la Sociedad mantiene a 30 de septiembre de 2009 4,6 millones de euros de inversión inmobiliaria destinada a este uso, en ocasiones no arrendada o con alquileres reducidos.
- Los compromisos con entrega de efectivo ya asumidos por la Sociedad para la futura ejecución de promociones inmobiliarias que, a 30 de septiembre de 2009, ascienden a 27 millones de euros y que no se encuentran contabilizados en el balance de situación a 30 de septiembre de 2009.
- La satisfacción en efectivo, en su caso, de los compromisos por expropiaciones en curso (Sant Pasqual y Front Fluvial III, véase apartado “Otros riesgos que pudieran tener impacto patrimonial o financiero” de este resumen ejecutivo).
- El importe de los costes “fijos” de la Sociedad (entendiendo como tales los costes de personal, con independencia de su adscripción a cualquier actividad, y aquéllos no atribuidos analíticamente – ver sección “cuenta de pérdidas y ganancias analítica”, excepto los financieros). La media anualizada del periodo analizado se sitúa en torno a 3,5 millones de euros.

- La carga financiera por la deuda existente. Dadas las distintas condiciones de la deuda financiera mantenida, y las dificultades para estimar razonablemente la evolución de los tipos de interés y/o de los diferenciales que pudieran obtenerse en operaciones de refinanciación/financiación adicional, se detalla a continuación un ejercicio de sensibilidad sobre el costes anual aproximado de la carga financiera.

- Deuda total financiera: 60 millones de euros

Tipo Interés	Carga financiera estimada (millones de euros)
2%	1,2
3%	1,8
4%	2,4
5%	3,0

Fuente: elaboración propia.

**CONSIDERANDO LO ANTERIOR, A LA FECHA ACTUAL, LA CAPACIDAD DE LA SOCIEDAD PARA RECUPERAR LOS ACTIVOS Y, EN PARTICULAR, PARA QUE SU VALOR RECUPERABLE NO SEA INFERIOR AL VALOR POR EL QUE FIGURAN CONTABILIZADOS EN EL BALANCE DE SITUACIÓN A 30 DE SEPTIEMBRE DE 2009, Y LIQUIDAR LOS PASIVOS POR LOS IMPORTES Y SEGÚN LA CLASIFICACIÓN CON LA QUE FIGURAN EN DICHO BALANCE DE SITUACIÓN, QUE HA SIDO PREPARADO ASUMIENDO QUE TAL ACTIVIDAD CONTINUARÁ, DEPENDERÁ DEL RESULTADO DE LA EVOLUCIÓN DEL NEGOCIO, DE LA CAPACIDAD DE CONSECUCCIÓN DE FINANCIACIÓN AJENA ADICIONAL Y/O DEL SOPORTE FINANCIERO QUE PUEDA OBTENER DE SU ACCIONISTA ÚNICO (AYUNTAMIENTO DE SANTA COLOMA DE GRAMENET).**

## Ajustes al patrimonio neto

A continuación se incluye un resumen de los principales ajustes sobre el patrimonio neto que se han puesto de manifiesto durante la realización de nuestro trabajo sobre el balance de situación al 30 de septiembre de 2009 y la cuenta de resultados del periodo de nueve meses terminado en dicha fecha.

Concepto	Apartado / Nota	Ingreso / (Gasto) (en millones de euros)	
		Cuenta de resultados	Reservas
Expropiaciones carrer Sardana	A	-	(1,4)
Retrocesión de beneficios de permutas no comerciales	B	-	(1,1)
Paralización y cancelación de proyectos	C	(0,7)	-
Ventas no escrituradas	D	-	(0,5)
Activación de costes indirectos del periodo	E	0,4	-
Déficit estimado de Torre Sonia	F	(0,2)	-
Otorgamiento de cartas de gracia	G	(0,1)	-
Otros ajustes menores	H	(0,4)	-
<b>Total</b>		<b>(1,0)</b>	<b>(3,0)</b>
<b>TOTAL impacto en patrimonio neto</b>		<b>(4,0)</b>	

### A. Expropiaciones Sardana:

El coste imputado como terrenos en la promoción "Prineus 32-62" incluye el coste del proceso de expropiación llevado a cabo en la calle Sardana (promoción sin mayor relación con la actuación en carrer Sardana que la de haber acogido en régimen de realjojo a los expropiados de dicha actuación). Los impactos sobre el patrimonio neto que se derivan del mismo suponen globalmente una disminución, antes de efectos fiscales, en 1,4 millones de euros.

### C. Paralización y cancelación de proyectos

Los proyectos denominados por la Sociedad, "Safareijos", "Circuitvalación, 125", "Lluís Nicolau" i "Francesc Macià", se encuentran paralizados en la actualidad, bien por la situación financiera actual de la Sociedad, bien por las decisiones tomadas en el Pleno del Ayuntamiento como consecuencia de los hechos acontecidos en los últimos meses descritos en la sección "Antecedentes".

De no continuar con estos proyectos, los costes asociados a los mismos deberían traspasarse a los resultados del ejercicio, reduciendo el mismo en 0,6 millones de euros.

