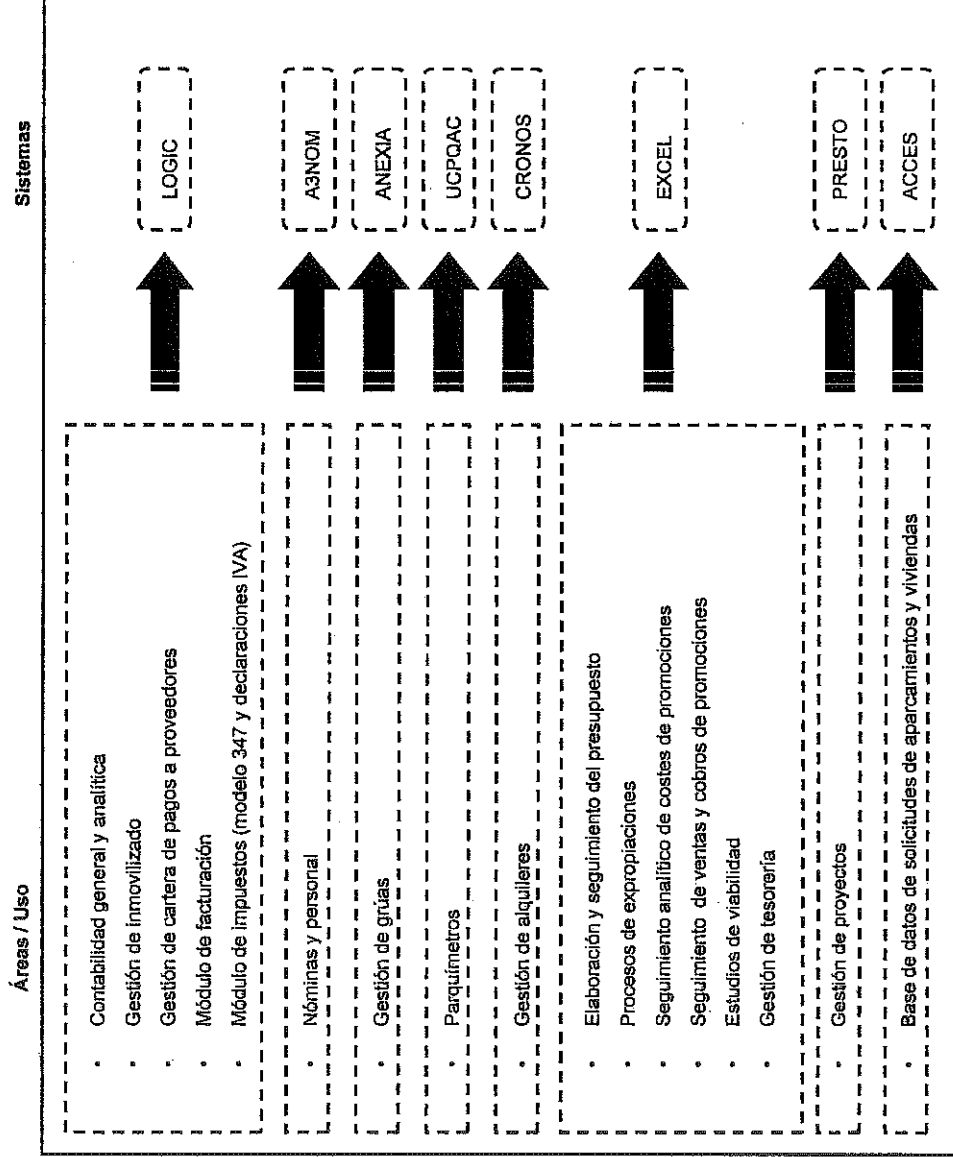


Sistemas de información

Sistemas de información:

Los sistemas de información de la Sociedad son fundamentalmente los siguientes:



Las aplicaciones informáticas deben ser revisadas a fin de mejorar los siguientes aspectos:

- **Falta de integración de sistemas**, con multitud de aplicaciones como muestra el cuadro anterior, existiendo información extracontable de diversa índole (imputación de ingresos, adquisiciones de activos, gestión de expropiaciones, control de costes incurridos, etc.) que no se encuentra integrada ni actualizada de forma automática.
- **Registro contable manual; posibilidad de errores**. La Sociedad opera en diversas líneas de actividad llevando a cabo el registro contable de todas las operaciones en el libro diario de la Sociedad de forma manual y sin volcados automáticos mediante sistemas de información.
- **Falta de aplicaciones en determinadas áreas**, como es el caso de todo aquello que se gestiona en Hoja de Cálculo (Excel) y que no se integra de manera automática en la contabilidad.
- **Dependencia de determinadas personas y multitud de controles manuales**. Los controles están basados en la experiencia de personas (p.ej. Responsable de Administración) y en controles detectivos en lugar de controles preventivos basados en sistemas que eviten aspectos como por ejemplo duplicar costes incurridos (duplicidad de asientos contables)

Por otra parte, la Sociedad ha llevado a cabo diversas medidas para su adaptación a la LOPD y la normativa en el blanqueo de capitales, medidas que han sido oportunamente aprobadas en diversas reuniones del Consejo de Administración de la Sociedad.

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").

Cesión de terrenos

Subvenciones

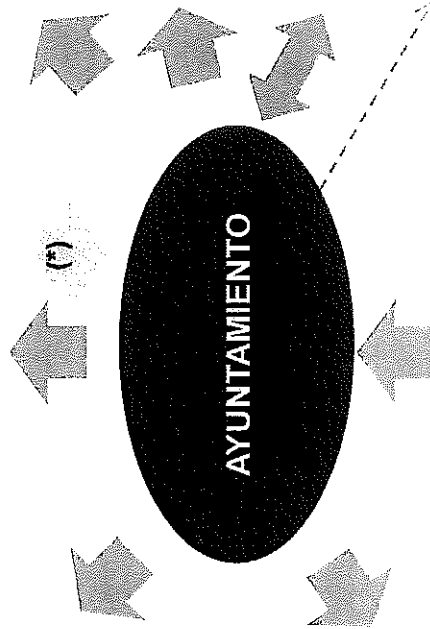
Cesión de terrenos

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.

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 "Saldo 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".

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 sección "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

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
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		

Inmovilizado intangible

La evolución y composición de este epígrafe durante el período 2007 - 2009 (9) es la siguiente:

Inmovilizado intangible (m€)	31/12/07	31/12/08	30/09/09
Derechos de uso de aparcamientos	5.963	6.027	6.027
Patentes y marcas	1	1	1
Aplicaciones informáticas	58	89	102
Total coste	6.022	6.117	6.130
Derechos de uso de aparcamientos	(646)	(766)	(856)
Patentes y marcas	(1)	(1)	(1)
Aplicaciones informáticas	(41)	(55)	(69)
Total amortización acumulada	(688)	(822)	(926)
Provisiones de derechos de uso	(978)	-	-
Importe neto	4.356	5.295	5.204

Aplicaciones informáticas

En este epígrafe la Sociedad tiene contabilizados aquellos importes que ha satisfecho por la adquisición y desarrollo incurridos en relación con los sistemas informáticos de la Sociedad. El valor neto contable de estas aplicaciones, a 30 de septiembre de 2009, asciende a 32 miles de euros.

Dichos activos se amortizan linealmente en un período de 4 años.

Derechos de uso de aparcamientos

Los derechos de uso de aparcamientos contabilizadas por la Sociedad a 30 de septiembre de 2009 corresponden, fundamentalmente, al coste de los aparcamientos sobre los que la Sociedad lleva a cabo su explotación, que se valoran a precio de adquisición o coste de producción de la construcción ejecutada sobre los terrenos y cuyo importe bruto se distribuye tal y como muestra el cuadro adjunto siguiente.

Dichos derechos de uso han sido otorgados por el Ayuntamiento de Santa Coloma de Gramenet por un período de 50 años, que es el período en el cual se amortizan dichos importes.

Existe un exceso de amortización histórico por importe de 57 miles de euros como consecuencia de haber iniciado su amortización previamente a la fecha de inicio de explotación por el período de 50 años otorgado.

El detalle del coste bruto de los derechos de uso es el siguiente:

Derechos de uso sobre aparcamientos (m€)	31/12/07	31/12/08	30/09/09
Parking Rambla de Sant Sebastia	2.943	3.007	3.007
Parking Mercat del Fondo	1.076	1.076	1.076
Parking Accés HP4	756	756	756
Parking Llorenç Serra	616	616	616
Parking Plaça de la Vila	572	572	572
Importe bruto	5.963	6.027	6.027

La Sociedad no registra ningún activo por el valor razonable de derechos de uso durante 50 años de los terrenos sobre los que se asientan los mencionados aparcamientos.

La dotación a la amortización se calcula por el método lineal, a razón de un 2% anual, acorde con el plazo de 50 años de concesión.

La explotación o uso que se está llevando a cabo en dichos parkings se efectúa, generalmente, bajo modalidades de rotación y alquiler.

No hemos podido obtener información acerca de cualquier convenio o acuerdo que pudiera existir delimitando los usos que se pudiera dar a las diferentes plazas de aparcamiento por parte de la Sociedad. En este sentido, la cesión de uso de las distintas plazas entre cada una de las categorías (rotación, alquiler y venta o cesión de uso) no ha podido ser refrendada con documentación soporte alguna, detallándose la adscripción de las plazas a partir de los comentarios de la Dirección de la Sociedad.

A continuación se detalla una descripción de cada uno de los parkings que se encuentran contabilizados bajo este concepto:

Inmovilizado intangible

Parking Rambla Sant Sebastià



Año de construcción: 2006
Inicio de explotación: 12/09/2006
Empresa constructora: Promoción e Ingeniería de Obras, S.A. (PROINOSA)
Compromisos u obligaciones: Reversión al Ayuntamiento en el ejercicio 2056.
Composición del activo: Según comentarios de la Dirección existen 137 plazas para turismos en régimen de rotación y alquiler (*).
Origen y financiación: Con fecha 19 de diciembre de 2001 el Pleno del Ayuntamiento de Santa Coloma de Gramenet encargó a la Sociedad la redacción de los proyectos, ejecución de las obras de construcción y explotación del servicio de un parking subterráneo en la Rambla Sant Sebastià y urbanización de la rambla.
 La Sociedad recibió del FEDER una subvención por importe de 1.073 miles de euros para la ejecución de la urbanización de la Rambla, de los cuales a 30 de septiembre de 2009 restan por traspasar a resultados en futuros ejercicios un importe de 542 miles de euros (ver apartado de "Subvenciones").

Parking Mercat del Fondo



Año de construcción: 1999
Inicio de explotación: 13/12/1999
Empresa constructora: AGT Construcciones y Obras, S.A.
Compromisos u obligaciones: Reversión al Ayuntamiento en el ejercicio 2049.
Composición del activo: Según comentarios de la Dirección existen 56 plazas para turismos en régimen de rotación y alquiler (*).
Origen y financiación: Con fecha 24 de noviembre de 1997 el Pleno del Ayuntamiento de Santa Coloma de Gramenet aprobó el proyecto del aparcamiento del Mercado del Fondo, encargando a la Sociedad la gestión directa del servicio, consistente en la ejecución del proyecto de obras y posterior explotación del servicio.
 La Sociedad recibió una subvención en referencia a la ejecución de esta obra por importe de 472 miles de euros, de los cuales a 30 de septiembre de 2009 restan por traspasar a resultados en futuros ejercicios un importe de 104 miles de euros (ver apartado de "Subvenciones").

Parking HP4



Año de construcción: 2002
Inicio de explotación: 1/12/2002
Empresa constructora: Promoción e Ingeniería de Obras, S.A. (PROINOSA)
Compromisos u obligaciones: Reversión al Ayuntamiento en el ejercicio 2052.
Composición del activo: Según comentarios de la Dirección existen 51 plazas para turismos en régimen de rotación y alquiler (*).
Origen y financiación: Con fecha 26 de noviembre de 2001 el Pleno del Ayuntamiento de Santa Coloma de Gramenet aprobó el proyecto de aparcamiento de la Plaza de la Rambla del Fondo (acceso edificio HP4), encargando a la Sociedad la construcción y explotación del mismo.
Aspectos a destacar: Con fecha 28 de mayo de 2009, el Consejo de Administración de la Sociedad aprobó que los derechos de uso sobre estas plazas de parking fueran transmitidas mediante sorteo de tales derechos de uso por el plazo restante de la cesión por un precio de 17 miles de euros cada una. Dicha decisión se fundamenta en la construcción de un aparcamiento con mejores accesos en la misma zona (promoción nº 761, Locales y parkings Verdi/Beethoven en Rambla Fondo).

(*) Aspecto que no ha podido ser cotejado con documentación soporte.

Inmovilizado intangible

Parking Llorenç Serra



Año de construcción: 1993
Inicio de explotación: 13/09/1993
Empresa constructora: Aparcaments Urbans, S.A: (APURSA)
Compromisos u obligaciones: Reversión al Ayuntamiento en el ejercicio 2043.
Composición del activo: Según comentarios de la Dirección existen 118 plazas para turismos en régimen de alquiler (*).
Origen y financiación: Con fecha 25 de mayo de 1992, el Pleno del Ayuntamiento de Santa Coloma de Gramenet aprobó el proyecto de aparcamiento público del Passeig Llorenç Serra, encargando a la Sociedad la gestión directa del servicio consistente en la ejecución del proyecto de obras y la explotación del aparcamiento.

Parking Plaça de la Vila



Año de construcción: 1990
Inicio de explotación: 17/10/1990
Empresa constructora: Cesión directa Ayuntamiento de Santa Coloma de Gramenet.
Compromisos u obligaciones: Reversión al Ayuntamiento en el ejercicio 2040.
Composición del activo: Según comentarios de la Dirección existen 67 plazas para turismos y 45 para motos en régimen de rotación y alquiler (*).
Origen y financiación: Con fecha 4 de diciembre de 1989, la Comisión de Gobierno del Ayuntamiento de Santa Coloma de Gramenet acordó encargar a la Sociedad la explotación del aparcamiento subterráneo de la Plaza de la Vila.
Aspectos a destacar: Durante el ejercicio 2007 la Sociedad perdió dos plazas de aparcamiento por la conexión con el parking conocido como "Llorenç Serra II", de modo que se le otorgaron como compensación cuatro plazas de este segundo aparcamiento sin coste. Como consecuencia de la mencionada operación, la Sociedad registró una pérdida por 17m€ por las plazas perdidas y un beneficio de 109 m€ por el valor razonable de las plazas obtenidas. Ello supone una revalorización del activo por valor de 92m€ no permitido según la normativa vigente entonces (PGC'90).

Considerando los ajustes y aspectos que se detallan en los cuadros anteriores, se ha efectuado un análisis acerca de la recuperación de dichos activos intangibles.

Limitaciones:

-La Sociedad no nos ha facilitado ningún análisis acerca de dicha recuperación en función de su valor en uso ni una previsión de resultados que abarque un periodo superior al considerado en el presupuesto (un año).

-No hemos dispuesto de información acerca de la eventual regulación que afecte a cada uno de los usos que se puede dar a las plazas de aparcamiento y, por tanto, no hemos podido comprobar si la aplicación de dicha regulación se está llevando a cabo.

-Por otra parte, no hemos dispuesto de información con la que poder contrastar el número de plazas disponibles que se indican en el cuadro de la página siguiente al no disponer la Sociedad del soporte documental de dicha información. Este aspecto constituye una debilidad de control interno que debería ser subsanada.

En este sentido, y considerando estas limitaciones, el análisis que hemos efectuado se ha basado exclusivamente en los datos históricos del periodo analizado y la evolución de los mismos.

En el cuadro de la siguiente página se resumen los datos disponibles de cada uno de los aparcamientos así como una aproximación a la rentabilidad de los mismos durante los últimos ejercicios.

(*) Aspecto que no ha podido ser cotejado con documentación soporte.

Inmovilizado intangible

Derechos de uso sobre aparcamientos		Miles de euros									
		Plaça de la Vila		Llorenç Serra		Mercat del Fondo		Accés HP4		Rb. Sant Sebastia	
Régimen de explotación:											
Rotación		n/d		n/d		n/d		n/d		n/d	
Alquiler		n/d		n/d		n/d		n/d		n/d	
Total plazas en explotación (**)		67 turismos y 45 motos		118 turismos		56 turismos		51 turismos		137 turismos	
Coste por plaza (solo considerando turismos)		9		5		19		15		22	
Cuentade pérdidas y ganancias asociada (m€):		FY07 FY08 FY09 (9)		FY07 FY08 FY09 (9)		FY07 FY08 FY09 (9)		FY07 FY08 FY09 (9)		FY07 FY08 FY09 (9)	
Ingresos:											
Ingresos por rotación		210	189	136	-	-	88	98	67	197	243
Ingresos por alquileres		19	18	14	95	71	27	25	15	3	19
Ingresos por derechos de traspaso		30	55	28	2	1	7	12	7	14	24
Otros ingresos		1	-	-	-	-	7	-	-	2	-
Otros ingresos (*) (***)		-	-	-	109	-	-	-	-	-	-
Ingresos por venta derechos cesión de uso (*)		-	-	-	-	-	-	-	-	109	-
Traspaso subvenciones (*)		-	-	-	-	-	-	-	-	281	-
Traspaso subvenciones		-	-	-	-	-	5	5	-	-	-
Gastos:											
Costes de urbanización (*)		-	-	-	-	-	-	-	-	(66)	-
Aprovisionamientos		(77)	(81)	(62)	(36)	(27)	(52)	(55)	(41)	(84)	(81)
Otros gastos de explotación		(192)	(184)	(71)	(12)	(9)	(37)	(40)	(22)	(69)	(70)
Amortizaciones		(19)	(24)	(16)	-	-	(26)	(30)	(23)	(71)	(77)
Variación existencias y otras provisiones (*)		-	-	-	-	-	-	-	-	(128)	36
Variación provisiones deterioro (*)		-	-	-	-	-	-	391	-	20	462
Pérdidas inmovilizado (*) (***)		-	-	-	(17)	-	-	-	-	-	-
Resultado neto		(28)	(27)	29	141	46	19	406	3	208	556
Resultado neto sin conceptos no recurrentes		(28)	(27)	29	49	46	19	15	3	(8)	58

Nota: el concepto aprovisionamientos incluye, básicamente, el coste de personal subcontratado por la Sociedad.

Fuente: Contabilidad analítica de la Sociedad.

(*) Conceptos no recurrentes.

(**) Dato facilitado por la Sociedad.

(***) Ingresos y gastos relacionados con la permuta llevada cabo en 2007, que supuso una revalorización neta del activo de 92 miles de euros.