Adicionalmente, en algunos de estos proyectos en los que la Sociedad ya tiene adquirido suelo debe tomarse en consideración que el importe que pueda ser realizado dependerá de las circunstancias que concurren en cada potencial promoción futura o transmisión futura de suelo, en particular, y de la evolución del mercado inmobiliario, en general. Este aspecto y la no obtención de una tasación efectuada por un experto independiente a fecha actual constituye una significativa limitación en nuestro trabajo para determinar cualquier impacto patrimonial que sea digno de mención.

Por otra parte, el proyecto del "Parking América/Puig Castellar" que no se va a llevar a cabo, de acuerdo a las manifestaciones de la Dirección, ocasionaría que los costes activados a 30 de septiembre de 2009, por importe de 0,1 millones de euros deban ser traspasados a resultados del ejercicio.

## Ajustes al patrimonio neto

### D. Ventas no escrituradas:

Conforme a las normas contables en vigor, han de cumplirse determinados requisitos para el reconocimiento del ingreso por ventas, entre los que se encuentran “[...] la empresa ha transferido al comprador los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad de los bienes, con independencia de su transmisión jurídica [...]”. Tal y como se detalla en la sección “Principales Promociones”, la Sociedad ha contabilizado la venta de unidades inmobiliarias (pisos) en el momento de la entrega de las llaves de los mismos, con independencia del otorgamiento de escrituras públicas. En este sentido, la entrega de llaves podría ser contemplada como elemento suficiente para la transmisión de la propiedad, aspecto que no se ha producido con tal entrega, tal y como se manifiesta en el documento firmado por el receptor de las llaves. Con tal acto no se transmiten sustancialmente los citados riesgos y beneficios en la medida en que los terceros no pueden disfrutar de parte de los beneficios del mismo (por ejemplo no pueden acceder a financiación con el activo como garantía) ni corren con los riesgos del activo en la medida que pueden solicitar la devolución de las cantidades entregadas mediante la devolución de la posesión y las llaves del inmueble o, por ejemplo, en caso de daños en el inmueble éstos son soportados en última instancia por la Sociedad.

En relación con este aspecto, la Sociedad registró ventas en ejercicios anteriores por importe de 1,4 millones de euros que al 30 de septiembre de 2009 no se encontraban escrituradas, para las cuales ya han sido entregadas las llaves a los ocupantes, los cuales formalizaron contrato privado de compraventa en ejercicios anteriores en base al derecho de realojamiento que les correspondía por haber sido expropiados de sus viviendas. La corrección de este aspecto supondría minorar el patrimonio neto en 0,5 millones de euros.

### E. Activación costes de indirectos:

A 30 de septiembre de 2009, la Sociedad no ha llevado a cabo la contabilización de los citados costes indirectos. La correcta contabilización de este aspecto supondría, conforme a la estimación realizada por la Sociedad y que hemos verificado, incrementar las existencias y el resultado del ejercicio en 0,4 millones de euros.

### F. Déficit Torre Sonia

En las actuales condiciones, el déficit no cubierto por la Comunidad de Bienes y asumido por la Sociedad se estima en 194 miles de euros (véase nota A del apartado “Otros aspectos relevantes en Promociones y Obras” de este resumen ejecutivo”).

### G. Otorgamiento de cartas de gracia.

El balance de situación a 30 de septiembre de 2009 recoge un activo por 0,1 millones de euros correspondiente a tres cartas de gracia (véase otras consideraciones sobre dichos activos en apartado “Aspectos de control interno” de este resumen ejecutivo).

El otorgamiento de las mismas supone un gravamen sobre el bien entregado, no constando su aprobación en las actas del Consejo de Administración del periodo analizado estando la Sociedad en condiciones de recuperar el bien en caso de producirse una alteración en la titularidad de la propiedad del mismo. Desde el punto de vista contable ello supone la determinación de un deterioro de las cuentas a cobrar registradas al transmitir dichos bienes dada la falta de certidumbre sobre el momento de su realización. Las tres cartas de gracia entregadas se refieren a expropiados que no han podido satisfacer el diferencial entre el valor atribuido al inmueble recibido y el atribuido a la finca expropiada.

### H. Otros ajustes menores.

Se incluyen bajo este concepto otros ajustes que se exponen a lo largo del presente informe, como excesos y defectos de provisiones (intereses actas fiscales, terminación de obras, pagas extras, etc.), excesos y defectos de amortización de intangibles e inmovilizado material, costes activados que deberían haber sido dados de baja, no activación de costes financieros que deberían haber sido capitalizados, etc.

## Ajustes al patrimonio neto

### Otros ajustes patrimoniales no cuantificados:

#### Cesión gratuita de terrenos para los parkings.

La cesión de uso gratuita recibida por parte del Ayuntamiento de los terrenos donde se asientan los aparcamientos no se encuentra valorada en libros. En ocasiones, los terrenos han sido adquiridos en primera instancia por la Sociedad a un tercero con posterior venta por el mismo importe al Ayuntamiento, quien posteriormente lo cede gratuitamente a la Sociedad. No disponemos de información acerca del valor razonable de dichas transmisiones ni, por tanto, del incremento patrimonial que de su reconocimiento se derivaría.

## Otros riesgos que pudieran tener impacto patrimonial o financiero

### A) Live Energy, S.L.:

La Sociedad mantiene una participación del 15% en la sociedad Live Energy, S.L. domiciliada en Avda. Generalitat 110 Bajos 4, de Santa Coloma de Gramenet y dedicada a la instalación y explotación de plantas de energía solar fotovoltaica de acuerdo a la información contenida en las cuentas anuales del ejercicio 2008, últimas cuentas anuales disponibles de dicha sociedad.

De acuerdo con la información contenida en las citadas cuentas anuales y de las manifestaciones de la Dirección de Gramepark, S.A., **el préstamo solicitado por dicha participada cuyo importe a 31 de diciembre de 2008, asciende a 550 miles de euros, está avalado por Gramepark, S.A. en proporción a su participación.**

La capacidad para llevar a cabo la devolución de esta deuda por parte de Live Energy, S.L. y que, por tanto, no suponga impacto alguno para Gramepark, S.A., dependerá a su vez del éxito de las operaciones de dicha sociedad, la cual, a la fecha de que se disponen datos, presenta un patrimonio neto negativo de 55 miles de euros.

### B) Torre Sonia

La Sociedad ha otorgado avales a favor de la Comunidad de Bienes para la obtención de financiación (1.060 a 30 de septiembre de 2009 y 2.580 miles de euros a 6 de noviembre de 2009).

Asimismo, se asume cualquier riesgo de desviación negativa entre los fondos que obtenga la Comunidad de Bienes en la venta de 9 viviendas en régimen libre y el coste asumido pendiente de pago al constructor. En las actuales condiciones, el déficit no cubierto por la Comunidad de Bienes y asumido por la Sociedad se estima en 194 miles de euros (véase detalle conjunto de "Torre Sonia" en apartado "Otros aspectos relevantes en Promociones y Obras" del presente resumen ejecutivo).

### C) Expropiaciones

Para la realización de los proyectos de VPO que en la actualidad la Sociedad tiene en su cartera, se han llevado a cabo los siguientes procesos de expropiación aprobados por el Ayuntamiento de Santa Coloma de Gramenet:

Promoción	Procedimiento	Expropiaciones realizadas	Miles de euros		Pendiente
			Coste total estimado	Ejecutado	
Front Fluvial II	Ordinario	27	2.271	2.271	-
Front Fluvial III	Ordinario	7	N/D	721	N/D
Sant Pasqual	Tasación Conjunta	23	5.182/7.444	2.415	N/D
Enric Granados (3-19)	Ordinario	1	220	220	-
Sardana	Ordinario	15	1.870	1.870	-

Fuente: elaboración propia a partir de la revisión de costes incurridos y registrados en la contabilidad analítica de cada promoción al 30 de septiembre de 2009.

Respecto a los procesos de expropiación finalizados (por ejemplo, Front Fluvial II), no se conoce la existencia de costes adicionales en las expropiaciones llevadas a cabo como consecuencia de recursos interpuestos por los expropiados, según las manifestaciones de la Dirección de la Sociedad. Al 30 de septiembre de 2009, ninguna de las respuestas recibidas hasta la fecha de los asesores legales de la Sociedad ha puesto de manifiesto recurso alguno.

En relación a la parte pendiente de ejecución de los procesos de expropiación en curso, a 30 de septiembre de 2009 el balance de situación no recoge el activo correspondiente a las fincas expropiadas ni, en consecuencia, el pasivo relacionado, en la medida en que la Sociedad no ha efectuado aún la ocupación efectiva de las mismas. En la determinación de las necesidades de financiación de la Sociedad ha de ser considerado que los expropiados pueden optar entre la recepción del efectivo equivalente al justiprecio determinado (lo cual implicaría salidas directas de efectivo para la Sociedad) o el ejercicio del derecho a realjo (lo cual constituye una manera de realización de las existencias mantenidas en balance).

## Otros riesgos que pudieran tener impacto patrimonial o financiero

Adicionalmente, tanto las necesidades de financiación como la rentabilidad de las promociones relacionadas con estos procesos de expropiación se pueden ver afectadas por los importes finalmente determinados de las contraprestaciones a entregar a los expropiados. En este sentido:

- En la promoción de Front Fluvial III no existe un procedimiento conjunto para todas las fincas, por lo que el coste total de suelo expropiado dependerá de la finalización de las negociaciones de la Dirección con los propietarios de las fincas y de los procesos que finalmente se ejecuten vía expropiación.
- En la promoción de Sant Pasqual se ha realizado un procedimiento de expropiación mediante tasación conjunta, cuyo coste estimado asciende a 5.182 miles de euros. No obstante, la Sociedad ha adquirido fincas valoradas por importes superiores al de dicha tasación conjunta en base al precio de venta de VPO en régimen general. De llevarse a cabo todas las expropiaciones en base a este último criterio (máximo importe a pagar), la valoración del coste total efectuada por la Sociedad ascendería a 7.444 miles de euros.