Inmovilizado intangible

De acuerdo con la normativa contable aplicable en vigor, se deberá reconocer una pérdida por deterioro del valor de un elemento de inmovilizado intangible cuando su valor contable supere a su importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable y su valor en uso.

Dado que las analíticas de rentabilidad del expositivo anterior incluyen la amortización correspondiente al coste de las cesiones de los parkings en explotación por la Sociedad se ha considerado (sin tener en cuenta descuento de flujos de efectivo), la existencia de resultados negativos como indicio de deterioro; así, los únicos aparcamientos que presentan pérdidas en el período 2007 – 2009 (9) en su actual uso y que, por tanto, presentan rentabilidades negativas son:

- **Plaça de la Vila:** Los resultados negativos en los ejercicios 2007 y 2008 obedecen a los gastos en 2007 por importes de 62 y 45 miles de euros relativos a la colocación de piedras en la fachada del aparcamiento subcontratado a la empresa ADO Cerramientos Metálicos, S.A. y a la modificación y actualización de la instalación eléctrica del aparcamiento de la Plaça de la Vila subcontratado a la empresa Romay, S.L., respectivamente, así como el gasto de 128 miles de euros correspondiente a la reparación del pavimento e impermeabilización de la cubierta del aparcamiento en 2008 subcontratado a Construcciones y Servicios Faus, S.A.

En la medida en que actuaciones de este tipo en concepto de reparaciones y mantenimiento no sean recurrentes en los próximos ejercicios, la rentabilidad de este aparcamiento sería positiva, por lo que no existirían indicios de deterioro.

- **Accès HP4:** La rentabilidad de este aparcamiento ha sido negativa durante el período 2007 a 2009 (9). Según se ha indicado con anterioridad, el Consejo de Administración de la Sociedad aprobó su transmisión mediante cesión de uso durante el período restante de la cesión original por un precio de 17 miles de euros cada una con fecha 28 de mayo de 2009. Por este motivo, el VNC de este activo, que asciende a 654 miles de euros al 30 de septiembre de 2009 debería presentarse en el balance de situación de la Sociedad dentro del epígrafe "Activos no corrientes mantenidos para la venta".

Teniendo en consideración el valor actual del activo y las plazas de aparcamiento existentes, el valor recuperable mínimo que sería preciso obtener ascendería a 12,8 miles de euros por plaza de aparcamiento. Por otro lado, el valor en uso sería deficitario a la luz de la rentabilidad de este parking; por tanto, en estas circunstancias y considerando que no disponemos de una tasación externa con la que contrastar el valor de este parking, la existencia de deterioro en esta inversión dependerá de la capacidad para enajenar las mismas por un importe superior a 12,8 miles de euros por plaza.

- **Rambla Sant Sebastià:** La construcción de este aparcamiento finalizó en 2006 y en base a los resultados positivos obtenidos tras su entrada en explotación no existen indicios de deterioro en el valor de la inversión en las circunstancias actuales.

Otros aspectos

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.

Con respecto al valor contable registrado en este epígrafe, correspondiente a los derechos de uso de aparcamientos, en la medida en que corresponde a costes incurridos en la construcción de activos arrendados la clasificación contable más oportuna habría de ser bajo el epígrafe "Inversiones Inmobiliarias". Este aspecto no tendría impacto patrimonial.

Por otro lado, cabe destacar que la Sociedad revirtió en 2008 provisiones por deterioro de estos activos por importe de 978 miles de euros; lo cual supuso un incremento del resultado del ejercicio 2008 por el citado importe, antes de considerar su efecto fiscal.

Inmovilizado material

La evolución y composición de este epígrafe durante el período 2007 - 2009 (9) es la siguiente:

Inmovilizado material (m€)	31/12/07	31/12/08	30/09/09
Terrenos y construcciones	1.932	1.932	1.932
Instalaciones	1.044	1.078	1.078
Mobiliario	375	460	463
Equipos proceso información	158	157	164
Elementos de transporte	216	216	216
Total coste	3.725	3.843	3.853
Terrenos y construcciones	(31)	(52)	(74)
Otras instalaciones	(360)	(457)	(526)
Mobiliario	(117)	(152)	(179)
Equipos proceso información	(109)	(104)	(122)
Elementos de transporte	(154)	(174)	(186)
Total amortización acumulada	(771)	(939)	(1.087)
Importe neto	2.954	2.904	2.766

La Sociedad amortiza linealmente los activos incluidos en el inmovilizado material de acuerdo a los siguientes porcentajes:

Concepto	Tasa amortización
Construcciones	2%
Instalaciones	10%
Mobiliario	10%
Equipos proceso información	20% - 25%
Elementos transporte	20%

La agrupación del coste y VNC por uso /actividad del inmovilizado material a 30 de septiembre de 2009 es la siguiente:

Inmovilizado material (m€)	Oficinas (*)	Grúas	Parquímetros	Parkings	Otros	TOTAL
Terrenos y construcciones	1.772	160	-	-	-	1.932
Instalaciones	389	67	153	322	147	1.078
Mobiliario	261	10	25	167	-	463
Elementos transporte	-	216	-	-	-	216
Equipos proceso información	120	33	-	11	-	164
Total coste	2.542	486	178	500	147	3.853
Terrenos y construcción	1.713	145	-	-	-	1.858
Instalaciones	269	30	47	165	41	552
Mobiliario	190	4	8	82	-	284
Elementos transporte	-	30	-	-	-	30
Equipos proceso información	27	15	-	-	-	42
Total Valor Neto Contable	2.199	224	55	247	41	2.766

Terrenos y construcciones

La Sociedad tiene contabilizadas bajo este título, principalmente, las oficinas sitas en la Avda. Generalitat, 112, en las que desarrolla su actividad y que, a su vez, constituyen su sede social.

Instalaciones

Las principales partidas corresponden a la remodelación de las oficinas de la sede social de la compañía, cuyo valor de adquisición asciende a 311 miles de euros.

También se incluye un importe de 113 miles de euros relacionados con elementos contabilizados como inversiones inmobiliarias (con un valor neto contable de 41 miles de euros).

Deloitte

Visado únicamente a efectos
de identificación

Inmovilizado material

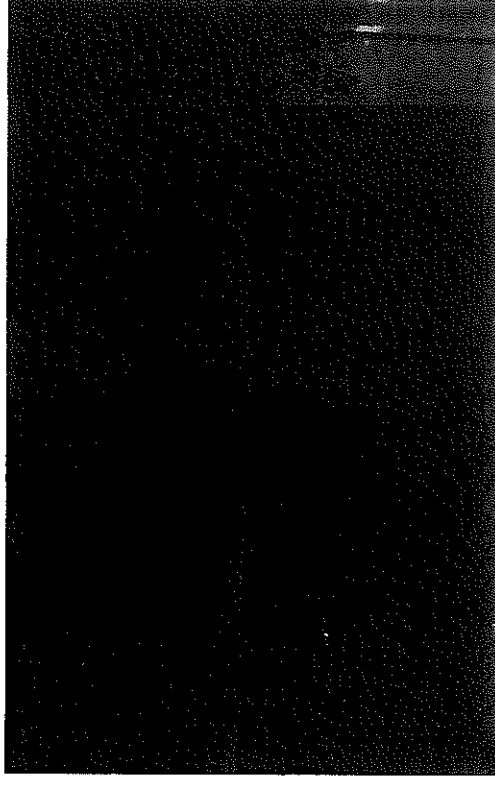
Aspectos a destacar

La recuperación de los activos relativos a la actividad de Grúas dependerá de la evolución futura de sus resultados, los cuales han sido deficitarios durante el período analizado. En este sentido, y considerando un valor en uso deficitario, los activos relacionados con esta actividad deberían deteriorarse contablemente, lo cual supondría un ajuste patrimonial, antes de cualquier efecto fiscal, por importe de 79 miles de euros. Dicho importe podría incrementarse hasta en 145 miles de euros adicionales de determinarse la existencia de un valor razonable menor al valor contable en las construcciones y terrenos en los que se encuentra sito el Depósito Municipal de Vehículos.

La recuperación de los activos del inmovilizado material del resto de actividades depende de su propia unidad generadora de efectivo. La rentabilidad actual de las mismas no supone indicios de deterioro sobre las mismas.

Por otro lado, la recuperación de las "Oficinas" del cuadro anterior, dependerá, bien del valor razonable (menos costes de venta) determinado a partir de su valor de mercado estimado, bien de los resultados futuros de la Sociedad para el conjunto de actividades que utilizan dichas instalaciones para la gestión y administración de las mismas. No hemos dispuesto de valoración externa sobre dicho valor de mercado ni de un Plan de Negocio con el que poder evaluar la existencia de deterioro sobre dichos activos.

Finalmente, tal y como se detalla en la sección "Principales promociones", la Sociedad tiene en uso propio 24 plazas de aparcamiento de la promoción Front Fluvial I, clasificadas en el epígrafe "Existencias" del balance de situación adjunto. De acuerdo al uso otorgado, dicho activo, cuyo valor neto contable a 30 de septiembre de 2009 asciende 451 miles de euros, debería presentarse en el "Inmovilizado material" del balance de situación adjunto.



Inversiones inmobiliarias

La evolución y composición de este epígrafe durante el período 2007-2009 (9) es la siguiente:

Inversiones inmobiliarias (m€)	31/12/07	31/12/08	30/09/09
Terrenos y bienes naturales		1.663	1.788
Construcciones	2.254	4.503	5.013
Total coste	2.254	6.166	6.801
Amort. Acumulada	-	(257)	(332)
Total amortización acumulada	-	(257)	(332)
Importe neto	2.254	5.909	6.469

Descripción general

La Sociedad tiene contabilizados bajo este epígrafe activos inmobiliarios destinados al arrendamiento. Fundamentalmente se trata de locales comerciales, viviendas de protección oficial y plazas de aparcamiento.

En el cuadro de la página siguiente se muestra el detalle de los activos clasificados en este epígrafe junto con cada una de las rentas, costes y rentabilidad asociados a dichos inmuebles. Adicionalmente a dicho detalle, y tal y como se explica en el apartado de "Existencias", existen determinados activos clasificados como "Existencias" cuyo valor neto contable asciende a 806 miles de euros, que se encuentran en régimen de arrendamiento y que, por tanto, de acuerdo a la normativa contable en vigor, deberían estar contabilizados bajo este epígrafe.

Por otro lado, por lo que respecta a los locales ocupados por el Ayuntamiento (Olimpo y Enrique Granados, 7-11), debe tenerse en consideración que de determinarse su arrendamiento por parte del Ayuntamiento, en su caso, de conformidad con la normativa contable en vigor, debería clasificar el valor neto contable de dichos inmuebles al epígrafe "Inversiones inmobiliarias" (véase sección "Principales promociones").

El origen de los activos de este epígrafe es el siguiente:

Inversiones inmobiliarias	Importe en m€
Promoción traspasada de existencias	5.887
Permutas	386
Compraventas	528
Coste de adquisición	6.801

Criterios de valoración

Valoración inicial

Estos activos se valoran con los mismos criterios que el inmovilizado material.

Valoración posterior

La Sociedad no ha llevado a cabo correcciones posteriores del coste de adquisición a excepción de la amortización practicada.

Criterios de amortización

La Sociedad amortiza linealmente las construcciones de estos activos considerando una vida útil de los elementos de 50 años. Por su parte, los terrenos no se amortizan.

Inversiones inmobiliarias

El detalle y la descripción de las inversiones inmobiliarias a 30 de septiembre de 2009 es el siguiente:

Coste de adquisición (miles de euros)												
Descripción	Ubicación	Solar	Construcción	TOTAL	Amort. Acum. (miles de euros)	VNC (miles de euros)	Unidades alquiladas	Observaciones	Origen	Rentas mensuales (30/09/09)	Fianzas asociadas (miles de euros)	Rentabilidad
25 viviendas	c/ Píneus 32-62	740	1921	2.661	(29)	2.632	24		Promoción propia	9	10	4,0%
6 viviendas	Av Generalitat 10 - 144 - Front Fluvial fase 1	201	498	699	(8)	691	6	Garantía por préstamo hipotecario con saldo pendiente de 1455 miles de euros	Promoción propia	2	2	4,7%
11 locales (números del 1 al 11)	Av Catalunya 28 - 38	160	571	731	(100)	631	8	Garantía por préstamo hipotecario a Caixa Catalunya con un saldo pendiente de 504 miles de euros	Promoción propia	6	11	9,9%
66 plazas de parking	c/ Bruc 21- 23 - HP 6	96	543	639	(52)	587	3	Garantía por préstamo con Caixa Catalunya con un saldo pendiente de 230 miles de euros. La Sociedad destina estas plazas de parking a la venta	Promoción propia	0,1	-	0,2%
1 vivienda	c/ Josep Serrano, 19	164	200	364	(3)	361	1		Compraventa (08/05/2008)	0,2	0,2	0,7%
5 viviendas	c/ Milla 18 y Fontanals y c/Dalmat 18 - HP 67	54	315	369	(16)	350	5	Garantía por préstamo con Caixa Catalunya con un saldo pendiente de 390 miles de euros.	Promoción propia	1	1	4,4%
2 viviendas	c/ Llorenç Serra, 85	139	157	296	(2)	294	-		Permuta (15/09/2006)	-	-	0,0%
1 local (número 2)	c/ Bruc 21- 23 - HP 6	-	270	270	(22)	248	-	Locales ocupados por el Ayuntamiento. No se percibe renta. La Sociedad no dispone de la distribución del coste de adquisición entre terrenos y construcción	Promoción propia	-	-	0,0%
32 plazas parking	Espacio Cívico (Pau Claris)	79	168	247	(26)	221	32	Garantía por préstamo hipotecario a Caixa de Pensions con un saldo pendiente de 87 miles de euros	Promoción propia	2	0,3	8,7%
1 vivienda	c/ Juli Garreta, 3	56	108	164	(2)	162	-	La Sociedad tiene previsto realizar reformas y destinados a futuros realojos de expropiaciones	Compraventa (31/10/2008)	-	-	0,0%
2 locales (números 6 y 7)	Rambal del Fondo 13 - HP 2	68	118	186	(28)	158	-	Locales ocupados por el Ayuntamiento. No se percibe renta	Promoción propia	-	-	0,0%
1 local (número 4)	Rambal del Fondo 13 - HP 2	31	54	85	(13)	72	1		Promoción propia	1	2	16,4%
1 local	c/ Cultura	-	90	90	(28)	62	-		Permuta (23/12/1993)	-	-	0,0%
TOTAL		1.788	5.013	6.801	(332)	6.469				21	26	

Inversiones inmobiliarias

Aspectos a destacar

De la actividad de gestión de vivienda cabe destacar que, si bien la actividad de promoción de VPO constituye el principal cometido de la Sociedad, existen actividades conexas o complementarias a ésta como es el alquiler de VPO, en determinados casos vinculado a desalojos por expropiaciones. Ello hace necesario que el análisis de rentabilidad de las inversiones inmobiliarias sea determinado de manera conjunta a dicha actividad principal, pudiendo no ser adecuado su análisis separado. Por otra parte, la Sociedad arrienda locales y aparcamientos.

La distribución por tipología del valor neto contable de estos activos es la siguiente:

Inversiones inmobiliarias por tipología	Coste adquisición (m€)	VNC (m€)
Viviendas	4.553	4.490
Locales	1.362	1.171
Aparcamientos	886	808
Total/VNC	6.801	6.469

La distribución del coste de adquisición de los elementos anteriores, de acuerdo a las rentabilidades netas obtenidas por la Sociedad, es el siguiente:

Rentabilidad	Miles de euros			
	Vivienda	Locales	Parkings	Total
>5%	1.496	626	247	2.369
3-5%	1.022	-	-	1.022
0,1-3%	1.470	-	-	1.470
Total elementos arrendados	3.988	626	247	4.861
Activos no arrendados	565	736	-	1.301
Activos disponibles para la venta	-	-	639	639
Total activos no arrendados	565	736	639	1.940
Total inversiones inmobiliarias	4.553	1.362	886	6.801

- De los activos arrendados, cabe señalar:

- El tramo con rentabilidad superior al 5% no parece presentar indicios de deterioro atendiendo a las rentas que se obtienen.
- Para los tramos de rentabilidad inferior al 5%, que corresponden en su totalidad a viviendas y sobre los que podrían existir indicios de deterioro, hemos dispuesto de tasación hipotecaria de fecha abril de 2009 para un inmueble con un valor neto contable de 361 miles de euros, existiendo un deterioro de 70 miles de euros. No hemos dispuesto de tasación para el resto de activos, cuyo deterioro debiera evaluarse mediante el contraste con el oportuno valor de mercado de dichos inmuebles.

- Respecto a los activos no arrendados:

- Para un inmueble de valor neto contable de 294 miles de euros se ha podido efectuar el contraste de valor con una tasación hipotecaria de fecha mayo de 2009 (con valor de tasación de 437 miles de euros), sin que se haya puesto de manifiesto deterioro alguno en el mismo.
- Para el resto de activos, de VNC de 1.005 miles de euros, no se ha podido obtener ni tasación ni estudio interno con el que poder contrastar la recuperación de dichos activos o la existencia de deterioro de los mismos.

- Los activos disponibles para la venta son parkings que no parecen presentar problemas de deterioro de acuerdo al valor de venta estimado y contrastable con plazas similares de la zona.

Otros aspectos

Tal como se detalla en el cuadro de la página anterior, algunos de los elementos registrados como inversiones inmobiliarias responden como garantías de préstamos hipotecarios (véase Sección "Deudas con entidades de crédito").

Finalmente, debe tomarse en consideración que el mantenimiento de algunas de estas inversiones inmobiliarias, en la medida en que se encuentren desocupados para su futura afección a realojos representa un recurso ilíquido para la compañía, en la medida que se vea obligada a su mantenimiento y no puedan ser utilizados para otro fin.

Inversiones financieras (corrientes y no corrientes)

La evolución y composición de este epígrafe durante el período 2007-2009 (9) es la siguiente:

Inversiones financieras (m€)	31/12/07	31/12/08	30/09/09
Depósitos obras	87	34	118
Fianzas alquiler	20	41	43
Otros	12	3	3
Inversiones financieras a largo plazo	119	78	164
Torre Sonia	-	881	2.382
Depósitos justiprecio expropiaciones	1.165	268	204
Otros	1	4	3
Inversiones financieras a corto plazo	1.166	1.153	2.589
Total Inversiones Financieras	1.285	1.231	2.753

1. Depósitos obras

En este capítulo la Sociedad incluye los depósitos de obras constituidos con el Ayuntamiento como garantía de las obras en ejecución de Pasaje Pirineus y la obra de la calle Pau Claris.

2. Fianzas de alquileres

Bajo esta rúbrica la Sociedad tiene contabilizadas todas aquellas fianzas de los alquileres suscritos que ha depositado en Incasol, de conformidad con la normativa vigente.

3. Otros

Dentro de este epígrafe del largo plazo se incluye principalmente la participación en la sociedad Live Energy, S.L.

El importe de dicha participación asciende a 450,90 euros al 30 de septiembre de 2009.

3.1. Participación en la sociedad 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 (mismo edificio donde radica la sede social de Gramepark, S.A.) 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.

El Consejo de Administración de dicha sociedad estaba formado, en el momento de su constitución en marzo de 2007 por 6 miembros (2 representantes de Gramepark, S.A. y 4 de Construcciones Conste, S.L. la cual mantiene una participación del 85% sobre dicha sociedad). Si bien, de acuerdo a las últimas cuentas anuales depositadas en el Registro Mercantil, únicamente consta en la actualidad el Sr. Dobarco como consejero por parte de Gramepark, S.A. tal y como se muestra en el cuadro adjunto:

Cargo	Nombre
Presidente	Esteban Serret Marcarlo
Secretario	Teresita Escude Oliveras
Vocal	Manuel Dobarco Touriño
Vocal	Esteban Serret Escude
Vocal	Teresita Serret Escude

Principales magnitudes de Live Energy, S.L.	31/12/08 (m€)
Activos	883
Capital	3
Patrimonio neto	(55)
Personal	-
Importe neto de la cifra de negocios	4
Resultado del ejercicio	(48)

De acuerdo a la información contenida en las citadas cuentas anuales y de acuerdo al contrato de préstamo solicitado por dicha participada, cuyo importe a 31 de diciembre de 2008, asciende a 550 miles de euros, éste 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.

Inversiones financieras (corrientes y no corrientes)

4. Comunidad de Bienes – Torre Sonia

En enero de 2006 tuvo lugar una explosión de gas en la finca sita en la Rambla Fondo, 66 de Santa Coloma de Gramenet. Como consecuencia de este incidente quedaron afectados tres bloques, una casa y cuatro locales, así como un total de 16 familias.

Los afectados constituyeron una comunidad de bienes (Comunidad de Bienes del solar de la Rambla del Fondo 64-66-68 y Pasaje Sant Lluís 6) con el objetivo de construir un edificio donde realojarse (el denominado "Torre Sonia"), cuya financiación estaba inicialmente prevista a través de los fondos que se percibieran de las indemnizaciones y seguros.

Tras el siniestro ocurrido, 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. El 10 de noviembre de 2006 la Sociedad y la 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 por la construcción 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 recibieran como consecuencia de la explosión, habiendo de satisfacer la Sociedad los pagos que fueran precisos en la ejecución de la promoción.

Tras este acuerdo, la Sociedad recibió 1.132 miles de euros correspondientes al cobro de los seguros e inició las gestiones para la construcción de dicho edificio.

La Sociedad, tras disponer de toda la documentación para poder realizar un estudio económico, determinó que la promoción sería "muy deficitaria" tal y como se manifiesta en las Actas del Consejo de Administración, motivo por el cual se redactó un nuevo proyecto que contemplaba la construcción de nueve viviendas adicionales (una por rellano), la venta de las cuales permitiría compensar el déficit de la promoción en los términos inicialmente previstos. Asimismo, se firmó una adenda al acuerdo anterior entre la Comunidad de Bienes y la Sociedad el 27 de mayo de 2008, en el que se aceptaba la construcción y comercialización de estas viviendas adicionales como forma de compensar el déficit antes citado.



Cronología

12/01/2006	Explosión de gas.
10/11/2006	Firma convenio entre la Comunidad de Vecinos y la Sociedad, ratificado en Acta del Consejo de Administración de Granepark, S.A. el 23/11/2006.
15/12/2006	Acta del Consejo de Administración de la Sociedad en la que ratifica la adjudicación de la fase 1 a Proinosa por importe de 767 miles de euros.
04/01/2007	Firma contrato con Proinosa para la construcción de la fase 1.
15/01/2007	Constitución de la Comunidad de Bienes (CB).
06/03/2007	Firma adenda al convenio entre CB y Sociedad.
21/02/2008	Granepark asume la dirección facultativa de la obra.
07/05/2008	Acta del Consejo de Administración de la Sociedad en la que ratifica la adjudicación de la fase 2 a Proinosa por importe de 517 miles de euros.
14/05/2008	Firma contrato con Proinosa para la construcción de la fase 2.
20/09/2008	Finalización de la 2ª fase de las obras.
20/10/2008	Acta del Consejo de Administración en la que ratifica la adjudicación de la fase 3 a Proinosa por importe de 3.340 miles de euros.
28/10/2008	Firma contrato con Proinosa para la construcción de la fase 3.
18/12/2008	Acta del Consejo de Administración aprobando avalar a la Comunidad de Bienes ante la Caixa por importe de 1.500 miles de euros.
19/10/2008	Acta del Consejo de Administración aprobando avalar a la Comunidad de Bienes ante la Caixa por importe de 2.580 miles de euros.
15/01/2009	1er traspaso de fondos de la póliza de crédito de la CB a Granepark, S.A. por importe de 874 miles de euros
04/03/2009	2º traspaso de fondos de la póliza de crédito de la CB a Granepark, S.A. por importe de 165 miles de euros
03/11/2009	Certificado final de obra y habitabilidad.
20/12/2009	Entrega de llaves a los propietarios.

Fuente: documentación contenida en el expediente mantenido por la Compañía y de las actas del Consejo de Administración

Inversiones financieras (corrientes y no corrientes)

La construcción de Torre Sonia se ha llevado a cabo en 3 fases, tal como se describe a continuación:

Fase 1:

Proyecto de la cimentación y estructura (hasta base del suelo) de un edificio de 19 viviendas, 4 locales comerciales y 22 plazas de aparcamiento en la Rambla del Fondo, redactado por Alonso Balaguer Arquitectos y Asociados.

Con fecha 1 de diciembre del 2006, se realiza la apertura de las plicas por la Comisión Técnica de Estudio y Gestión de Obras de la Sociedad, en cuya reunión cuentan con la presencia de los Sres. Manuel Dobarco Touriño, Manuel Sierra Granell, Pere Massanet Miret, Lluís Falcón Gonzalvo y Josep Miró (estos dos últimos, representantes del Ayuntamiento de Santa Coloma de Gramenet). Se obtienen dos ofertas económicas:

- Proinosa por importe de 767 miles de euros (IVA no incluido).
- MMM Constructions por importe de 782 miles de euros (IVA no incluido).

En acta de la Comisión Técnica y Gestión de Obras de Gramepark, S.A. del 12 de diciembre del 2006 compuesta por los Sres. Manuel Dobarco, Pere Massanet, Miquel Roig y Jordi Planelles (éstos dos últimos representantes de Alonso Balaguer Arquitectos y Asociados) se informa favorablemente de la adjudicación de la obra a Proinosa.

El 15 de diciembre del 2006 en acta del Consejo de Administración de Gramepark, S.A. se aprueba la adjudicación de la fase 1 a Proinosa por importe de 767 miles de euros. Según comentarios de la Dirección de la Sociedad, en el transcurso de la construcción se realiza una estimación del potencial déficit de la obra (valorado en 3,5 millones, aproximadamente) y se informa al Ayuntamiento de la necesidad de modificar el proyecto, sin existir documentación formal al respecto. Igualmente, según las manifestaciones de la Dirección de la Sociedad, se informa al despacho de arquitectos de la necesidad de variar el proyecto inicial y, tras varias alternativas, finalmente la Sociedad y la Comunidad de Bienes aceptan el proyecto modificado redactado por el arquitecto de la Sociedad, Sr. Jordi Nadal Estrada para la construcción de nueve viviendas adicionales (en régimen de vivienda libre), sin que nos conste documentación formal acerca de la aceptación por parte de la Comunidad de Bienes.

Proyecto ALP- 9 de marzo de 2010



Fase 2:

Proyecto de terminación de la estructura del edificio. Con fecha 28 de abril de 2008 se realiza la apertura de las plicas en presencia de representantes de la Comunidad de Bienes y de 6 de las 9 empresas participantes en la licitación. Las ofertas económicas se detallan a continuación:

	Miles de euros		
	Oferta económica (*)	Importe contrato (*)	Importe real
Construcciones Granero	473	-	-
Construcciones Trade	486	-	-
Proinosa	490	-	-
Corebain Example	494	-	-
Proinosa	595	561	555
CEFA estructuras	612	-	-
Construcciones Curto	618	-	-
Gecoinsa	622	-	-
Guinovart Oshsa	629	-	-

(*) IVA no incluido

Fuente: Actas del Consejo de Administración de la Sociedad y contrato de obra

Con fecha 7 de mayo del 2008, el Sr. Jordi Nadal Estrada realiza un informe acerca de las ofertas económicas presentadas. En dicho informe se determina que "es evidente que sería preferible, siempre que no represente un agravio económico, que el resto de estructura del edificio sea realizada por la misma empresa que ha construido la primera fase [...] Se han realizado gestiones con Proinosa para que reduzca el importe ofertado de 636 a 600 miles de euros (IVA incluido), dada la rebaja presentada por las empresas menos conocidas y con menos experiencia". En acta del Consejo de Administración de la Sociedad de 7 mayo de 2008 se ratifica la adjudicación de la fase 2 a Proinosa por importe de 600 miles de euros (IVA incluido).

Inversiones financieras (corrientes y no corrientes)

Fase 3: Proyecto consistente en la finalización del edificio e instalaciones del mismo. En acta del Consejo de Administración de la Sociedad de 20 de octubre de 2008 se ratifican el pliego de cláusulas administrativas para la licitación de la fase 3, con un presupuesto de 3.355 miles de euros. Con fecha 16 de octubre de 2008 se constituye la Mesa de Contratación en la que se presentan las siguientes ofertas económicas:

	Miles de euros			
	Oferta económica (*)	Importe contrato (*)	Importe real	% Desviación
Gecoinsa	3.403	-	-	-
Tau - Icesa	3.577	-	-	-
Proinosa	3.340	3.340	2.970	(11%)

(*) IVA no incluido

Fuente: Actas del Consejo de Administración de la Sociedad y contrato de obra

En acta del Consejo de Administración de la Sociedad de 20 octubre 2008 es aprobada la adjudicación de la obra a Proinosa por importe de 3.340 miles de euros (IVA no incluido).

Resumen de la obra:

Los costes incurridos reales a 30 de septiembre de 2009 de cada una de las fases efectuadas respecto a los presupuestos disponibles y junto a las desviaciones producidas se muestran a continuación:

Concepto	miles de euros			
	Presupuesto	Real	Desviación	% Desviación
Fase 1	767	846	(79)	-10,3%
Fase 2	561	555	6	1,1%
Fase 3	3.340	2.970	370	11,1%
Otros	N/A	236	N/A	N/A
Total costes	4.568	4.607	297	1,8%

Fuente: Actas del Consejo de Administración, contratos y libros diarios y mayores de la Sociedad

Conforme a los procedimientos descritos en el Anexo 1, hemos llevado a cabo la comprobación de un 85% de la documentación soporte que acredita los costes incurridos en este encargo, en base a una selección tomada de una muestra representativa del total de costes incurridos, sin que se haya puesto de manifiesto ningún aspecto digno de mención, salvo lo indicado en la página siguiente respecto a los destinatarios de las facturas.

4.1. Situación económica a 30 de septiembre de 2009:

De forma resumida los costes del edificio e ingresos percibidos por la Comunidad de Bienes han sido los siguientes:

Concepto	Miles de euros	
	Real a 30/09/09	P revisto
Seguros cobrados	1.000	1.000
Indemnizaciones	Pendiente	N/D
Otras aportaciones	53	53
Venta piso REGESA	132	132
Venta 9 viviendas adicionales	Pendiente	3.228
Total ingresos percibidos	1.185	4.413
Fase 1	846	846
Fase 2	555	555
Fase 3	2.970	2.970
Otros	236	236
Total costes incurridos	4.607	4.607
Total Déficit/(Superávit)	3.422	194

Fuente: Elaboración propia a partir de información contable de la Sociedad contada y tasación Hipotecaria de Torre Sonia

En la actual situación, en la que no es posible determinar razonablemente el importe a percibir de las indemnizaciones de la compañía de gas que pudieran cobrar los afectados, en su caso, y en que la mejor estimación de los ingresos de venta de los pisos se corresponde con el valor de la tasación hipotecaria de los mismos, la liquidación del proyecto "Torre Sonia" por parte de la Sociedad conllevaría un déficit de 194 miles de euros que, de acuerdo al convenio suscrito entre la Comunidad y la Sociedad, sería asumido por ésta. Dicho déficit se verá incrementado por cualquier reducción en el precio de venta efectivo de las viviendas descritas y podrá ser disminuido, por otro lado, como consecuencia del eventual cobro de indemnizaciones por parte de la compañía de gas.

La contabilización de este aspecto de acuerdo a principios contables generalmente aceptados, según los cuales, en condiciones de incertidumbre ha de hacerse una estimación prudente, supondría la disminución del resultado del ejercicio en 194 miles de euros.

Inversiones financieras (corrientes y no corrientes)

4.2. Situación financiera del proyecto a 30 de septiembre de 2009:

La situación y previsión de liquidación de los saldos mantenidos entre la Comunidad de Bienes (cuya contabilidad se efectúa por parte de Gramepark, S.A.) y la Sociedad, es la siguiente:

Concepto	Miles de euros			
	Comunidad de Bienes		Gramepark, S.A.	
	Real a 30/09/09	Previsto	Real a 30/09/09	Previsto
Seguros cobrados	1.000	1.000	-	-
Otras aportaciones	53	53	-	-
Venta piso REGESA	132	132	-	-
Venta 9 viviendas adicionales	Pendiente	3.228	-	-
Subtotal / fondos comunidad	1.185	4.413	2.224	4.413
Disposición póliza de crédito	1.060	1.060	-	-
Disposición préstamo hipotecario	-	2.580	-	-
Subtotal / financiación ajena	1.060	3.640	-	-
Total entradas de efectivo	2.245	8.053	2.224	4.413
Fondos a Gramepark	(2.251)	(4.413)	-	-
Pagos a proveedores	-	-	(2.862)	(4.607)
Devolución financiación ajena	-	(3.640)	-	-
Total salidas de efectivo	(2.251)	(8.053)	(2.862)	(4.607)
Total Efectivo	(6)	-	(638)	(194)

Posición contable a 30/9/09	
Cuentas a cobrar/(pagar) comunidad-GPK	(2.162)
Cuentas a pagar a proveedores	-
Cuentas a pagar a entidades financieras	(1.060)
	2.383 (1.745)

Fuente: Elaboración propia a partir de información contable de la Sociedad, contratos y tasación hipotecaria de Torre Sonia

Durante el período de construcción del edificio, Gramepark, S.A. ha financiado los costes de su construcción, manteniendo en todo el período saldo a cobrar frente a la Comunidad de Bienes sin que exista constancia de financiación específica de otras actividades con los fondos obtenidos de la Comunidad de Bienes.

El déficit al que se hacía referencia anteriormente se pone igualmente de manifiesto desde la perspectiva de efectivo. Cabe señalar, asimismo, que desde esta perspectiva financiera, la liquidación de los pasivos de la Sociedad por este proyecto y que asciende a 2.862 miles de euros se contempla como pagos corrientes a corto plazo, mientras que los ingresos a percibir por la venta de los pisos no se puede estimar razonablemente atendiendo la situación actual del mercado inmobiliario.

Seguros cobrados

Corresponde a los ingresos percibidos por las aseguradoras por el continente asegurado.

Disposición/ Devolución de póliza de crédito

Corresponde a la parte dispuesta de la póliza de crédito titularidad de la Comunidad de Bienes (y avalada por la Sociedad) a 30 de septiembre del 2009 cuyo vencimiento se establece en octubre 2009.

Venta piso Regesa

Entrega de efectivo realizada por cuenta de los [REDACTED] y [REDACTED] a la Sociedad en concepto de las indemnizaciones por continente percibidas anticipadamente por los mismos. Ello se produce debido a que dicha propietario vende su piso a Regesa el 13 de marzo de 2009 y se desvinculan en dicha compraventa de la Comunidad de Bienes.

Venta 9 viviendas adicionales

Importes procedentes de la futura venta de las 9 viviendas libres e hipotecadas. A fecha de este informe, la Comunidad de Bienes no ha llevado a cabo la venta de ninguna.

Indemnizaciones

Corresponde a posibles indemnizaciones que pueden ser percibidas por los afectados en el proceso de determinación de responsabilidades de la explosión de gas. A fecha del informe, la Sociedad está personada en el juicio a través de los Servicios Jurídicos del Ayuntamiento de Santa Coloma de Gramenet.

Otras aportaciones

Aportaciones efectuadas por los propios afectados @2010 Deloitte - Privado y confidencial

Inversiones financieras (corrientes y no corrientes)

4.3 Aspectos a destacar

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 debería de 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 2009.

- Con fecha 6 noviembre 2009, la Comunidad de Bienes ha constituido un crédito hipotecario por importe de 2.580 miles de euros sobre las 9 viviendas libres 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 de la indemnización de la compañía de gas y de la venta de las 9 viviendas y el coste asumido pendiente de pago a los proveedores. No obstante, cualquier excedente resultante de la enajenación de dichas 9 viviendas o del cobro de las indemnizaciones, una vez atendidos los compromisos con la Sociedad, será exclusivamente a favor de la Comunidad de Bienes. Adicionalmente, la Sociedad no tiene control directo de la gestión de ventas de dichas viviendas que está llevando a cabo la propia Comunidad de Bienes.

El precio que se ha acordado con la Comunidad de Bienes por parte de la Sociedad, de acuerdo a las manifestaciones de la Dirección de Gramepark, S.A. así como los valores de tasación hipotecaria (tasación a noviembre de 2009) de dichas viviendas son las siguientes:

Vivienda	Precio	Superficie (m2)	Valor tasación hipotecaria
1º 3º	365.000	79,45	260.339
2º 3º	391.000	89,20	356.859
3º 3º	394.000	89,20	360.501
4º 3º	397.000	89,20	364.142
5º 3º	400.000	89,20	367.784
6º 3º	403.000	89,20	375.066
7º 3º	406.000	89,20	378.708
8º 3º	409.000	89,20	382.350
9º 3º	412.000	89,20	382.350
Total	3.577.000		3.228.099

Fuente: Documentación proporcionada por la Sociedad y escritura de crédito hipotecario de 6 noviembre 2009

5. En las actuales condiciones, asumiendo la realización de los pisos por los importes detallados en la tasación antedicha, el déficit no cubierto por la Comunidad de Bienes y asumido por la Sociedad asciende a 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 adicionales 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 (adicionales a los seguros) derivados de la explosión, supondría reducir directamente el déficit esperado, no habiendo hasta la fecha, certeza de tales ingresos.