### D) Deterioro de inversión en aparcamientos

Tal y como se describe en la sección "Inmovilizado intangible", la Sociedad explota diversos aparcamientos en régimen de rotación y alquiler, así como realiza la transmisión de las cesiones de uso recibidas con anterioridad del Ayuntamiento. Si bien no hemos dispuesto del análisis efectuado por la Sociedad sobre la recuperación de los importes reflejados en el balance de situación al 30 de septiembre de 2009 relacionados con dichas inversiones (véase cuadro adjunto), ha de considerarse que la existencia de resultados negativos recurrentes constituye un claro indicio de deterioro que podría conllevar al reconocimiento de pérdidas en el citado balance de situación. A continuación se detallan los datos relativos al único aparcamiento que ha mostrado un resultado negativo recurrente durante el período analizado:

Parking HP4	Miles de euros
Valor neto contable:	654
VNC por plaza (solo turistas)	13
Resultado neto sin conceptos no recurrentes:	
	2007 (64)
	2008 (36)
	2009 (9)
	(61)

La capacidad de la Sociedad para recuperar la inversión en dicho aparcamiento, a la luz de las rentabilidades obtenidas en el período analizado, dependerá de la capacidad para elevar los ingresos por rotación y alquiler o para transmitir la cesión de uso de las plazas por importes unitarios superiores a 12,8 miles de euros.

### E) Relaciones con el Ayuntamiento

Adicionalmente a lo señalado con antelación, han de considerarse los riesgos anteriormente descritos en el apartado "Relaciones Gramepark, S.A. y Ayuntamiento" de este resumen ejecutivo.

## Otros aspectos relevantes en Promociones y Obras

### Aspectos de carácter general:

Nuestro trabajo no está enfocado específicamente a llevar a cabo una revisión de la contratación pública efectuada por la Sociedad en el periodo analizado. No obstante, conforme al objetivo descrito en nuestra propuesta de colaboración profesional les ponemos de manifiesto ciertos aspectos comunes en los procedimientos de contratación para la ejecución de obra pública y promociones que les permitan adoptar las medidas correctoras que, en su caso, consideren oportunas. Estos aspectos, durante el periodo analizado son, principalmente:

1. La Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos Sector Público, y el Decreto Legislativo 2/2003, de 28 de abril, mediante el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Municipal y de Régimen Local de Cataluña regulan los supuestos (cuantía y tipo de contrato) en que pueden efectuarse adjudicaciones directas para la prestación de servicios técnicos (por ejemplo, redacción de proyectos, dirección de obras, etc.). De la documentación que se nos ha facilitado en los expedientes obtenidos del Ayuntamiento no nos consta justificación de que las adjudicaciones directas de este tipo de servicios que se han efectuado se encuentren entre los supuestos regulados en dichas normas.
  2. El Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, el Decreto 179/1995, de 13 junio, mediante el que se aprueba el Reglamento de Obras, Actividades y Servicios y el Decreto Legislativo 2/2003, de 28 de abril, mediante el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Municipal y de Régimen Local de Cataluña, regulan los plazos de exposición pública a que se deben someter los proyectos de obra pública a licitar. Conforme a la documentación que se nos ha facilitado, la licitación llevada a cabo por la Sociedad no ha respetado en diversas ocasiones el periodo mínimo previo de exposición a información pública establecido legalmente. Asimismo, conforme a dicha información facilitada, en algunas obras la fecha del contrato suscrito entre la Sociedad y el contratista es anterior, incluso, a la fecha de terminación del periodo de exposición a información pública.
  3. La Sociedad ha procedido, en ocasiones, a la ejecución de obras públicas sin encargo específico por parte del Ayuntamiento, amparándose en el convenio marco firmado entre el Ayuntamiento y la Sociedad así como en las aprobaciones de la Junta de Gobierno Local. La ausencia de encargo específico en ciertas actuaciones ha sido objeto de informes desfavorables de la Intervención Municipal, la cual ha manifestado falta de publicidad y concurrencia en los procesos de adjudicación llevados a cabo en "Olimpo", así como que no le consta el cumplimiento de lo previsto en el convenio entre la Sociedad y el Ayuntamiento en cuanto a la constitución de una comisión de seguimiento y la elaboración de un plan económico-financiero para cada ejercicio en relación con cuatro de las obras públicas efectuadas en el periodo analizado.
  4. De la información que se nos ha facilitado, se pone de manifiesto que se han llevado a cabo determinadas adjudicaciones de obras a contratistas en las que el adjudicatario no es quien resultó con mejor puntuación técnica y económica de la valoración realizada por los técnicos en base a la documentación presentada en el proceso de licitación.
  5. El coste de la obra pública ejecutada durante el periodo analizado ha presentado, en determinadas actuaciones, importes superiores al importe recogido en el presupuesto aprobado en la adjudicación. Las causas de tales desviaciones, así como su conformidad con la normativa vigente en relación a la contratación del sector público no son objeto de análisis en este documento.
- En la Secciones "Promociones" y "Obra pública por encargo del Ayuntamiento" se detallan cada una de las obras y/o promociones analizadas en las que concurren estas circunstancias.
- Dado que excede el alcance de nuestro trabajo, los impactos legales, económicos o financieros que pudieran ponerse de manifiesto como consecuencia de los aspectos antes indicados, no han sido evaluados.**

## Otros aspectos relevantes en Promociones y Obras

### Aspectos particulares

A continuación se detallan los aspectos más relevantes que se han puesto de manifiesto durante la realización de nuestro trabajo en las obras y promociones analizadas. Otros aspectos adicionales se incluyen en las diferentes secciones de este informe.