Inversiones financieras (corrientes y no corrientes)

4.4 Otros aspectos

El coste de construcción por metro cuadrado de "Torre Sonia" asciende a 1,9 miles de euros/m² útiles (terreno no incluido). Para dicho cálculo se ha considerado el coste total incurrido por conceptos distintos del terreno y se ha dividido únicamente entre los metros cuadrados útiles de vivienda existente en la finca (esto es, no se ha tenido en cuenta locales, y/o parkings y/o trasteros).

4.5. Otras cuentas a cobrar con la Comunidad de Bienes

Tal y como se detalla en la Sección "Deudores", la Sociedad mantiene una cuenta a cobrar por importe de 109 miles de euros al 30 de septiembre de 2009 con la Comunidad de Bienes de Torre Sonia.

5. Depósitos justiprecio expropiaciones

El importe registrado en este capítulo corresponde a la contabilización no compensada por parte de la Sociedad de las cantidades entregadas en la Caja General de Depósitos dependiente del Ministerio de Economía y Hacienda, ver sección "Acreedores Comerciales y otras cuentas a pagar". Ambos importes deberían compensarse en el balance de situación al 31 de diciembre de 2009 al tratarse de un pago ya realizado cuya contrapartida es el coste de suelo de determinadas promociones. La contabilización de este aspecto reduciría el activo y el pasivo del balance de situación en 204 miles de euros.

Existencias

La evolución y composición de este epígrafe durante el período 2007-2009 (9) es la siguiente:

Existencias (m€)	31/12/07	31/12/08	30/09/09
Existencias			
Anticipos a proveedores	47.845	65.660	73.918
Provisión por deterioro	-	-	12
	(69)	(12)	(41)
Importe neto	47.776	65.648	73.889

La composición de las existencias por tipología durante el período 2007-2009 (9) es la siguiente:

Existencias (m€)	31/12/07	31/12/08	30/09/09
Terrenos y solares	15.044	17.047	18.399
Promociones en curso	10.300	12.697	18.561
Promociones finalizadas / en venta	15.830	19.586	16.683
Viviendas adquiridas	601	306	306
Parkings en construcción	1.795	6.812	8.851
Parkings finalizados / en venta	857	648	899
Otros proyectos (*)	3.418	8.564	10.219
Total	47.845	65.660	73.918

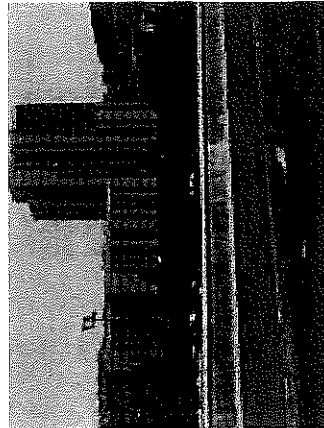
(*) Se incluyen, básicamente, proyectos por cuenta del Ayuntamiento.

La Sociedad registra en el epígrafe de existencias tanto las promociones de viviendas en régimen de protección oficial, como los aparcamientos construidos para su enajenación, ya sea en régimen de compraventa o mediante cesión de los derechos de uso.

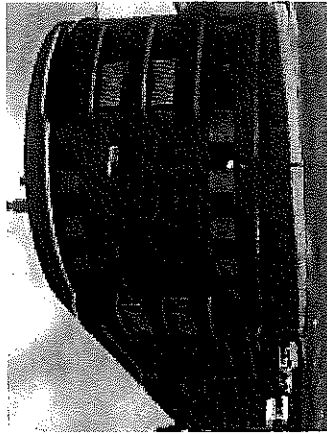
La propiedad de los terrenos de los aparcamientos cuyo uso la Sociedad cede a terceros pertenece, en todo caso, al Ayuntamiento de Santa Coloma de Gramenet. Su cesión se realiza para un plazo de 50 años una vez iniciado el período concesional al terminarse la obra.

La Sociedad no registra en su contabilidad el valor de los terrenos municipales cedidos gratuitamente por parte del Ayuntamiento de Santa Coloma de Gramenet para la construcción de parkings explotados en régimen de cesión de uso. Consideramos que los mismos deberían registrarse por el valor razonable de la mencionada cesión. No hemos dispuesto de valoraciones sobre dichas cesiones que permitan cuantificar el incremento patrimonial que de ello se derivaría.

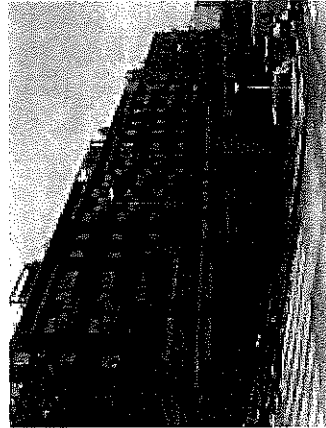
Algunas promociones terminadas:



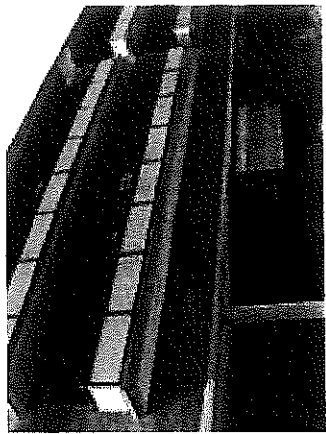
Edificio Av. Generalitat , 110-114
(Front Fluvial I)



Edificio C/ América -
C/Puig Castellar



Edificio Av. Catalunya, 28-38



Edificio C/ Enric Granados, 7-11

Existencias

El detalle de las los activos incluidos bajo este epígrafe junto con las cuentas relacionadas con dichos activos es, al 30 de septiembre de 2009, el siguiente:

Nº (*)	Nombre (**)	Miles de euros				Estado
		30/09/2009	Deuda financiera asociada	Anticipos de clientes	Inversiones Inmobiliarias	
91	Front Fluvial II	18.030	(8.841)	(744)	-	En construcción
85	Prineus	11.538	(17.055)	(205)	2.660	Terminado
96	Olimpo II	8.464	(2.423)	-	-	Otros
39	Pk. Sant Carles	5.889	-	(3.448)	-	En construcción
93	Safarejos	4.392	-	-	-	Suelo
92	Front Fluvial III	3.229	-	-	-	Suelo
95	Santa Rosa	2.926	(3.347)	(71)	-	Terminado
107	Sant Pasqual	2.629	-	-	-	Suelo
97	Circumvalació, 125	2.465	-	(21)	-	Suelo
761	Pk. Locales Verdi/Beethoven (Rbla. Fondo)	1.432	-	(108)	-	En construcción
108	Circumvalació 85	1.422	-	-	-	Suelo
98	Olimpo I	1.334	-	-	-	Otros
106	Enric Granados, 13-19	1.333	-	-	-	Suelo
88	Front Fluvial I	1.015	(812)	-	700	Terminado
38	Pk. Oliveres	926	-	-	-	En construcción
111	Irlanda, 127	914	-	-	-	Suelo
90	Solar Aigües	730	-	-	-	Suelo
33	Pk. Guinardera	569	-	-	-	Terminado
109	Dr. Ferran (antiguos SS.IIT.)	532	-	-	-	En construcción
81	Enric Granados, 7 - 11	496	(417)	-	-	Terminado
961	Brigada	408	-	-	-	Otros
89	Pau Claris, 27-31	405	-	-	-	Terminado
115	Passatge Prineus	365	-	-	-	Suelo
Subtotal (1)		71.443	(32.895)	(4.597)	3.360	

(*) Codificación interna utilizada por la Sociedad.

(**) Descripción utilizada en los registros contables de la Sociedad.

Fuente: Balances de sumas / saldos de la Sociedad a 30 de septiembre de 2009.

Deloitte

Visado únicamente a efectos
de identificación

Existencias

Nº (*)	Nombre (**)	Miles de euros				Estado
		30/09/2009	Deuda financiera asociada	Anticipos de clientes	Inversiones Inmobiliarias	
112	Wilson / Serrano	343	-	-	-	Suelo
114	Francesc Macià	335	-	-	-	Suelo
44	Pk. Mossen Camí Rosell	284	-	-	-	En construcción
38	Pk. Galcia	251	-	(3)	-	Terminado
100	Lluís Nicolau	242	-	-	-	Suelo
86	Av. Catalunya, 48 - 52	210	(90)	-	-	Terminado
37	Pk. Banús II Fase	161	-	-	-	En construcción
104	Pompeu Fabra, 78 1º 1ª	155	-	-	-	Vivienda adq
103	Ruperto Chapi 51, interior (Badalona)	101	-	-	-	Vivienda adq
40	Pk. Am. Puig Castellar	73	-	-	-	En construcción
70	HP6/HP7	72	(741)	(3)	1.278	Terminado
42	Pk. Francesc Moragues	52	-	-	-	En construcción
110	Verdi	51	-	-	-	Vivienda adq
16	Pk. Aragó	32	-	-	-	Terminado
28	Pk. Irlanda	31	-	(1)	-	Terminado
43	Pk. Can Franquesa	23	-	-	-	En construcción
76	Plaça Ràmbia Fondo (Bethoven)	22	-	-	-	Terminado
118	Cba III	12	-	-	-	Otros
21	Pk. La Sara	12	-	-	-	Terminado
45	Pk.AVINGUDA Generalitat	9	-	-	-	En construcción
17	Pk. San Joaquín	3	-	-	-	Terminado
117	Córdoba / Cabrera	1	-	-	-	Otros
Subtotal (2)		2.475	(831)	(7)	1.278	
Total (1) + (2)		73.918	(33.726)	(4.604)	4.638	

(*) Codificación interna utilizada por la Sociedad

(**) Descripción utilizada en los registros contables de la Sociedad.

Fuente: Balances de sumas y saldos de la Sociedad a 30 de septiembre de 2009

En la sección "Principales promociones" se detalla una descripción de las principales fincas.

Existencias

1. Composición de existencias:

Las existencias que se mantienen en el balance de situación adjunto a 30 de septiembre de 2009, presentan la siguiente composición atendiendo a la naturaleza del coste:

Existencias (m€)	Suelo	Urbanización	Costes de proyecto y dirección de obra	Licencias, impuestos y gastos jurídicos	Certificaciones de obra	Sueldos y salarios	Financieros	Otros	Total
Terrenos y solares	17.702	-	542	52	8	95	-	-	18.399
Promociones en curso	9.602	-	1.085	276	6.798	149	638	13	18.561
Promociones finalizadas / en venta	3.975	100	378	95	11.053	181	102	799	16.883
Viviendas adquiridas	-	-	-	-	-	-	-	307	307
Parkings en construcción	5.284	-	252	8	3.080	152	-	74	8.850
Parkings finalizados / en venta	-	15	14	-	753	38	-	79	899
Otros proyectos (*)	3.415	-	139	4	6.447	29	198	(13)	10.219
Total	39.978	115	2.410	435	28.139	644	938	1.259	73.918

d. Compraventa libre: corresponde a los acuerdos alcanzados por la Sociedad para la adquisición de suelo en los ámbitos de actuación de VPO en que participa.

1.1 Suelo

La Sociedad ha adquirido suelo para llevar a cabo fundamentalmente VPO. Dicho suelo se ha adquirido bajo las siguientes modalidades:

- a. Cesión de uso del Ayuntamiento:** dada la condición de empresa municipal, el Ayuntamiento ha realizado ciertas cesiones de uso gratuitas a la Sociedad a fin de llevar a cabo proyectos de VPO en la ciudad.
- b. Expropiaciones:** con la finalidad de llevar a cabo estos proyectos de VPO, el Ayuntamiento ha llevado a cabo ciertos procesos de expropiación de los cuales ha sido beneficiaria la Sociedad.
- c. Permutas:** la Sociedad puede alcanzar acuerdos de adquisición de suelo mediante permutas por otras fincas en posesión o por construcciones futuras y/o ya realizadas, ya sean parkings o viviendas para el realojamiento de los afectados en los ámbitos de actuación en que la Sociedad lleva a cabo su actividad.

Adquisición de suelo	m€	Número de operaciones
Expropiaciones	5.627	57
Cesión de uso	3.595	1
Compraventas	10.888	74
Permutas	10.750	56
Otros costes asociados	1.728	N/A
Total	32.588	188

Dentro del capítulo de otros costes asociados se incluyen, básicamente, impuestos no recuperables relacionados con la adquisición de suelo, así como costes de derribos.

Existencias

Los valores de la tabla anterior contemplan las operaciones de adquisición de suelo llevadas a cabo fundamentalmente en el período 2007-2009 (9), así como anteriores analizadas en esta revisión financiero-patrimonial. No se incluyen las operaciones llevadas a cabo para la obtención del suelo en promociones finalizadas en la medida en que presentan grados de comercialización relevantes, lo cual distorsionaría las anteriores magnitudes.

1.2 Costes financieros

Como consecuencia de la entrada en vigor del Nuevo Plan General de Contabilidad el 1 de enero de 2008 (cuya norma de valoración de existencias determina que deben incluirse en el precio de adquisición o coste de producción todos aquellos costes financieros siempre que las existencias requieran un período superior a un año para estar en condiciones de ser vendidas), la Sociedad procedió a modificar su política previa de capitalización de dichos costes de forma que capitalizó 630 y 379 miles de euros, en el ejercicio 2008 y en el período de 9 meses terminado el 30 de septiembre de 2009, aproximada y respectivamente.

1.3 Costes indirectos

La Sociedad imputa como mayor coste de las existencias los costes de personal del departamento técnico y de estructura. La evolución de esta imputación en el período analizado 2007-2009(9) ha sido la siguiente:

Coste de personal	30/09/09	31/12/08	31/12/07
Coste estructura	598.339	857.427	628.699
Activado	-	139.544	-
% Activado	0%	16%	0%
Coste oficina técnica	671.645	580.227	548.965
Activado	-	280.172	321.625
% Activado	0%	48%	59%

Los costes de personal de estructura se imputaron como mayor coste de existencias por primera vez en el ejercicio 2008. Su cálculo contempla el coste del personal de estructura dedicado a la compra de suelo (6 personas) ponderado por su porcentaje de dedicación a esta actividad. El importe obtenido se distribuye entre las distintas promociones en función del importe registrado en cada una de ellas como compras de suelo durante el ejercicio, para ponderar aquéllas en las que ha habido una mayor dedicación. Este aspecto es contabilizado por la Sociedad únicamente en el cierre contable anual. Si bien, en cualquier cierre contable que se efectúe para expresar la imagen fiel, debería contemplarse este aspecto. En este sentido, la Sociedad ha efectuado el cálculo correspondiente, con posterioridad a la obtención por nuestra parte de los estados financieros adjuntos.

Por otro lado, parte del coste de personal de la oficina técnica (5 y 6 personas en 2008 y 2007, respectivamente) se imputa como mayor coste de existencias en función de la dedicación de cada miembro en las distintas promociones.

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 407 miles de euros, aproximadamente, de los cuales 111 miles de euros corresponden a coste de personal de estructura (6 personas) y 296 miles de euros a personal de la oficina técnica (6 personas).

Existencias

Deloitte

Visado únicamente a efectos
de identificación

2. Condiciones particulares

De la aplicación de los procedimientos descritos en el Anexo I sobre una muestra selectiva de la documentación proporcionada por la Sociedad acerca de las operaciones inmobiliarias llevadas a cabo, no se ha puesto de manifiesto la existencia de otros acuerdos u otras condiciones particulares distintas a las expuestas en esta Sección.

3. Anticipos de clientes registrados:

3.1. Promoción Front Fluvial II:

- a) Existe un anticipo por importe de 597 miles de euros recibido a cuenta de la venta de distintas unidades de la futura construcción de Front Fluvial II a la sociedad Mercadona, S.A. El precio total de la venta asciende a 6.250 miles de euros, por lo que restan por cobrar 5.653 miles de euros. De acuerdo a las cláusulas del contrato firmado entre ambas partes con fecha 25 de octubre de 2007, una segunda cantidad de 625 miles de euros será recibida por la Sociedad a la finalización de la estructura total del edificio, previa entrega de aval bancario. El resto del precio pactado, es decir, la cantidad de 5.028 miles de euros, será abonado a la Sociedad en el momento de otorgamiento de escritura pública de compraventa.

La Sociedad se compromete a entregar la posesión de los inmuebles a la compradora, cumpliendo la totalidad de las siguientes condiciones, el día 25 de octubre de 2010 pudiendo, no obstante, adelantar o retrasar la entrega de dicho inmueble siempre que lo notifique con un mínimo de 6 meses de antelación a la nueva fecha de entrega y la compradora disponga de las licencias y autorizaciones precisas para la habilitación de los inmuebles adquiridos al uso de actividad a desarrollar en dichos locales. Dicho requisito no será necesario en el caso de que los locales objeto de este contrato se entreguen en la fecha pactada.

Condiciones para la venta:

- El cumplimiento de las condiciones técnicas y de obra recogidos en el contrato privado de compraventa.

- Se entregará copia inscrita en el Registro de la Propiedad de la escritura de obra nueva y división horizontal del edificio continente de los locales, así como de sus estatutos.

- Los locales deberán constar registralmente totalmente libres de cargas y gravámenes, y deberán estar vacuos y libres de ocupantes.

La entrega de los inmuebles en las condiciones pactadas deberá notificarse fehacientemente a la compradora con un mes de antelación. No obstante, la vendedora autoriza a la compradora a ocupar los inmuebles para iniciar sus obras de adaptación dos meses antes de la fecha de la entrega del local pactada en el presente contrato.

El incumplimiento por la vendedora del plazo de entrega de los locales adquiridos en las condiciones pactadas, o bien para la terminación del edificio continente, dará derecho a la compradora a escoger entre el otorgamiento de la escritura pública o la resolución del contrato.

Habiendo optado la compradora por la resolución, la vendedora vendrá obligada a devolverle las cantidades entregadas hasta ese momento, con sus intereses legales hasta su devolución, más un 50% en concepto de cláusula penal. Habiendo optado la compradora por exigir el cumplimiento, por cada día de retraso en la entrega de los locales adquiridos la vendedora sufrirá una penalización de mil euros hasta un máximo del 5% del precio de la compraventa.

Aspectos a destacar:

A fecha de este informe, de acuerdo a los comentarios de la Dirección, no se prevé la existencia de desviaciones significativas en el plazo de finalización desde un punto de vista técnico, existiendo cláusulas de penalización con el constructor en caso de retrasos injustificados que compensarían cualquier cantidad que hubiera de satisfacerse por la sociedad Mercadona, S.A. por tales aspectos (véase "Principales promociones"). No obstante, en la evaluación de la materialización de los riesgos descritos deberían tomarse en consideración los efectos que pudiera tener la situación económico-financiera de la Sociedad para obtener la financiación suficiente para llevar a cabo la finalización de esta promoción, en su caso.

- b) Existe un compromiso de entrega de una vivienda de esta promoción, una vez finalizada, en cumplimiento de la permuta escriturada con fecha 27 de febrero de 2006 con los propietarios de los terrenos adquiridos por parte de la Sociedad en la Avenida Generalitat, nº150. La finca adquirida por la Sociedad se valoró en 470 miles de euros en base a un acuerdo alcanzado entre las partes, con el compromiso de entrega en contrapartida de una finca de esta promoción valorada en 157 miles de euros (que corresponde al anticipo registrado por importe de 147 miles de euros (IVA no incluido) y 313 miles de euros en efectivo, de los cuales están pendientes de pago 188 miles de euros a 30 de septiembre de 2009.

El importe pendiente de pago se satisfará en el momento de la entrega de la vivienda terminada, que se fijó en fecha 27 de diciembre de 2009.

Dicho plazo se encuentra vencido actualmente sin que consten en la escritura de permuta cláusulas de penalización por la demora en la entrega.

3.2. Promoción Pirineus:

- Existen anticipos de clientes registrados al 30 de septiembre de 2009 relacionados con esta promoción por importe de 205 miles de euros que corresponden, básicamente, a una vivienda (115 miles de euros) y cuatro plazas de aparcamiento (90 miles de euros). En los contratos privados de compraventa de estos inmuebles firmados entre la Sociedad y terceros, en los ejercicios 2007 y 2008 se fijaba como fecha límite para formalizar la escritura de compraventa el 30 de septiembre de 2008.

- A 30 de septiembre de 2009 no se ha formalizado la compraventa de la vivienda como consecuencia de la imposibilidad por parte del propietario para obtener la financiación necesaria con la que afrontar el pago correspondiente a la diferencia entre el valor asignado al piso expropiado y el precio de venta de la nueva vivienda. Conforme a las manifestaciones de la Dirección de la Sociedad, es probable que Gramepark, S.A. otorgue carta de gracia dada la imposibilidad de pago de la diferencia de precio, que asciende a 36 miles de euros, lo cual no supondría ningún quebranto patrimonial al ser el coste real de la vivienda entregada inferior al valor de la finca recibida. Por otra parte, las tensiones de tesorería existentes en la Sociedad no permiten cancelar la hipoteca que grava actualmente la finca. La Sociedad ha entregado las llaves de la vivienda al afectado para su realojamiento, sin que nos conste existencia de formalización de escritura pública alguna de transmisión de la propiedad.

- Por lo que respecta a los aparcamientos, la Sociedad ha registrado la venta de las cuatro plazas de la promoción por las que había recibido un anticipo sin haber otorgado escritura pública de compraventa. El ajuste patrimonial para revertir la venta supondría una disminución de las reservas en 42 miles de euros.

3.3. Promoción Santa Rosa:

- Los anticipos de clientes de esta promoción al 30 de septiembre de 2009 por importe de 71 miles de euros corresponden a:
 - Un anticipo recibido de un expropiado del ámbito de actuación de Sant Pasqual (51 miles de euros), que está pendiente de ser realojado en esta promoción. Dicho importe corresponde al recibido por el comprador (la Sociedad) en el acta de pago y toma de posesión de la finca expropiada. En base a la información recibida por parte de la Dirección de la Sociedad, no se han entregado al comprador las llaves de la vivienda en la promoción de Santa Rosa a la espera de otorgar escritura de compraventa.

Existencias

- Un anticipo recibido por importe de 20 miles de euros, por una plaza de parking en esta promoción. Dicha plaza de parking ha sido escriturada al 30 de septiembre de 2009, pero la Sociedad no había registrado la venta. El impacto patrimonial supone incrementar 4 miles euros el resultado antes de impuestos del período.

3.4. Promoción parking y locales Verdi/Beethoven (Rambla del Fondo) :

- La Sociedad suscribió en el ejercicio 2006 un contrato privado de compraventa de un local construido sobre la finca que se encuentra en esta promoción. De acuerdo a la documentación contractual, el precio de la venta se fijó en 2.164 miles de euros, sobre los que se recibió un anticipo de 108 miles de euros, y el resto del precio pendiente se aplazó hasta el momento del otorgamiento de la escritura pública de compraventa. En base al mencionado contrato, se establecía un plazo de dos años para la entrega del local libre de cargas y gravámenes, y en el supuesto que dicho plazo no se pudiera cumplir como consecuencia de las obras del metro, se prorrogaría de común acuerdo entre las partes, sin fijarse ningún tipo de penalización. De acuerdo a las manifestaciones de la Dirección de la Sociedad a fecha de este informe el compromiso de adquisición sigue vigente, estimándose que la materialización de la compraventa podrá efectuarse en el ejercicio 2010.

3.5. Promoción parking Sant Carles:

- El anticipo recibido por este parking, corresponde al precio a cuenta por la venta del terreno al Ayuntamiento de Santa Coloma de Gramenet. El análisis de esta operación se describe en la Sección "Análisis y evolución de partidas de cuentas de resultados".

4. Anticipos a proveedores

Al 30 de septiembre de 2009 la Sociedad tiene contabilizados en su balance de situación anticipos a proveedores por importe de 13 miles de euros.

5. Ventas no escrituradas

La Sociedad registró ventas en ejercicios anteriores por importe de 1.362 miles de euros que al 30 de septiembre de 2009 no se encontraban escrituradas. 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.

De conformidad con la normativa contable vigente, la Sociedad debería llevar a cabo la contabilización de la venta una vez transmitida la propiedad, aspecto que no se ha producido con la entrega de llaves, tal y como se manifiesta en el documento firmado por el receptor de las llaves. La corrección de este aspecto, supondría un decremento en las reservas y las cuentas a cobrar de la Sociedad por importes de 445 y 505 miles de euros, respectivamente, así como un incremento de las existencias y los anticipos recibidos por importes de 917 y 857 miles de euros, respectivamente.

De las citadas nueve viviendas, en siete casos el comprador se comprometía en el contrato privado de compraventa al pago de la cantidad restante del precio, cuyo importe total asciende a 192 miles de euros, en el momento de otorgamiento de las correspondientes escrituras públicas de compraventa, que se fijaron como fecha máxima el 30 de septiembre de 2008. En los mencionados contratos de compraventa no se estipula penalización alguna para la Sociedad en caso de incumplimiento.

La Sociedad tiene previsto otorgar escritura pública de todas estas ventas una vez se obtenga financiación suficiente para el levantamiento de las hipotecas que las gravan, de acuerdo a las manifestaciones de la Dirección de la Sociedad.

Existencias

6. Procesos de expropiación

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	Coste total estimado	Ejecutado	Pendiente
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 13-19	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.

Estas expropiaciones se han llevado a cabo fundamentalmente en el período analizado en base al justiprecio determinado o a negociaciones particulares entre la Sociedad y los afectados, si bien, la Sociedad ha llevado a cabo otros procesos de expropiación (p.ej. Front Fluvial I, Santa Rosa 1-13 y Pirineus 32-62 y otras promociones terminadas que no se muestran en la tabla anterior) cuya ejecución se inició y finalizó prácticamente en su totalidad con anterioridad al 1 de enero de 2007. Particularmente, en los casos de Front Fluvial II y Front Fluvial III, la tabla anterior incluye expropiaciones realizadas con anterioridad al período 2007 – 2009 (9), mostrando así el total de procesos de expropiaciones llevadas a cabo en estas promociones.

Respecto a los procesos de expropiación finalizados (por ejemplo, Front Fluvial II), no nos es posible determinar con fiabilidad la existencia de costes adicionales en las expropiaciones llevadas a cabo, al desconocer si existen procedimientos de expropiación recurridos por vía contenciosa. Si bien, cabe destacar que 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.

De los procesos de expropiación en curso, cabe señalar lo siguiente:

- 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 sobre la cual se ha realizado un procedimiento de expropiación mediante tasación conjunta, el coste total estimado según la valoración efectuada en la citada tasación conjunta asciende a 5.182 miles de euros. No obstante, en ciertas propiedades que ya han sido adquiridas, la Sociedad ha pagado importes superiores al justiprecio (basando el importe pagado en los metros cuadrados adquiridos valorados al precio de venta de las viviendas de protección oficial 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. En consecuencia, el rango de precio de adquisición de este suelo oscilaría entre 5.182 y 7.444 miles de euros.

Adicionalmente a estos procesos, la Sociedad ha llevado a cabo otro proceso de expropiación por cuenta del Ayuntamiento en Carrer Sardana, 6 a 12. Este proceso de expropiación aprobado por el Pleno del Ayuntamiento en diciembre de 2007, forma parte del Proyecto de Recuperación Ambiental del Sector Sur, en el que a su vez, el Ayuntamiento ha recibido una subvención por importe de 6,1 millones de euros.

En particular, este proceso de expropiación llevado a cabo y sufragado por la Sociedad ha alcanzado un coste total de 1.870 miles de euros que a 30 de septiembre de 2009 se encuentra prácticamente terminado, habiendo recibido por parte del Ayuntamiento un importe de 1.121 miles de euros. Cabe señalar que las fincas, una vez finalizado el proceso de expropiación, han revertido al Ayuntamiento.

Existencias

Deloitte
Visado únicamente a efectos
de identificación

El tratamiento contable que ha realizado la Sociedad para esta operación ha consistido en imputar el coste de las expropiaciones a la promoción de Pirineus 32-62 (promoción sin mayor relación con la actuación en carrer Sardana que la de haber acogido en régimen de reallojo a los expropiados de dicha actuación –véase sección "Principales promociones"), y considerar el importe percibido del Ayuntamiento como una subvención, registrada dentro del epígrafe "Patrimonio neto" del balance de situación adjunto.

El criterio adoptado por la Sociedad es traspasar a resultados dicha subvención en función de las enajenaciones que se lleven a cabo sobre el inmueble de Pirineus. En este sentido, a 30 de septiembre de 2009, parte de la subvención, por importe de 62 miles de euros había sido traspasada a resultados en los ejercicios 2007 y 2008.

De acuerdo a la naturaleza de las operaciones descritas y a la documentación soporte que nos ha sido facilitada, esta operación debería haber sido considerada contablemente una operación llevada a cabo por la Sociedad por cuenta del Ayuntamiento, gestionándose a través de cuentas a cobrar con Grupo (Ayuntamiento) y cuentas a pagar con terceros. Al 30 de septiembre de 2009, la corrección de este aspecto supondría disminuir las existencias e inversiones inmobiliarias de dicha promoción en 1.201 y 240 miles de euros y disminuir las reservas y el resultado del ejercicio en 1.413 y 28 miles de euros, respectivamente. Por lo que respecta a la corrección relativa a la subvención, supondría reducir la partida "Subvenciones" en 1.053 miles de euros e incrementar las reservas en dicho importe, sin que este último efecto tenga impacto patrimonial. Por otro lado, ha de considerarse que de dicho impacto patrimonial 749 miles de euros serían consecuencia directa de la diferencia existente entre el coste del proceso de expropiación y los fondos efectivamente aportados por el Ayuntamiento para tal fin.

Por último, la Sociedad mantiene registrada una provisión por importe de 90 miles de euros dentro del epígrafe de acreedores y otras cuentas a pagar al 30 de septiembre de 2009 de un proceso ya terminado, de modo que dado que no se ha revertido la mencionada provisión, el mencionado coste se ha registrado por duplicado. La corrección de este aspecto supondría disminuir las existencias e inversiones inmobiliarias de dicha promoción en 54 y 11 miles de euros y aumentar las reservas y disminuir los acreedores y otras cuentas a pagar en 25 y 90 miles de euros, respectivamente.

Proyecto ALP- 9 de marzo de 2010

7. Valoración y deterioro de existencias

La Sociedad valora las existencias en su balance de situación por su precio de adquisición o coste de producción. En cuanto a las promociones en curso, se valoran por el coste incurrido a la fecha incorporando el valor de los solares sobre los que se edifica y los gastos relacionados con la redacción de proyectos técnicos, licencias administrativas, dirección facultativa, ejecución de la obra y control de calidad, gastos jurídicos e impuestos.

En aquellas existencias en que se hayan iniciado las obras de adaptación y obras por un período superior a un año, la Sociedad incluye como mayor coste los gastos financieros asociados, de acuerdo a la normativa contable vigente.

De acuerdo a la información indicada en las cuentas anuales del ejercicio 2008, la Sociedad registra las correcciones valorativas cuando el valor neto realizable de las existencias es inferior a su precio de adquisición o coste de producción. El registro de esta pérdida se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se produzca y se revierte cuando dejan de existir las circunstancias que la motivaron o exista una clara evidencia de un incremento del valor neto realizable.

Como mejor evidencia del valor neto de realización, en la medida en que la Sociedad no nos ha facilitado estudios detallados sobre la determinación del mismo y, teniendo en cuenta las incertidumbres actuales del mercado inmobiliario, entendemos que la mejor aproximación al mismo ha de venir dada por el valor razonable de los inmuebles, obtenido a partir de los valores de mercados aportados por expertos independientes.

Como parte del proceso de revisión de valoración posterior llevada a cabo mediante la comprobación de valores de mercado hemos solicitado la obtención de tasaciones realizadas por expertos independientes, no habiendo podido llevar a cabo este procedimiento en la medida en la que la Sociedad no ha obtenido las mismas. **ESTE ASPECTO SUPONE UNA LIMITACIÓN SIGNIFICATIVA EN NUESTRO TRABAJO PARA DETERMINAR LOS IMPACTOS PATRIMONIALES QUE PODIERAN HABERSE PUESTO DE MANIFIESTO, EN SU CASO.**

Deudores

La evolución y composición de este epígrafe durante el período 2007-2009 (9) es la siguiente:

Concepto	31/12/2007	31/12/2008	30/09/2009
Deudores	12.636	1.411	1.288
Cuenta a cobrar con el Ayuntamiento	3.894	2.791	7.917
Anticipos de remuneraciones	12	30	54
Administraciones públicas	1.015	1.533	2.024
Total deudores	17.557	5.765	11.284

Fuente: cuentas anuales y balances de sumas y saldos a cada fecha indicada

Deudores-

El detalle específico de las cuentas relacionadas con el epígrafe "Deudores" en los diferentes períodos, es el siguiente:

Deudores	31/12/07	31/12/08	30/09/09
Previsión de ventas	12.133	1.103	539
Cuentas compensatorias	-	-	434
Deudores convencionales	475	299	180
Comunidad de bienes	-	-	109
Parkings	28	9	26
Total coste	12.636	1.411	1.288

Fuente: Balances de sumas y saldos de la Sociedad a la fecha indicada

Previsión de ventas - Previsión facturas pendientes de emitir a terceros

Tal y como se detalla en la Sección "Existencias", la Sociedad ha contabilizado determinadas operaciones de venta de inmuebles al haber hecho entrega de llaves, pero que a 30 de septiembre de 2009 se encuentran sin haber elevado a público las correspondientes compraventas. De acuerdo a la normativa contable vigente, únicamente se deben contabilizar los ingresos procedentes de la venta cuando se cumplan ciertas condiciones, entre ellas el haber transferido al comprador los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad del bien, aspecto que en el sector inmobiliario se entiende generalmente que se ha llevado a cabo una vez se ha transmitido la propiedad en el otorgamiento de la escritura pública de la compraventa.

Proyecto ALP- 9 de marzo de 2010

Cuentas compensatorias

El saldo incluido bajo este título corresponde a una cuenta "de orden" utilizada por la Sociedad para registrar los trasposos de existencias a inversiones inmobiliarias, manteniendo a su vez una cuenta de saldo acreedor por el mismo importe en el epígrafe de proveedores del pasivo del balance de situación adjunto. Por tanto, esta cuenta deudora debería compensarse con la cuenta pasiva disminuyendo el activo y el pasivo en 434 miles de euros.

Deudores convencionales

El saldo incluido bajo este título corresponde a las operaciones ordinarias de la Sociedad. El saldo más significativo de este capítulo corresponde a 106 miles de euros de tres **cartas de gracia**. 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.

Parkings

El saldo incluido bajo este título responde a dos aspectos:

- 24 miles de euros corresponden a la gestión implementada por la Sociedad para el control de ingresos y entradas de efectivo procedentes de los clientes de rotación (en parkings destinados a la rotación o en zonas azules). En este sentido, existe un desfase temporal entre el momento de la lectura de las parquímetros y la entrada de efectivo. Mensualmente se realiza una conciliación manual de ambos importes, sin existir a 30 de septiembre de 2009 diferencias significativas.
- 2 miles de euros corresponden a los saldos pendientes de cobro de abonados de plazas de parkings articulados mediante contrato.

Saldos con empresas del Grupo (deudores y acreedores)

La evolución y composición de este epígrafe durante el período 2007-2009 (9) es la siguiente:

Concepto (m€)	31/12/07	31/12/08	30/09/09
Ayuntamiento de Santa Coloma de Gramenet	3.894	2.791	7.917
Total saldos deudores	3.894	2.791	7.917
Acreedores comerciales - Anticipos recaudación Grúas	-	(330)	(536)
Otras deudas a corto plazo con partes vinculadas	(21)	(6.957)	(7.000)
Total saldos acreedores	(21)	(7.287)	(7.536)
Total neto	3.873	(4.496)	381

Saldos con el Ayuntamiento

Al 30 de septiembre de 2009, la composición del saldo mantenido en este epígrafe del balance de situación adjunto es la siguiente:

Concepto	Miles de euros Importe
A Facturas aprobadas por el Ayuntamiento pendientes de cobro	582
B Facturas con consignación presupuestaria pendiente de aprobar por el Ayuntamiento	3.715
C Facturas sin consignación presupuestaria pendiente de aprobar por el Ayuntamiento	1.702
D Facturas procedentes de la refacturación de grúas	564
E Partidas conciliatorias entre la Sociedad y el Ayuntamiento	6
Total Cuentas a cobrar	6.569
F Facturas pendientes de emitir	1.348
Total cuentas a cobrar del Ayuntamiento	7.917

La composición de la anterior cuenta a cobrar y su conciliación a 30 de septiembre de 2009 ha sido contrastada a través de respuesta directa y por escrito de la interventora del Ayuntamiento (Sra. Maite Carol), así como a través de una reunión con la misma.

En el Anexo 3 se incluye una relación de las partidas que componen los saldos anteriores como consecuencia de la operativa llevada a cabo entre el Ayuntamiento y la Sociedad (Obra pública, gestión de grúas, etc.).