#### A) Torre Sonia:

Tras la explosión de gas que sufrió la finca sita en la Rambla Fondo, 66 de Santa Coloma de Gramenet, los afectados constituyeron una Comunidad de Bienes con el fin de llevar a cabo la construcción de un nuevo edificio sobre los terrenos donde se ubicaban las fincas afectadas. La Sociedad, de acuerdo a los comentarios de la Dirección, recibió verbalmente un encargo por parte de la Alcaldía del Ayuntamiento para que se hiciera cargo de forma gratuita de las gestiones (no de la promoción) de la Comunidad de Bienes para la construcción de dicho inmueble, sin que exista evidencia del encargo por escrito. En 2006, Sociedad y Comunidad de Vecinos suscribieron un acuerdo en el que se establecían las bases de colaboración. En dicho contrato se determinaba, entre otros aspectos, la forma de pago que asumía la Comunidad de Bienes, la cual básicamente consistía en ceder a la Sociedad los cobros de los seguros y de las indemnizaciones que se recibirían como consecuencia de la explosión. Los riesgos asumidos por la Sociedad y aspectos a destacar son los siguientes:

1. **No existe un encargo formal** por parte del Ayuntamiento de Santa Coloma de Gramenet acerca de la gestión de la ejecución de las obras por parte de Gramepark, S.A.
2. Los contratos de ejecución de obra de las tres fases en que se divide la construcción **no se encuentran firmados por la Comunidad de Bienes** (promotor), sino por Gramepark, S.A. (que conforme a explicaciones recibidas, debería asumir única y exclusivamente la realización de trámites administrativos por cuenta de la Comunidad de Bienes) y Proinosa como constructor. Asimismo, las facturas emitidas por el contratista están a nombre de la Comunidad de Bienes.

#### 3. La Sociedad ha otorgado los siguientes avales a favor de la Comunidad de Bienes para la obtención de la siguiente financiación:

–Póliza de crédito de un capital máximo de 1.500 miles de euros, con un tipo variable (euríbor más diferencial de 0,5%) y con vencimiento en octubre de 2009.

–Con fecha 6 noviembre 2009, la Comunidad de Bienes ha constituido un crédito hipotecario por importe de 2.580 miles de euros sobre 9 viviendas libres y adicionales, con un tipo de interés de euríbor a 30 días más un diferencial de 1,75%, con 3 años de carencia y 27 años para la devolución del crédito. En la escritura pública del crédito con garantía hipotecaria de 6 de noviembre de 2009 se ha determinado un valor de tasación de dichas viviendas de 3.228 miles de euros. A su vez, se ha cancelado la póliza de crédito anterior.

4. **La Sociedad asume cualquier riesgo de desviación negativa** entre los fondos que obtenga la Comunidad de Bienes en la venta de las 9 viviendas en régimen libre y el coste asumido pendiente de pago al constructor. La Sociedad no tiene control directo de la gestión de ventas de dichas viviendas que está llevando a cabo la propia Comunidad de Bienes.

5. En las actuales condiciones, **el déficit no cubierto por la Comunidad de Bienes y asumido por la Sociedad se estima en 194 miles de euros**. No obstante, ha de considerarse adicionalmente que:

- a) El valor razonable que se obtendría de la enajenación de las 9 viviendas antes citadas se ha determinado a partir de una tasación hipotecaria realizada por un experto independiente. El importe que finalmente se perciba dependerá de las circunstancias que concurren en cada transacción individual y, particularmente, de la evolución del mercado inmobiliario.
- b) El eventual cobro de indemnizaciones de la compañía de gas (adicionales a los seguros) derivados de la explosión, supondría reducir directamente el déficit esperado, no habiendo hasta la fecha, certeza de tales ingresos.

## Otros aspectos relevantes en Promociones y Obras

### B) Pirineus, 32-62:

En esta promoción de VPO, finalizada en 2008, destacan los siguientes aspectos:

1. La Sociedad registró ventas en ejercicios anteriores por importe de 1,4 millones de euros que, al 30 de septiembre de 2009, se encontraban sin otorgamiento de escritura pública. Dichas ventas corresponden, básicamente, a nueve viviendas de la promoción Pirineus 32-62 para las cuales ya han sido entregadas las llaves a los ocupantes, los cuales formalizaron contrato privado de compraventa en ejercicios anteriores en base al derecho de realojamiento que les correspondía por haber sido expropiados de sus viviendas en los ámbitos de actuación de las calles Sardana y Sant Pasqual. La retrocesión de estas ventas supondría un decremento en las reservas y las cuentas a cobrar de la Sociedad por importe de 0,4 y 0,5 millones de euros, respectivamente, así como un incremento de las existencias y los anticipos recibidos por importes de 0,9 y 0,8 millones de euros, respectivamente.
2. El coste imputado como terrenos de esta promoción incluye el coste del proceso de expropiación llevado a cabo en la calle Sardana (promoción sin mayor relación con la actuación en carrer Sardana que la de haber acogido en régimen de realojo a los expropiados de dicha actuación). Los impactos patrimoniales que se derivan del mismo suponen globalmente una disminución del patrimonio neto, antes de efectos fiscales, en 1,4 millones de euros.
3. El destino de 20 unidades de esta promoción a expropiados de otros ámbitos puede condicionar la materialización de flujos de efectivo derivados de dichos inmuebles, circunstancia que ha de ser tenida en cuenta en la evaluación de las necesidades financieras de la Sociedad.