La confirmación de saldos del Ayuntamiento resumida a continuación, pone de manifiesto la existencia de diversas partidas conciliatorias :

A- Facturas aprobadas por el Ayuntamiento pendientes de cobro.
Corresponde a cuentas a cobrar de la Sociedad en las que no existe discrepancia alguna con el Ayuntamiento.

B- Facturas con consignación presupuestaria pendiente de aprobar por el Ayuntamiento. Se incluyen en esta partida las cuentas a cobrar que están en un proceso de aprobación interno del Ayuntamiento (validación técnica, de importes, condiciones, etc.), pero que están asociadas a obras en las que existe un encargo formal del Ayuntamiento debidamente aprobado. En opinión de la interventora, aun estando en este circuito de aprobación en el que podrían surgir discrepancias por aspectos técnicos o de validación de condiciones, importes, etc. no se prevén modificaciones sustanciales en dichas partidas.

C- Facturas sin consignación presupuestaria pendiente de aprobar por el Ayuntamiento. Son cuentas a cobrar que presentan un denominador común, la no aprobación de encargos específicos por parte del Ayuntamiento y que, por tanto, no tienen consignaciones presupuestarias. En general, son proyectos aprobados por el Ayuntamiento pero en los que no se ha efectuado encargo específico al no existir financiación ni por consiguiente, partida presupuestaria. Son, por tanto, partidas con discrepancia por parte del Ayuntamiento.

Saldos con empresas del Grupo

D- Facturas procedentes de la refacturación de grúas. El saldo deudor corresponde a los servicios facturados al Ayuntamiento por los servicios prestados por la Sociedad en relación a la gestión de la grúa municipal y el depósito de vehículos. Por otro lado, el saldo acreedor, presentado en "Acreedores comerciales" del pasivo del balance de situación adjunto, incluye los saldos obtenidos por la Sociedad de terceros en concepto de la tasa por el retiro de vehículos de la vía pública y estancia en el depósito municipal, conceptos que son recaudados directamente por la Sociedad, la cual transfiere dichos fondos al Ayuntamiento. Existen divergencias entre los saldos contabilizados por la Sociedad y el confirmado por el Ayuntamiento (véase cuadro siguiente) que no ha sido conciliado por la Sociedad.

Concepto	Miles de euros		
	Ayuntamiento	Grainepark, S.A.	Diferencia
Cuentas a cobrar	411	564	(153)
Cuentas a pagar	(351)	(536)	185
Neto	60	28	32

E- Otras Partidas conciliatorias entre la Sociedad y el Ayuntamiento. Son cuatro facturas de importes todas ellas menores a 10 miles de euros no reconocidas por el Ayuntamiento y que constan en los libros de la Sociedad.

F- Facturas pendientes de emitir. En esta partida se encuentran contabilizadas aquellas obras llevadas a cabo por la Sociedad, que se encuentran pendientes de emitir factura al Ayuntamiento, y sobre las que ya se ha contabilizado el ingreso correspondiente. El desglose de esta partida se encuentra en el Anexo 3. Las partidas más relevantes por importe de 598 miles de euros, corresponden al "Complex Les Oliveres". Acerca de las partidas que componen este saldo no hemos obtenido confirmación del Ayuntamiento, al no haberse emitido las correspondientes facturas a 30 de septiembre de 2009.

Si bien, cabe destacar que de las obras que se incluyen bajo este concepto, la mayor parte (1.002 miles de euros) corresponden a facturas pendientes de emitir de proyectos en curso o finalizados que entendemos que tienen partida presupuestaria, en la medida que se han facturado partidas previas confirmadas por el Ayuntamiento y que dichas facturas no exceden el presupuesto inicial aprobado por el Ayuntamiento. El resto de partidas presentan las siguientes excepciones:

1. Las facturas pendientes de emitir por importe de 115 miles de euros, correspondientes a la Urbanización Mossos d'Esquadra Fase II, no tienen partida presupuestaria, de acuerdo a la confirmación de saldos recibida por parte del Ayuntamiento. Se trata, por tanto, de una partida en una situación similar a las de la Nota C anterior.
2. Parte de una factura pendiente de emitir del "Complex Les Oliveres" por importe de 125 miles de euros no debería haber sido considerada como refacturable al Ayuntamiento y, por tanto, no haber considerado dicho ingreso, en la medida en que corresponden a costes incurridos por la Sociedad en la obra que está llevando a cabo en el aparcamiento de ese mismo complejo. La corrección de este aspecto, supondría disminuir la cuenta a cobrar e incrementar las "Existencias" del balance de situación adjunto en dicho importe.
3. Por lo que respecta a la factura de 69 miles de euros de la obra "Torrent les Bruixes - Fase 2" no podemos determinar la posible discrepancia que pudiera existir entre el Ayuntamiento y la Sociedad en la medida que dicha factura corresponde a la previsión de facturación superior al coste incurrido, sobre el que no nos consta aprobación adicional alguna.

Saldos con empresas del Grupo

Aspectos a destacar:

1. Con respecto a las facturas sin consignación presupuestaria, si bien se ha ejecutado la obra en los términos del proyecto aprobado, se requerirá solventar las discrepancias existentes entre la Sociedad y el Ayuntamiento en tanto que no se ha efectuado encargo por parte del Ayuntamiento, a efectos de determinar el potencial impacto patrimonial, que pudiera existir, en su caso.
2. Por lo que respecta al saldo de grúas, es necesaria una revisión por parte de la Sociedad acerca de la composición del saldo existente a 30 de septiembre de 2009, a fin de determinar aquellos importes que no han sido facturados al Ayuntamiento y/o regularizar aquéllos que resultaran no conformes como consecuencia de dicha revisión.

Préstamo con el Ayuntamiento

El Ayuntamiento otorgó a la Sociedad los siguientes préstamos con vencimiento en febrero de 2009, que fueron renovados hasta 30 de septiembre de 2009. A fecha de este informe, dichos saldos se encuentran vencidos, no renovados y pendientes de pago.

Entidad	Fecha constitución	Préstamo inicial (m€)
Préstamo	04/03/08	5.000
Préstamo	06/06/08	500
Préstamo	15/10/08	1.500
Total		7.000

Asimismo, en diciembre de 2009, el Ayuntamiento ha otorgado 5.581 miles de euros a cuenta del pago de facturas contabilizadas en el epígrafe deudores anterior.

Por otra parte, la Sociedad ha recibido las siguientes garantías otorgadas por el Ayuntamiento, que de acuerdo a la documentación revisada, están vigentes al 30 de septiembre de 2009:

Entidad	Fecha Contrato	Préstamo inicial (m€)	Vencimiento	Deuda viva a 30/9/09 (m€)
Caja Madrid	29/04/08	935	27/04/18	823
Dexia Sabadell	25/07/08	3.500	24/07/13	3.500
Caixa Catalunya	22/10/08	3.000	21/10/09	2.898
BBVA	22/10/08	3.000	22/10/09	2.942
Total		10.435		10.163

Saldos con empresas del Grupo

Cuentas a cobrar con el Ayuntamiento (Actuaciones por encargo del Ayuntamiento de Santa Coloma de Gramenet)

Marco general

La Sociedad lleva a cabo la ejecución de determinadas obras de remodelación de diversas zonas de Santa Coloma de Gramenet así como otras actuaciones (p.ej. ejecución de expropiaciones), por encargo del Ayuntamiento de Santa Coloma de Gramenet. El alcance de este encargo incluye la totalidad de las actividades necesarias para la correcta y completa ejecución de las citadas actuaciones (redacción de proyecto, estudios, informes y medidas para ejecutar las obras; propuesta de ejecución de expropiaciones imprescindibles; ejecución de obras; y nombramiento de dirección facultativa) tanto con recursos internos como externos.

En la sección "Principales obras públicas por encargo del Ayuntamiento" se ha realizado un análisis de determinadas obras relacionadas con estos saldos en base a una selección representativa de las obras públicas gestionadas por la Sociedad. En relación al análisis de esta obra pública, deben considerarse dos aspectos:

1. Convenio firmado entre el Ayuntamiento y la Sociedad

En junio de 2008 se firmó un convenio entre el Ayuntamiento y la Sociedad con la finalidad de determinar un marco global de actuación para la ejecución de dichos trabajos para el período 2007-2011. Las principales cláusulas y aspectos de dicho convenio son las siguientes:

1. En la cláusula 1 se determina el objeto de la colaboración, que fundamentalmente se centra en todas aquellas obras, tanto de urbanización como de equipamientos, incorporadas al programa de actuación municipal del período 2007-2011.
2. En la segunda cláusula se determina el alcance de dicha colaboración, que incluye todas las actividades necesarias para la completa ejecución de las obras. Un aspecto a destacar en esta cláusula es el hecho de que se acuerda que "la Sociedad redactará y someterá a la aprobación del Ayuntamiento, cuando corresponda, los proyectos y estudios, informes y medidas necesarias para la ejecución de obras [...]".

3. Por otra parte, en la cláusula tercera, se determina que una comisión de seguimiento (formada por miembros del Ayuntamiento y de la Sociedad a determinar), a la vista de las características de las obras encargadas y del Plan Económico y Financiero de las obras, propondrá a la Junta de Gobierno Local y al Consejo de Administración de la Sociedad el calendario concreto de cada una de las actuaciones. Esta propuesta de plan económico, debe ser elaborada por Gramepark, S.A. para cada ejercicio antes del 15 de septiembre del año anterior. En ella se deben detallar para cada obra los ingresos previstos de conformidad con la fuente de ingresos (Ayuntamiento u otras Administraciones Públicas y privadas).

4. Asimismo, se establece que la Sociedad es la que asume, en su caso, los imprevistos derivados de las obras. Si bien, en aquellas situaciones que sea por modificaciones en las obras por decisión del Ayuntamiento, éste tomará las medidas necesarias para restablecer el equilibrio económico del conjunto de actuaciones o de alguna actuación conjunta.

5. Se establece, asimismo, que Gramepark, S.A. repercutirá mediante facturas diferenciadas los costes financieros y de estructura que haya tenido que soportar de acuerdo al Plan Económico Financiero.

La firma de este convenio y la entrada en vigor de la LCSP constituyen cambios significativos para la Sociedad en cuanto a la forma de operar con el Ayuntamiento. En este sentido, las actuaciones en materia de obra pública por encargo del Ayuntamiento pasan a ser ejecutadas en un número significativo de obras sin encargo formal por escrito por la Junta de Gobierno Local al entender la Sociedad que este convenio ampara como encargo las obras llevadas a cabo una vez está aprobado el proyecto por el Ayuntamiento.

Saldos con empresas del Grupo

Es relevante destacar que la aprobación por parte de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de un proyecto concreto no constituye en sí misma el encargo del proyecto, 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 al que hace alusión el tercer punto anterior, así como la aprobación del mismo en la fecha señalada no ha sido elaborado, ni aprobado por el Ayuntamiento, de acuerdo a las manifestaciones de la intervención del Ayuntamiento. 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.

2. Marco específico

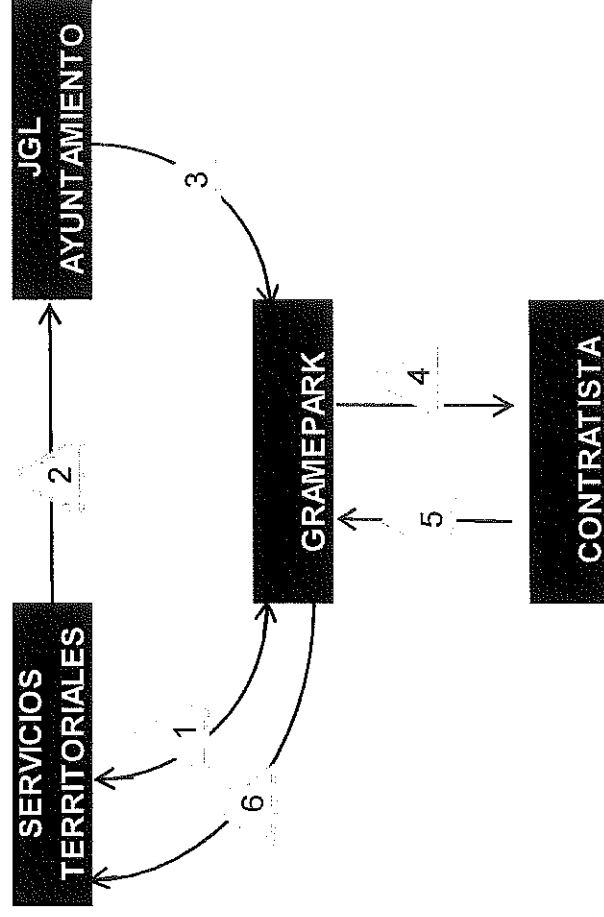
La obra pública llevada a cabo por la Sociedad sigue un esquema de aprobación tal y como se indica en el gráfico adjunto.

El proceso es como sigue:

1. Servicios Territoriales del Ayuntamiento ("SSTT") es quien identifica la necesidad de llevar a cabo una obra pública, bien sea porque forma parte del Plan de Actuaciones Municipales, bien sea porque es una obra pública devenida. SSTT solicita a la Sociedad la redacción de un proyecto acerca de esa obra (esto se lleva a cabo desde 2008, ya que anteriormente SSTT se encargaba directa, o indirectamente con terceros, de dicha redacción). La Sociedad redacta, directa o indirectamente, el proyecto y lleva a cabo contrastes con los técnicos de SSTT.

2. Una vez ajustados, en su caso, los aspectos que se consideren necesarios en la redacción del proyecto, se pasa a la aprobación de la JGL. Ésta es quien tiene la potestad de poder aprobar y encargar la ejecución del proyecto. Cabe señalar que pueden darse situaciones en que el proyecto esté aprobado pero no encargado. El Ayuntamiento tiene una serie de obras aprobadas pero que no ha encargado al no existir partidas presupuestarias consignadas y que encarga una vez obtiene la financiación correspondiente.

3. El encargo se realiza cuando formalmente la JGL "encarga" a la Sociedad dicha obra y así consta en el acta de acuerdos de la JGL, firmada por el Secretario.
4. A partir de obtener el encargo, la Sociedad inicia el proceso de licitación, adjudicación, encargo de la obra y ejecución.
5. En el caso de que existan desviaciones, el contratista comunica a la Sociedad tal situación y los motivos que la han originado.
6. Estas desviaciones tienen que ser aprobadas por los SSTT, que a su vez solicitan a la JGL su aprobación en caso de que superen los porcentajes máximos permitidos por la normativa vigente.



Deloitte

Visado únicamente a efectos
de identificación

Saldos con empresas del Grupo

Existen diversos órganos de la Sociedad y del Ayuntamiento que participan en los procedimientos para llevar a cabo las aprobaciones, adjudicaciones y encargos de las obras y promociones, lo cual debería operar como garantía de segregación de funciones. No obstante, en ellos participan personas comunes, y con perfiles de diversa índole, entre ellos los de carácter técnico, circunstancias que limitan la efectividad de dicha segregación de funciones. A continuación se indican los miembros que formaban parte de dichos órganos al 30 de septiembre de 2009:

GRAMEPARK, S.A.

AYUNTAMIENTO

MESA de CONTRATACION

Manuel Dobarco Touriño
Jordi Nadal Estrada
Montserrat Riba Campos
Manuel Sierra Granell
Pere Massanet Miret

CONSEJO de ADMINISTRACIÓN

Manuel Dobarco Touriño
Jordi Nadal Estrada
Montserrat Riba Campos
Lluís Falcón Gonzalvo
Pere Massanet Miret
Carmen Moraira Reina
Gemma Fernández Torrijos
Luis Moreno Costal
Maite Carol Sanjurjo (***)
Manel Olivés Juanola
Francisco Sánchez Travería
Rafael Juan Lluís
Rauli Moreno Montaña
Victoriano Álvarez Ponce
Esteban Serrano Ortín

SERVICIOS TERRITORIALES

Manuel Dobarco Touriño
Montserrat Riba Campos (*)
Lluís Falcón Gonzalvo
Ramon Salas Esquius
Gemma Fernández Torrijos

JUNTA DE GOVERN LOCAL

Manuel Dobarco Touriño
Bartomeu Muñoz
Joan Carles Mas i Bassa
Antonio Carmona López
Vicente Sánchez Mora
Carmen Moraira Reina
Montserrat Olivés Miret
Dolça García Montoy
Remedios Aragón Aragón
Ángeles Peláez Moya

Respecto a las personas que ostentan cargos políticos en el Ayuntamiento y que constan en la Sociedad ha de tenerse en cuenta que los estatutos de la misma establecen que el Consejo de Administración podrá estar formado hasta en un tercio por regidores del Ayuntamiento determinados libremente por la Junta General de Accionistas (Pleno del Ayuntamiento).

Rafael Juan Lluís (**)

Saldos con empresas del Grupo

Deloitte

Visado únicamente a efectos de identificación

3. Obra pública ejecutada durante el período 2007-2009(9)

Tal y como se detalla anteriormente, en el período analizado 2007 – 2009 (9) se distinguen dos etapas diferentes en el desarrollo de esta obra pública. El cambio en las formas y procedimientos llevados a cabo para realizar tales actuaciones es consecuencia de dos hechos concretos:

- Entrada en vigor de la LCSP en mayo de 2008, que conlleva la creación de la Mesa de Contratación y la implantación de procedimientos de licitación y adjudicación distintos a los que venía llevando a cabo la Sociedad.
- La firma en junio 2008 de un convenio entre el Ayuntamiento y la Sociedad con la finalidad de determinar un marco global de actuación para la ejecución de dichos trabajos para el período 2008 – 2011.

Las funciones asumidas en cada etapa son las siguientes:

Servicios Territoriales del Ayuntamiento de Santa Coloma de Gramenet	Etapa 1 enero 07 - mayo / junio 08	Etapa 2 mayo / junio 08 - septiembre 09
	Redacción de proyectos Propuesta de expropiaciones Nombramiento de la dirección facultativa	Redacción de proyectos Propuesta de expropiaciones Nombramiento dirección facultativa Encargo ejecución de obras Obtención de permisos, licencias y autorizaciones Cumplimiento en seguridad y salud
Gramapark, S.A.	Encargo ejecución de obras Obtención de permisos, licencias y autorizaciones Cumplimiento en seguridad y salud	

Fuente: elaborado a partir de manifestaciones de la Dirección de la Sociedad

El resumen de los encargos llevados a cabo por la Sociedad durante el período 2007-2009 (9), es el siguiente:

	2007		2008		2009 (9)	
	Gasto incurrido	Facturación	Gasto incurrido	Facturación	Gasto incurrido	Facturación
Total (miles de euros)	7.427	7.577	3.373	3.129	7.739	7.734
Nº proyectos en ejecución (son plurianuales)	36		28		36	

Fuente: contabilidad analítica de la Sociedad

La Sociedad no factura al Ayuntamiento ningún margen por las gestiones llevadas a cabo, ni refactura costes de estructura incurridos (a pesar de que la cláusula 6ª del convenio lo establece). Excepcionalmente se ha facturado un coste de 190 miles de euros (IVA incluido) de costes de estructura del ejercicio 2008 correspondientes al diferencial del salario percibido por tres técnicos del departamento de Servicios Territoriales durante su pertenencia al Ayuntamiento de Santa Coloma de Gramenet y respecto del percibido desde su incorporación a la Sociedad.

A modo ilustrativo, los costes e ingresos de las 10 mayores obras ejecutadas durante el período 2007 – 2009 (9) es el siguiente:

Nombre obra	2007 - 2009 (9)			Presupuesto inicial (-)
	Incurrido	Facturado	Resultado	
932 Teatro Municipal Sagarna (2ª fase)	3.110	(3.111)	(1)	3.832
951 Equipamiento Nápoles / Beethoven	1398	(1398)	(1)	2.087
9631 Complejo les Oliveres (policia local)	1090	(1080)	10	866
940 Rehabilitación Luis Companys 9	980	(982)	(2)	853
934 Urb. Av. Generalitat - Torre Roja	876	(877)	(1)	1086
931 Urb. c/ Angel Prats	734	(734)	-	469
959 Urb. Mossos d'Esquadra (2ª fase)	700	(700)	(0)	1004
963 Complejo Deportivo les Oliveres	674	(778)	(104)	648
930 Urb. c/ Bruc	604	(605)	(1)	571
935 Reh. fachada Ayuntamiento Resto	592	(587)	5	351
	7.782	(7.528)	253	
Total detalle	18.539	(18.379)	158	11.767

(*) Importe inicial de las aprobaciones realizadas por la JGL del Ayuntamiento de Santa Coloma de Gramenet

Tesorería

La evolución y composición de este epígrafe durante el período 2007-2009 (9) es la siguiente:

Tesorería (m€)	31/12/07	31/12/08	30/09/09
Bancos	1.531	473	301
Caja	8	7	7
Total	1.539	480	308

Fuente: cuentas anuales y balances de sumas y saldos a cada fecha indicada

Caja

No nos consta que se hayan efectuado atreos de caja a 30 de septiembre de 2009 y los saldos que presentan 8 de las 9 cuentas que componen el saldo no han variado desde el cierre a 31 de diciembre de 2008, de las que a su vez 4 no habían variado desde el cierre de 31 de diciembre de 2007.

Los pagos en efectivo durante el período de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2009 han ascendido a 4,6 miles de euros, conforme a los movimientos existentes en el libro diario.

Bancos

La Sociedad opera habitualmente con los siguientes bancos:

Bancos
Caixa Sabadell
La Caixa
Caixa Terrassa
Caja Madrid
Caixa del Penedés
Banco Santander
Caixa Catalunya
BBVA
Dexia

La Sociedad lleva a cabo conciliaciones periódicas entre sus cuentas bancarias y los saldos contables. Las conciliaciones a 30 de septiembre de 2009 no presentan partidas conciliatorias significativas ni antiguas.

Personas con poderes en bancos

De acuerdo a las confirmaciones bancarias obtenidas, las siguientes personas tienen firma mancomunada en las siguientes entidades financieras:

Entidad financiera	Firmas autorizadas
Caixa Sabadell	Manuel Sierra Granell, Manuel Dobarco Touriño, Pere Massanet Miret
La Caixa	Manuel Sierra Granell, Manuel Dobarco Touriño, Pere Massanet Miret
Caixa Terrassa	Manuel Sierra Granell, Manuel Dobarco Touriño, Pere Massanet Miret
Caja Madrid	Manuel Sierra Granell, Manuel Dobarco Touriño, Pere Massanet Miret
Caixa Penedés (*)	Manuel Sierra Granell, Manuel Dobarco Touriño, Pere Massanet Miret
Banco Santander	Manuel Sierra Granell, Manuel Dobarco Touriño, Pere Massanet Miret
Caixa Catalunya	Manuel Sierra Granell, Manuel Dobarco Touriño, Pere Massanet Miret
BBVA	Manuel Sierra Granell, Manuel Dobarco Touriño, Pere Massanet Miret
Dexia Sabadell	Manuel Sierra Granell, Manuel Dobarco Touriño, Pere Massanet Miret
	No confirmadas personas con firma autorizada en la respuesta recibida

Fuente: respuestas bancarias obtenidas mediante circularización de cartas a entidades financieras.

(*) Dos firmas necesarias para reintegros superiores a 150 miles de euros.

Tarjetas de crédito

La Sociedad tiene tarjetas de crédito otorgadas a las siguientes personas:

Tarjeta de Crédito	Entidad	Límite	Saldo dispuesto
Manuel Sierra Granell	Caixa Catalunya	6	-

Fuente: respuestas bancarias obtenidas mediante circularización de cartas a entidades financieras.

(*) Límite y Saldo dispuesto a 30 de septiembre de 2009 en miles de euros

Avales concedidos por la Sociedad

La Sociedad tiene concedidos los siguientes avales a 30 de septiembre de 2009:

Aval concedido	Entidad financiera	m€
CB Afectados Explosión Gas	La Caixa	1.500
Live Energy	N/D	567

Fuente: Actas del Consejo de Administración y manifestaciones de la Dirección.

- Comunidad de Bienes Afectados Explosión Gas: la Sociedad avala la póliza de crédito de 1.500 miles de euros, que dicha Comunidad de Bienes tenía suscrita con la Caixa a 30 de septiembre de 2009. A dicha fecha el saldo dispuesto por la Comunidad de Bienes ascendía a 1.060 miles de euros. Con fecha 6 noviembre 2009, la Comunidad de Bienes ha constituido un crédito hipotecario por importe de 2.580 miles de euros sobre las 9 viviendas libres y adicionales, con un tipo de interés de euribor a 30 días más un diferencial de 1,75%, con 3 años de carencia y 27 años para la devolución del crédito, sustituyendo la anterior póliza de crédito por este nuevo préstamo que la Sociedad ha vuelto a avalar.

- Live Energy, S.L.: conforme se indica en las actas del Consejo de Administración, la Sociedad avala la cuenta de crédito de 567 miles de euros contratada por "Live Energy, S.L.", sociedad participada por la Sociedad al 15%. No hemos dispuesto de información adicional con la que poder contrastar el valor actual de dicho aval, la situación del préstamo o cualquier otro aspecto que fuese digno de mención.

Avales recibidos

Adicionalmente a los avales obtenidos del Ayuntamiento que se indican en la Sección "Saldo con empresas del Grupo", la Sociedad ha obtenido un aval del Banco Santander por importe de 597 miles de euros como consecuencia del anticipo de precio a cuenta recibido de Mercadona, S.A. por la compraventa de locales en Front Fluvial II.

Saldos con Administraciones Públicas

La evolución y composición de los epígrafes Administraciones públicas deudoras y acreedoras, corrientes y no corrientes del balance de situación adjunto, del período 2007-2009(9) es la siguiente:

Administraciones Públicas (m€)	31/12/07	31/12/08	30/09/09
Activos por impuesto diferido			
Total activos por impuesto diferido	1	1	1
Hacienda Pública, deudora por IVA	471	864	661
IVA soportado pendiente de devengo	409	561	1.256
Ayuntamiento deudor por subvenciones	-	-	10
Diputación deudora por subvenciones	44	-	-
Consejo Comarcal deudor por subvenciones	56	35	-
Hacienda Pública, deudora por devolución de impuestos	35	73	73
Retenciones y pagos a cuenta	-	-	24
Total Administraciones Públicas, saldos deudores	1.015	1.533	2.024
Pasivos por impuesto diferido			
Total pasivos por impuesto diferido	-	11	11
Hacienda Pública, acreedora por retenciones IRPF	69	66	42
Organismos Seguridad Social acreedores	52	63	71
IVA repercutido pendiente de aplicar	94	244	602
Otros conceptos	-	7	1
Total Administraciones Públicas, saldos acreedores	215	380	716

Fuente: cuentas anuales y balances de sumas y saldos a cada fecha indicada

Activos por Impuesto diferido

La Sociedad tiene contabilizado en su balance de situación dentro del epígrafe Activos por impuesto diferido un importe de 808 euros, sin que se haya producido ninguna variación en el saldo durante el período 2007-2009 (9).

Administraciones Públicas, saldos deudores

Los importes registrados corresponden, básicamente, a las posiciones deudoras en las liquidaciones de IVA de los meses de diciembre 2007 y 2008, así como septiembre de 2009, reflejando así el importe a recibir por parte de la Hacienda Pública.

Asimismo, en adaptación a lo establecido en la normativa vigente que establece el diferimiento del devengo del IVA de las certificaciones de obra hasta su pago efectivo, la Sociedad mantiene registrados en sus cuentas anuales de los ejercicios 2007 y 2008, así como en el balance de situación al 30 de septiembre de 2009 importes de 409, 561 y 1.256 miles de euros, respectivamente, por este concepto.

Pasivos por impuesto diferido

La Sociedad tiene contabilizado en este epígrafe el pasivo por impuesto diferido de la subvención registrada por la cesión de uso de un suelo en la promoción de Front Fluvial II valorada en 3.584 miles de euros en el ejercicio 2008, por la parte no bonificada en la aplicación del artículo 34.2 de la LIS de prestación de servicios públicos locales que supone una bonificación del 99% de la cuota íntegra que corresponda a las rentas derivadas de estas actividades.

Sin embargo, en la presentación de la liquidación del impuesto sobre sociedades del ejercicio 2008, la Sociedad ha incluido el mencionado suelo como si de una donación se tratase, tributando entonces por el mismo a efectos fiscales, motivo por el que al 30 de septiembre de 2009, debería ajustarse el mencionado pasivo por impuesto diferido incrementando las reservas en el patrimonio neto por importe de 11 miles de euros.

Administraciones Públicas, saldos acreedores

Los importes registrados corresponden a las cuentas a pagar en concepto de IRPF y Seguridad Social a los entes públicos correspondientes devengados en los meses de diciembre de 2007 y 2008, así como septiembre de 2009, así como el IVA repercutido pendiente de devengo por las certificaciones de obra emitidas al Ayuntamiento pendientes de cobro.

Deloitte

Visado únicamente a efectos
de identificación

Patrimonio Neto

El movimiento del Patrimonio Neto del período comprendido entre el 1 de enero de 2007 a 30 de septiembre de 2009, es el siguiente:

Concepto	Miles de euros					
	Capital	Reserva Legal	Reservas voluntarias	Resultados negativos de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	Subvenciones
Saldo final del ejercicio 2006	1.006	201	8.695	-	586	-
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	586	-
Distribución del resultado del ejercicio 2006	-	-	583	-	(583)	-
Saldo final del ejercicio 2007	1.006	201	9.278	-	586	-
Ajustes por cambios de criterio 2007	-	-	-	-	-	-
Saldo ajustado al inicio del ejercicio 2008	1.006	201	9.278	-	586	-
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	(3.665)	3.806
Distribución del resultado del ejercicio 2007	-	-	586	-	(586)	-
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	(644)	-	-	-
Saldo final del ejercicio 2008	1.006	201	9.221	-	(3.665)	7.540
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	(2.722)	(43)
Distribución del resultado del ejercicio 2008	-	-	-	(3.665)	3.665	-
Saldo final al 30 de septiembre de 2009	1.006	201	9.221	(3.665)	(2.722)	7.497
						11.538

Fuente: cuentas anuales y balances de sumas y saldos a cada fecha indicada

Los ajustes por cambios de criterio producidos el 1 de enero de 2008 corresponden, fundamentalmente, al registro contable de las subvenciones dentro del Patrimonio Neto. Siguiendo el NPGC, se traspasan dichas subvenciones a la cuenta de resultados en proporción a la dotación a la amortización efectuada en el período para los elementos subvencionados o, en su caso, cuando se produzca su enajenación o corrección valorativa por deterioro.

Por su parte, las "Otras variaciones del patrimonio neto" corresponden a la provisión para cubrir los importes de las actas incoadas por la Inspección de la Agencia Tributaria sobre la inspección de los ejercicios 2003, 2004 y 2005 del Impuesto sobre Sociedades.

Subvenciones

La evolución y composición de este epígrafe durante el período 2007-2009(9) es la siguiente:

Subvenciones (m€)	31/12/07	31/12/08	30/09/09
Suelo Front Fluviat Fase 2	-	3.584	3.584
Llei de Barris - Sant Pasqual	1.185	1.205	1.205
Expropiaciones Sardana - Fondos Cohesión FEDER	912	1.059	1.059
Parking Línea 9	597	595	595
Primeus	560	560	560
Mercat del fons	221	280	280
Suelo Front Fluviat Fase 2	109	104	104
Suelo Front Fluviat Fase 1	101	101	101
Donaciones recibidas	48	8	8
Importe neto	3.733	7.539	7.496

Fuente: cuentas anuales y balances de sumas y saldos a cada fecha indicada

La Sociedad incluye fundamentalmente en este capítulo las cesiones de uso de terrenos obtenidas del Ayuntamiento, así como partidas de fondos obtenidas para llevar a cabo ciertas actuaciones por cuenta del Ayuntamiento o de terceros. Ninguna de las partidas incluidas en el detalle anterior es propiamente una subvención monetaria percibida, a excepción de la subvención transferida relacionada con la actuación en el Pasaje de Sant Pasqual. Este hecho implicaría que, para los casos que hace referencia a activos aportados/cedidos gratuitamente por el Ayuntamiento, el registro de la recepción del activo debería haberse efectuado a través de cuentas de patrimonio neto (aspecto que se ha hecho pero en la partida "subvenciones") pero sin permitirse su posterior imputación a resultados. Este hecho no afectaría al Patrimonio Neto pero sí a la cuenta de resultados del período analizado.

Aspectos contables

Traspaso a resultados – Estas partidas se traspasan a resultados sobre una base sistemática y de forma correlacionada con los gastos derivados del gasto o inversión objeto de la subvención (generalmente cuando se enajenan los inmuebles asentados sobre los terrenos cedidos o cuando se amortizan las construcciones que se encuentran sobre los mismos). A 30 de septiembre de 2009, la Sociedad no ha llevado a cabo la contabilización de este aspecto, si bien, como se ha indicado anteriormente, dicho traspaso, a pesar de no tener impacto sobre el patrimonio neto no ha de ser efectuado para las "subvenciones" referentes a activos recibidos gratuitamente.

Efecto fiscal – La Sociedad lleva a cabo actividades incluidas en el artículo 34.2 de la LIS de prestación de servicios públicos locales que tienen una bonificación del 99% de la cuota íntegra que corresponda a las rentas derivadas de estas actividades, motivo por el cual, en caso de generar base imponible positiva, tiene tasas efectivas próximas a cero en el período analizado.

Como consecuencia de la entrada en vigor del NPGC en 2008, la Sociedad procedió a clasificar los valores netos contables existentes en dicho momento considerados como subvenciones dentro del Patrimonio Neto, sin considerar su efecto fiscal al evaluar que dicho efecto no era significativo teniendo en cuenta la tasa efectiva de la Sociedad. De la misma forma, los incrementos posteriores a la entrada en vigor del NPGC se han llevado a cabo considerando las particularidades de esta bonificación en el efecto fiscal.

Subvenciones

Suelo Front Fluvial Fase 2

Con fecha 30 de junio de 2008 se elevó a público el acuerdo de cesión gratuita de cuatro fincas de una superficie total de 1.977 m² por parte del Ayuntamiento a la Sociedad por un importe de 3.595 miles de euros, tomado como valor razonable de la cesión de acuerdo al estudio económico llevado a cabo por el departamento técnico de los servicios territoriales.

La Sociedad tiene como objetivo llevar a cabo la segunda fase de la promoción de Front Fluvial utilizando los terrenos cedidos por el Ayuntamiento junto a determinadas fincas adquiridas en otros procesos (véase secciones "Existencias" y "Principales promociones").

El traspaso a resultados de esta cesión gratuita se efectúa a medida que se va comercializando el activo asociado, es decir, la promoción de Front Fluvial II.

Por otra parte, el tratamiento fiscal otorgado por la Sociedad a esta cesión gratuita ha sido ajustado a la base imponible del Impuesto sobre Sociedades del ejercicio 2008 de acuerdo al artículo 15.2 de la LIS, ajustándose al tratamiento de una donación y sin que se haya registrado el impuesto anticipado de este ajuste fiscal (véase sección "Saldo con Administraciones Públicas").

Llei de Barris – Sant Pasqual

En julio de 2007, la Junta de Gobierno del Ayuntamiento aprobó transferir a la Sociedad la totalidad de las subvenciones recibidas de la Generalitat de Catalunya, por importe de 1.205 miles de euros, en relación a la actuación que está llevando a cabo en el Pasaje de Sant Pasqual y entorno dentro del proyecto de mejora de los barrios de Fondo, El Raval, Santa Rosa y Safarells.

Hasta la fecha la Sociedad ha llevado a cabo los procesos de expropiación correspondientes en dicha actuación (véase secciones "Existencias" y "Principales promociones"), manteniendo los ingresos percibidos por esta actuación dentro del epígrafe subvenciones. Su traspaso a resultados se efectuará una vez iniciada la comercialización de la promoción resultante.

Sardana

De acuerdo a la información facilitada por la Sociedad, en febrero de 2007, el Ayuntamiento de Santa Coloma de Gramenet recibió una subvención de 6,1 millones de euros de los Fondos de Cohesión de la Unión Europea para el Proyecto de Recuperación Ambiental del Sector Sur.

Relacionado con este proyecto, la Sociedad recibió el encargo del Ayuntamiento de llevar a cabo las expropiaciones de las fincas situadas en la Avda. Santa Rosa, 13 y Sardana, 6 -12 (calificadas urbanísticamente de espacio libre y vial, respectivamente), con el compromiso de ceder estas últimas al Ayuntamiento una vez finalizado el proceso de expropiación. Por su parte, las fincas expropiadas en Santa Rosa, 13, han sido utilizadas por la Sociedad para llevar a cabo una promoción (véase secciones "Existencias" y "Principales promociones").

En diciembre de 2007, la Junta de Gobierno, de conformidad con la propuesta de la Alcaldía, acordó transferir 1.228 miles de euros de la subvención percibida por el Ayuntamiento a la Sociedad.