### C) Olimpo

Este proyecto que inicialmente estaba definido para la ejecución de las obras del Centro Cultural de la Plaza Olimpo (Fase I), derivó a una segunda fase consistente en la adquisición y adecuación de locales anexos al anterior para la reubicación de las dependencias municipales de los Servicios Territoriales del Ayuntamiento (Fase II). Los aspectos más relevantes que se han puesto de manifiesto son:

1. **El proceso de adquisición de fincas, contratación y ejecución de obras se ha llevado a cabo en plazos anteriores a la aprobación del proyecto y encargo por parte del Ayuntamiento.** No es objeto del alcance en la Fase I de este trabajo que hemos llevado a cabo, realizar un análisis pormenorizado del proceso de adjudicación (aspecto que se llevará a cabo en la Fase II, en su caso), si bien la contratación en el proceso llevado a cabo entre el Ayuntamiento y la Sociedad se ha llevado a cabo de manera irregular en cuanto a los plazos.
2. De la documentación facilitada, **no consta procedimiento de licitación** alguno en la adjudicación de las obras de la Fase II.
3. **La Intervención Municipal emitió un informe desfavorable** acerca del acuerdo de aprobación de los gastos correspondientes a las obras de reforma para oficinas municipales de Plaza Olimpo de fecha, basándose en que la Sociedad no había aplicado adecuadamente los principios de publicidad y concurrencia que exigía la normativa de contratación en vigor, y en que no se podía afirmar que se hubiese producido una situación de urgencia que pudiese justificar el no haber aplicado dichos procedimientos.

Visado únicamente a efectos  
de identificación

## Otros aspectos relevantes en Promociones y Obras

4. Considerando la situación actual de ocupación de los inmuebles por el Ayuntamiento sin contraprestación alguna, cualquier análisis sobre la recuperación o realización del activo, registrado en existencias por importe de 9,8 millones de euros, está intrínsecamente ligado con las acciones y decisiones que el Ayuntamiento pueda tomar (adquiriéndola como propietario y abonando un precio por la misma, ocupándola como arrendatario y satisfaciendo un alquiler, etc.). Este aspecto y la no obtención de una tasación efectuada por un experto independiente a fecha actual constituye una significativa limitación en nuestro trabajo para determinar cualquier impacto patrimonial que sea digno de mención.

De acuerdo a la documentación que nos ha sido facilitada por la Sociedad y por el Ayuntamiento, **existe una indefinición acerca del modo en que se van a solventar las discrepancias que actualmente existen sobre esta operación.**

5. Por otra parte, la Sociedad únicamente ha imputado en esta promoción la carga financiera asociada a los préstamos suscritos para la financiación de la adquisición de los locales (carga financiera específica). Sin embargo, **no ha considerado la carga financiera genérica asociable al proyecto**, cuya estimación asciende a 0,2 millones de euros, aproximadamente, que supondrían un incremento del patrimonio neto.

### D) **Eric Granados, 7-11**

De la misma forma que en los locales anteriores, los sitios en esta finca con un VNC de 0,5 millones de euros están ocupados por el Ayuntamiento sin contraprestación de forma indefinida. Este aspecto debe ser tomado en consideración en cualquier evaluación del valor recuperable de dicha inversión. Asimismo, la no obtención de una tasación efectuada por un experto independiente a fecha actual constituye una significativa limitación en nuestro trabajo para determinar cualquier impacto patrimonial que sea digno de mención.

### E) **Doctor Ferran**

En enero de 2007 la JGL encargó a la Sociedad la redacción del proyecto y posterior ejecución de las obras del nuevo edificio de VPO en el cruce entre las calle Doctor Ferran y la Avenida Pallaresa así como las gestiones necesarias para la reubicación de las dependencias municipales situadas en dicho lugar.

La ejecución de las obras efectuadas por la Sociedad se ha efectuado sobre unos terrenos que no son propiedad de la Sociedad. El futuro del proyecto sito en esta finca depende de en la actualidad del Ayuntamiento. En este sentido, en relación a los costes incurridos en estas obras, cuyo importe asciende a 0,5 millones de euros al 30 de septiembre de 2009, debe acordarse con el Ayuntamiento la forma en la que la Sociedad recuperará los costes incurridos, bien por refacturación de los costes al Ayuntamiento, bien por recepción del terreno y ejecución y comercialización del proyecto. En caso de que no hubiese un acuerdo o de no continuar con el proyecto, los costes asociados a esta promoción deberían traspasarse a los resultados del ejercicio, reduciendo el mismo en 0,5 millones de euros.

## Otros aspectos relevantes en Promociones y Obras

### F) Parking Sant Carles, 74-82

Este proyecto es encargado a la Sociedad en 2006 por la JGL con el objetivo de construir un aparcamiento de 277 plazas en el solar de la calle Sant Carles, 74-82. En 2008 la Sociedad contabilizó un resultado positivo de 0,3 millones de euros en la promoción de Safarells en base a una permuta escriturada en 2008 con Societat Urbanística Metropolitana de Rehabilitació i Gestió, S.A., REGESA, en la cual la Sociedad entregó unos terrenos valorados por 4,1 millones de euros en el ámbito Safarells a cambio de unos terrenos en la promoción del parking de Sant Carles valorados en 4,4 millones de euros.

Conforme a la documentación obtenida y analizada y de conformidad con la Norma de Registro y Valoración 14ª del vigente Plan General Contable, "no se reconocerá ningún ingreso por la permuta de bienes, por operaciones de tráfico, de similar naturaleza y valor". El tratamiento contable de esta permuta tendría, por consiguiente, las siguientes implicaciones:

- Retrocesión del margen generado en la operación de permuta, lo cual reduciría las existencias y reservas de la Sociedad en 0,3 millones de euros.
- La presentación en los estados financieros de 2008 no debería haber contemplado el ingreso y el gasto correspondiente, lo cual reduciría las citadas magnitudes en 4,4 y 4,1 millones de euros, respectivamente.

- El aspecto anterior debería ser considerado por el Ayuntamiento a efectos de determinar el adecuado cumplimiento de la normativa contenida en la Ley Reguladora de las Haciendas Locales.

Con posterioridad al 30 de septiembre de 2009, dichos terrenos y otros adicionales han sido vendidos al Ayuntamiento por 4,8 millones de euros. En base a esta operación, la Sociedad ha registrado con posterioridad al 30 de septiembre de 2009 un beneficio de 0,2 millones de euros.

El tratamiento contable que debería darse a la permuta, dado que ha de considerarse que el activo finalmente mantenido tiene unos riesgos similares a los del activo cedido, es el de mantener la contabilización del activo y diferir el beneficio de la operación conforme se efectúe la explotación del parking o conforme la cesión de uso de las plazas de aparcamiento, en su caso.

Adicionalmente, con fecha 22 de junio de 2009 el Consejo de Administración de la Sociedad aprobó los precios de la cesión de uso de las plazas de aparcamiento durante un período de 50 años por precio unitario entre 17 y 19 miles de euros.

Existe una **pérdida latente estimada entre 2,8 y 3,3 millones de euros**, antes de efecto fiscal. No obstante, con posterioridad al 30 de septiembre de 2009 el Ayuntamiento, adquiere el terreno y ello dejaría el proyecto con beneficios entre 1,3 y 1,9 millones de euros, como muestra el cuadro adjunto. **No obstante, cabe reseñar que, con la adquisición del terreno antes mencionado y su posterior cesión de uso sin contraprestación, el Ayuntamiento ha asumido finalmente una parte sustancial de los costes (los 4,7 millones de euros del terreno).**

### G) Front Fluvial III

En estos terrenos, la Sociedad tiene previsto llevar a cabo la tercera fase de Front Fluvial. A fecha actual no se han incoado expedientes de expropiación sobre todas las fincas de los terrenos donde, en atención al planeamiento aprobado para la zona, se ubicará la promoción, motivo por el que no es posible estimar con fiabilidad la totalidad del coste del suelo pendiente de adquirir.

Existen compromisos en firme asumidos por la Sociedad en la adquisición de terrenos de esta promoción para los cuales no se ha contabilizado el coste en existencias ni, por tanto, el pasivo por 0,6 millones de euros. Cabe señalar que las personas con las que está pendiente de formalizar la escritura de permuta ya han sido realojadas en viviendas de la promoción de Front Fluvial I, habiendo recibido todas ellas las llaves de la nueva vivienda.

## Otros aspectos relevantes en Promociones y Obras

### H) Sant Pasqual

Está pendiente llevar a cabo las expropiaciones de las fincas que se encuentran en este ámbito de actuación.

La Sociedad únicamente ha registrado en su contabilidad las expropiaciones para las cuales se ha realizado la correspondiente acta de pago y toma de posesión; sin embargo, existen compromisos adquiridos y aún no contabilizados por importe de 4,9 millones de euros que se encuentran en las siguientes situaciones:

- Formalización de acuerdos de concreción de reallojo (22 operaciones por importe de 2,7 millones de euros),
- Existencia de una resolución en firme del Jurado de Expropiación que cuantifica los importes que deberá pagar la Sociedad (15 operaciones por importe inicial estimado de 1,1 millones de euros) y
- Fincas afectas en este ámbito de actuación (el compromiso se ha calculado en base al importe determinado por el Ayuntamiento de los bienes y derechos a expropiar), para 9 operaciones por importe estimado de un millón de euros.

Todos los afectados tienen fincas reservadas, básicamente en las promociones de Pirineus, 32-62 y Santa Rosa, de acuerdo a las manifestaciones de la Sociedad.

## Aspectos de control interno

### Procedimientos de contratación:

Nuestro trabajo no está enfocado específicamente a efectuar un exhaustivo análisis legal del proceso de contratación llevado a cabo. No obstante, conforme al objetivo descrito en nuestra propuesta de colaboración profesional les detallamos determinados aspectos que se han puesto de manifiesto en el análisis económico y financiero específico de obras que hemos llevado a cabo a fin de que les permita adoptar las medidas correctoras que, en su caso, consideren oportunas:

1. En ciertos casos, se han llevado a cabo **actuaciones de obras públicas** aprobadas por la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento **sin que nos conste** que se haya recibido formalmente un **encargo** para la ejecución de las mismas, considerando la Sociedad que están al amparo de un convenio suscrito entre la Sociedad y el Ayuntamiento. Asimismo, no hemos tenido evidencia del cumplimiento de las condiciones pactadas en el convenio (aprobación de un plan económico y financiero anual y seguimiento formal por una comisión compuesta por miembros del Ayuntamiento y de la Sociedad) como para considerar que dichas obras están encargadas y que, por tanto, exista una partida presupuestaria del Ayuntamiento consignada a tal efecto.
2. En el caso específico de la actuación por cuenta de la Comunidad de Bienes de **Torre Sonia**, **no nos consta que se haya recibido formalmente un encargo** específico por escrito por parte de la JGL del Ayuntamiento, asumiendo la Sociedad los riesgos que anteriormente se han detallado.
3. En ciertos **procesos de adjudicación de obras** que ha llevado a cabo la Sociedad en el período analizado (2007-2009(9)), la documentación recibida revela que se han adjudicado obras a compañías que tenían menor puntuación técnica y económica que otras compañías presentadas en el proceso de licitación (véase "Parking locales Verdi/Beethoven" en la Sección "Principales promociones").

4. Asimismo de la documentación que se nos ha facilitado no nos consta justificación sobre la adjudicación de determinadas contrataciones directas (por ejemplo, direcciones de obra) que se encuentren al amparo de los supuestos que se contemplan en la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos Sector Público, y en el Decreto Legislativo 2/2003, de 28 de abril, mediante el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Municipal y de Régimen Local de Cataluña, (véase "Passatge Prineus", "Parking de Mossen Camil Rossell" y "Sant Pasqual" en la Sección "Principales promociones").

## Aspectos de control interno

### Explotación de plazas de aparcamiento:

La Sociedad explota aparcamientos bajo tres regímenes diferentes: alquiler, cesión de uso y rotación, los cuales coexisten generalmente en cada uno de los aparcamientos. Cada una de las modalidades supone ingresos y flujos de efectivo distintos. La Sociedad no dispone de una segregación de dichas modalidades por aparcamiento, lo cual impide el adecuado seguimiento y control de la rentabilidad y capacidad de autofinanciación de los mismos.

### Otorgamiento de cartas de gracia:

El balance de situación a 30 de septiembre de 2009 recoge un activo por 106 miles de euros correspondiente a tres cartas de gracia (véase consideración sobre dicho activo en apartado "Ajustes al Patrimonio Neto" de este resumen ejecutivo).

El otorgamiento de las mismas supone un gravamen sobre el bien entregado, no constando su aprobación en las actas del Consejo de Administración del período analizado estando la Sociedad en condiciones de recuperar el bien en caso de producirse una alteración en la titularidad de la propiedad del mismo. Desde el punto de vista contable ello supone la determinación de un deterioro de las cuentas a cobrar registradas al transmitir dichos bienes dada la falta de certidumbre sobre el momento de su realización. Las tres cartas de gracia entregadas se refieren a expropiados que no han podido satisfacer el diferencial entre el valor atribuido al inmueble recibido y el atribuido a la finca expropiada.

### Incompatibilidad de funciones e información obligatoria a desglosar:

De la realización de los procedimientos descritos en el Anexo 1, se ha puesto de manifiesto el incumplimiento de la vigente normativa (el artículo 127ter.4 de la Ley de Sociedades Anónimas, introducido por la Ley 26/2003, con el fin de reforzar la transparencia de las sociedades anónimas) en cuanto a la obligación de desglosar en las cuentas anuales de cada ejercicio el detalle de las participaciones directas e indirectas así como los cargos o funciones que ejerzan los miembros del Consejo de Administración en sociedades del mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social de la Sociedad.

En las cuentas anuales de los ejercicios 2006, 2007 y 2008 consta expresamente que ningún miembro del Consejo de Administración ha realizado ninguna actividad incompatible con su cargo de acuerdo al citado artículo 127ter. Por otro lado, no se desglosa ninguna información requerida por ese mismo artículo en relación con el mantenimiento de participaciones directas o indirectas en sociedades del mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social de la Sociedad.

Asimismo, de acuerdo a las manifestaciones del Secretario del Consejo, ningún miembro del Consejo de Administración ha informado de la tenencia de participaciones, o el ejercicio de cargos o funciones incompatibles con su cargo de acuerdo al citado artículo 127 ter.4 durante el período 2009 (9).

No obstante, durante el transcurso de nuestro trabajo se ha puesto de manifiesto que uno de los administradores de la Sociedad durante el período analizado (Sr. Nadal Estrada) ha desempeñado funciones para, al menos, una sociedad del mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social de Gramepark, S.A.; adicionalmente, la citada sociedad se encuentra vinculada a un contratista con el que opera habitualmente Gramepark, S.A.