A raíz de la cesión posterior de las fincas expropiadas al Ayuntamiento, el tratamiento contable que debería haberse realizado es considerar esta actuación como una obra por cuenta del Ayuntamiento sin que ello hubiera conllevado resultado alguno para la Sociedad. En este sentido, y tal y como se detalla en la Sección "Existencias", la corrección de este aspecto supondría disminuir las existencias e inversiones inmobiliarias de la promoción Pirineus en 1.201 y 240 miles de euros y disminuir las reservas y el resultado del ejercicio en 1.413 y 28 miles de euros, respectivamente. Por lo que respecta a la corrección relativa a la subvención, supondría reducir la partida "Subvenciones" en 1.059 miles de euros e incrementar las reservas en dicho importe, sin que este último efecto tenga impacto en el patrimonio neto.

Deloitte

Visado únicamente a efectos
de identificación

Subvenciones

FEDER – RamblaSant Sebastià

La Sociedad llevó a cabo la construcción de un parking subterráneo en la Rambla Sant Sebastià y la correspondiente urbanización entre las calles San Silvestre y la Plaça de la Vila por encargo del Pleno del Ayuntamiento de diciembre de 2001. En 2006, una vez la Sociedad finalizó el proyecto, el Ayuntamiento recibió del FEDER una subvención de 1.073 miles de euros para la actuación relativa a esta Rambla, aspecto por el cual, la JGL aprobó en diciembre de 2007 transferir dicha subvención a la Sociedad, que a su vez resultó ser la concesionaria del parking construido.

A 30 de septiembre de 2009, el valor neto contable de esta subvención pendiente de traspasar a resultados en ejercicios futuros asciende a 595 miles de euros. Esta subvención se traspasa a resultados en función del período de cesión del Parking de la Rambla Sant Sebastià, es decir, en 50 años, habiéndose llevado a cabo el traspaso a resultados desde 2006 hasta 2008. Adicionalmente, en dicho parking se han efectuado cesiones de uso a terceros que han ocasionado una reducción del activo que mantenía la Sociedad, y en consecuencia el traspaso a resultados a su vez de los ingresos relacionados con esta subvención, de acuerdo a los principios contables que son de aplicación.

Parking Línea 9

En diciembre de 2006 la Sociedad firmó un convenio de promoción y ejecución de obras con la sociedad Gestió d'Infraestructures, S.A. (GISA), dependiente de la Generalitat de Catalunya, en el que ésta se hacía cargo de un proyecto de construcción de un parking bajo el suelo cuyo uso mantenía Gramepark, S.A. como cesionario y sobre el que a su vez se había determinado que se iba a construir una estación para la línea 9 del metro. Previo a este acuerdo, la Sociedad disfrutaba del derecho de cesión de uso en la misma ubicación de un aparcamiento cuya futura construcción permitiría una mayor dimensión, de acuerdo a los comentarios de la Dirección.

El nuevo presupuesto de construcción del parking ascendía a 1.078 miles de euros y, como consecuencia de los acuerdos relativos al cambio de ubicación de la estación y de la imposibilidad de llevar a cabo el proyecto de construcción de parking por parte de la Sociedad como inicialmente estaba previsto, se firmó el convenio anteriormente citado en el que se acordaba que la Sociedad asumiese un 29,42% del coste (lo cual supone que el 70,58% restante lo asumiría la Direcció General de Ports i Transports de la Generalitat de Catalunya).

El tratamiento contable adoptado por la Sociedad ha consistido en la contabilización del activo por el precio de la construcción, es decir, 1.078 miles de euros y del importe asumido por el ente público como una subvención. El traspaso a resultados se efectúa en el período de duración de la cesión de uso en el que la Sociedad explota dicho parking.

Si bien, de acuerdo a la documentación revisada y el análisis que hemos llevado a cabo sobre esta operación, consideramos que el tratamiento contable más apropiado debería haber consistido en considerar dicha transacción como una permuta sin sustancia comercial (suelo entregado a cambio de servicios de construcción sobre el suelo restante). En consecuencia, la contabilización de este aspecto reduciría el patrimonio neto y el activo en 761 miles de euros, antes de considerar cualquier efecto fiscal.

Otros

El resto de importes corresponden fundamentalmente a cesiones gratuitas de terrenos otorgadas principalmente por el Ayuntamiento.

Provisiones a largo y corto plazo

La evolución y composición de este epígrafe durante el período 2007-2009 (9) es la siguiente:

Subvenciones (m€)	31/12/07	31/12/08	30/09/09
Provisión por impuestos	6	649	649
Provisión por garantías, evicción y saneamiento	-	-	-
Provisiones a largo plazo	6	649	649
Provisión por terminación de obras	840	112	-
Otras provisiones	26	26	26
Provisiones a corto plazo	866	138	26
Total	872	787	675

Fuente: cuentas anuales y balances de sumas y saldos a cada fecha indicada

Provisión por impuestos

La Agencia Estatal de la Administración Tributaria llevó a cabo en 2008 una Inspección del Impuesto sobre Sociedades de los ejercicios 2003, 2004 y 2005 y del Impuesto sobre el Valor Añadido de los ejercicios 2004 y 2005. Como resultado de dichas actuaciones inspectoras, le fueron incoadas a la Sociedad actas por importes de 643 y 16 miles de euros, respectivamente, que fueron firmadas en disconformidad por la Sociedad.

El principal aspecto derivado de las actuaciones inspectoras que se incluye en dichas actas corresponde a la incorrecta aplicación de la bonificación del 99% de las rentas obtenidas por la explotación de aparcamientos y locales por no ser una de las actividades que se incluyen en el artículo 34.2 de la LIS.

En opinión de los abogados de la Sociedad (Font Abogados y la Dirección de Servicios Jurídicos del Ayuntamiento) pese a haberse firmado en disconformidad dichas actas, existe un riesgo probable para la Sociedad de hacer frente a la liquidación de las cuotas e intereses de dichas actas.

La Sociedad en 2008, siguiendo principios contables generalmente aceptados, provisionó dichos importes, si bien, no ha contabilizado los intereses de demora devengados hasta la suspensión de la ejecución de la deuda que fue solicitada en mayo de 2009 cuyo importe asciende a 64 miles de euros. Dicha notificación de suspensión de ejecución de deuda ha sido notificada a la Sociedad en octubre de 2009 condicionada a la constitución de una hipoteca inmobiliaria sobre las fincas sitas en Josep Serrano, 19, i Llorenç Serra, 65, Atico 2º y 3ª (fincas números 6.656, 47.960 y 47.962 del RP nº1 de Santa Coloma de Gramenet).

Por tanto, existe un defecto de provisión de 64 miles de euros a 30 de septiembre de 2009.

Provisión por garantías, evicción y saneamiento

La Sociedad no ha contabilizado provisión alguna por estos conceptos derivados de su propia actividad promotora. De acuerdo a principios contables generalmente aceptados y a la práctica habitual del sector, debería contabilizarse la provisión que razonablemente se pudiera estimar (por ejemplo en base a un histórico de este tipo de costes asumidos para las promociones comercializadas con anterioridad o atendiendo a medias sectoriales en defecto de datos históricos).

No hemos dispuesto de información suficiente con la que poder evaluar el defecto de provisión que pudiera derivarse de este aspecto, si bien una media sectorial podría aproximarse a un 0,5-1% de las ventas de los últimos tres ejercicios.

Provisiones a largo y corto plazo

Deloitte

Visado únicamente a efectos
de identificación

Provisiones genéricas y de terminación de obras

Hasta el ejercicio 2007, previo a la entrada en vigor del NPGC, la Sociedad contabilizaba las ventas de las promociones de acuerdo a los criterios contables vigentes entonces, que permitían reconocer la venta cuando, existiendo un contrato de venta, se encontraban sustancialmente acabadas, esto es, cuando como mínimo los costes incurridos representaban por lo menos un 80% del coste total. En este sentido, se utilizaba una provisión de terminación de obra para reflejar los costes pendientes de incurrir para la finalización de dicha obra una vez que se había reconocido la totalidad del ingreso por ventas.

Una vez entró en vigor el NPGC este tipo de provisiones no corresponde al haberse modificado el criterio de contabilización de ingresos.

Por otra parte, al 30 de septiembre de 2009, la Sociedad tiene provisiones genéricas por importe de 26 miles de euros contabilizadas en el pasivo corriente del balance de situación adjunto que en la actualidad no obedecen a ningún pasivo o compromiso adquirido por la Sociedad, de acuerdo a las manifestaciones de la Dirección.

Existe por tanto, un exceso de provisión por dicho importe.

Deudas con entidades de crédito

La evolución y composición de este epígrafe durante el período 2007-2009 (9) es la siguiente:

Deuda con entidades de crédito	Miles de euros		
	31/12/07	31/12/08	30/09/09
Pólizas de crédito			
Préstamos hipotecarios	3.247	3.987	3.977
Préstamos no hipotecarios	1.598	6.515	15.562
Deuda largo plazo	4.278	7.681	7.343
	9.123	18.183	26.882
Pólizas de crédito			
Préstamos hipotecarios	13.570	21.134	20.853
Préstamos no hipotecarios	24.185	12.805	11.892
Deuda corto plazo	200	451	451
	37.955	34.390	33.196
Total Deuda con entidades de crédito	47.078	52.573	60.078

Fuente: cuentas anuales y balances de sumas y saldos a cada fecha indicada

La Sociedad utiliza básicamente tres herramientas de financiación con entidades financieras:

- Pólizas de crédito
- Préstamos hipotecarios
- Préstamos no hipotecarios

A continuación se detallan los principales aspectos relacionados con estos instrumentos a 30 de septiembre de 2009.

Pólizas de crédito

La Sociedad a 30 de septiembre de 2009 tiene contratadas las siguientes pólizas de crédito:

Pólizas de crédito	Miles de euros		Fecha vencimiento	Tipo interés
	Limite	Saldo dispuesto 30.09.2009		
Corto plazo:				
La Caixa	7.000	5.117	31/12/2009	Eur 3m+0,8
BSCH (Adquisición suelo)	6.000	5.960	11/07/2010	Eur 3m+1
BSCH (Promoción Santa Rosa)	3.375	3.347	26/06/2010	Eur 3m+1,30
Caixa Catalunya (*)	3.000	2.898	21/10/2010	Eur 3m+3,5
BBVA (*)	3.000	2.942	21/10/2010	Eur 3m+0,90
Caixa Sabadell	1.500	589	30/06/2010	Eur 12m+2,95
Total corto plazo	23.875	20.853		
Largo plazo				
Caixa Terrasa	4.000	3.977	13/09/2011	Eur 3m+0,15
Total largo plazo	4.000	3.977		
Total	27.875	24.830		

(*) Datos actualizados con la renovación de póliza que se ha producido con fecha posterior al cierre contable de 30.9.09

Fuente: Balance de sumas y saldos y contratos suscritos

Al 30 de septiembre de 2009, la Sociedad tiene pendiente por disponer 3.045 miles de euros en dichas pólizas de crédito.

Condiciones particulares

En la renovación de pólizas escritas anteriormente se han obtenido avales del Ayuntamiento (véase Sección "Saldos con empresas del Grupo"). Por otra parte, la renovación ha conllevado un incremento de los diferenciales aplicados pasando de diferenciales del 80-100 puntos básicos a diferenciales de 300-350 puntos básicos sobre el euríbor a 3 meses.

Deudas con entidades de crédito

Préstamos no hipotecarios

La Sociedad a 30 de septiembre de 2009 tiene los siguientes préstamos no hipotecarios:

		Saldo a 30.09.2009						
Préstamos no hipotecarios		Entidad financiera	Nominal	Corto Plazo	Largo Plazo	Total	Tipo de interés	Vencimiento
Parking Pirineus 32-62	Dexia	3.500	-		3.500	3.500	Euribor 3m+ 0,185	25/07/2013
Parking Rambla San Sebastián	Dexia	5.000	251		2.443	2.694	Euribor 3m + 0,45	30/06/2020
Locals Av. Pallaresa, 72- Dexia	Dexia	2.000	200		1.400	1.600	Euribor 3m + 0,45	05/09/2017
Total			10.500	451	7.343	7.794		

Fuente: balances de sumas y saldos y contratos suscritos

Condiciones particulares

Las cláusulas de amortización anticipada se detallan para cada préstamo en el Anexo 7.

Deudas con entidades de crédito

Préstamos hipotecarios

La Sociedad a 30 de septiembre de 2009 tiene contratados los siguientes préstamos hipotecarios para las siguientes promociones:

Saldo a 30.09.2009							
Préstamos hipotecarios	Entidad financiera	Límite adicional no dispuesto	Corto Plazo	Largo Plazo	Total	Tipo de interés	Vencimiento
Viviendas Píneus	Caixa Catalunya	-	8.824		11.637	Euribor 12m+1,00	31/07/2027
Viviendas Front Fluvial II	La Caixa	10.520	-	2.813	5.682	Euribor 12m+1,25	16/07/2037
Locales y parking Front Fluvial II	La Caixa	4.265	-	3.159	3.159	Euribor 1m+1,75	01/06/2032
Locales Píneus	Caixa Catalunya	-	1.921	-	1.921	Euribor 12+2,5	31/07/2027
Locales y parking Front Fluvial I	La Caixa	-	50	1.405	1.455	IRPH 3 años	31/05/2029
Locales F. Macià, 37 (Olimpo)	Caixa Madrid	-	92	730	822	Euribor 3m + 0,2	29/05/2018
Viviendas Front Fluvial I	La Caixa	-	322	490	812	IRPH	01/06/2034
Locales Av. Catalunya 28 - 38	Caixa Catalunya	-	52	452	504	Euribor 12m+0,5	31/05/2018
Locales y parking Enric Granados	Caixa Penedés	-	417	-	417	Euribor 12m+1,00	19/05/2033
Viviendas HP6	Caixa Catalunya	-	8	390	398	IRPH 12m+0,4	31/03/2035
Parking HP6	Caixa Catalunya	-	41	189	230	Euribor 12m+0,5	31/03/2015
Locales HP2	Caixa Terrasa	-	23	105	128	Mibor 1año+1,5	05/12/2014
Locales HP6	Caixa Catalunya	-	18	95	113	IRPH 12m+0,4	31/03/2015
Espai Cívic Raval	La Caixa	-	35	52	87	Euribor 12m+1,00	01/02/2012
Locales Avda Catalunya, 48-52	Caixa Terrasa	-	52	-	52	IRPH 3 años+0,5	04/11/2023
Viviendas Avda Catalunya, 48-52	Caixa Terrasa	-	37	-	37	IRPH media 3 meses	04/11/2028
Total		14.785	11.892	15.562	27.454		

Fuente: balances de sumas y saldos y contratos suscritos

Condiciones particulares

Las cláusulas de amortización anticipada se detallan para cada préstamo en el Anexo 7.

Deloitte

Visado únicamente a efectos
de identificación

Deudas con entidades de crédito

Vencimientos teóricos

Los vencimientos de la deuda expuestos en los apartados anteriores corresponden a aquéllos que la Sociedad tiene registrados en sus libros contables, basando su criterio de clasificación, de acuerdo a los comentarios de la Dirección Financiera, en las expectativas de cancelación de deuda de acuerdo al ritmo esperado de venta de unidades que conforman las promociones, lo cual es conforme a los principios contables generalmente aceptados. No obstante, en caso de no efectuarse cancelaciones de deuda por inexistencia de entrega de unidades de las distintas promociones, los vencimientos de la deuda financiera, de conformidad con los acuerdos suscritos con entidades de crédito y bajo la premisa de cumplimiento estricto de las condiciones que eviten la amortización anticipada, serían los siguientes:

Vencimiento préstamos (miles €)	2009 (9)	2010 (9)	2011 (9)	2012 (9)	2013 (9)	Siguientes	Total
Préstamos hipotecarios	351	363	581	1.307	1.351	23.501	27.454
Préstamos no hipotecarios	436	439	442	3.945	448	2.084	7.794
Total	787	802	1.023	5.252	1.799	25.585	35.248

Hipótesis asumidas en la presentación de deuda anterior:

1. No se realizan subrogaciones o cancelaciones de los préstamos con posterioridad a fecha 30 de septiembre de 2009.
2. Tomamos como tipo de interés de referencia el confirmado por la entidad financiera correspondiente en su respuesta a la circularización efectuada a fecha 30 de septiembre de 2009 o, en su defecto, el aplicado en el último pago de la amortización según extracto bancario.

Fuente: clasificación contable de conformidad a las respuestas bancarias obtenidas y las condiciones contractuales establecidas

No obstante para determinar la clasificación adecuada de la deuda financiera ha de tenerse en cuenta:

- a) La expectativa de entrega de las promociones por ella financiada (criterio mantenido por la Sociedad), pero, en todo caso,
- b) La capacidad unilateral por parte de la Sociedad (de manera irrevocable) de poder mantener las deudas conforme a los calendarios previstos en los planes de amortización ordinaria que se incluyen en los distintos contratos de financiación. **Este aspecto es particularmente reseñable dada la existencia de cláusulas de amortización anticipada en dichos contratos que facilitarían a las entidades financieras para la exigibilidad inmediata de las cantidades adeudadas.** En el Anexo 7 se detalla la existencia de estas cláusulas, siendo la más significativa la disminución del valor de tasación de los inmuebles hipotecados por debajo de un 20-25% respecto de la tasación efectuada en el momento de la concesión de la financiación sin que se hayan ampliado las garantías o devuelto la parte del préstamo no cubierto con las mismas. **Dado que no hemos dispuesto de tasaciones efectuadas por expertos independientes a la fecha actual, no podemos determinar qué parte de las deudas con entidades de crédito estaría sujeta a posibilidad de amortización anticipada.**

Otros pasivos financieros

La evolución y composición de este epígrafe durante el período 2007-2009 (9) es la siguiente:

Otros pasivos financieros (m€)	31/12/07	31/12/08	30/09/09
Fianzas recibidas a largo plazo	23	47	49
Depósitos recibidos a largo plazo	11	6	3
Anticipos de clientes a largo plazo	579	579	579
Otros pasivos financieros a largo plazo	613	632	631
Intereses devengados pendientes de pago	191	302	127
Depósitos recibidos a corto plazo	323	6	-
	514	308	127

Fuente: cuentas anuales y balances de sumas y saldos a cada fecha indicada

Fianzas y depósitos recibidos a largo plazo

En este capítulo la Sociedad incluye fundamentalmente las fianzas recibidas en los contratos de alquiler en que actúa como arrendadora.

Anticipos de clientes a largo plazo

La Sociedad mantiene contabilizado bajo este título el importe correspondiente al pasivo asumido en la permuta suscrita con fecha 5 de octubre de 2007 con los Sres. Delgado Collado con los que la Sociedad tiene el compromiso de entrega de 32 plazas de aparcamiento y 391 miles de euros en efectivo (pagados mediante cheque en octubre de 2007) a cambio de la finca ubicada en la calle Enrique Granados, 15-19 valorada por un estudio interno de la Sociedad por importe de 1.063 miles de euros.

Intereses devengados pendientes de pago

Bajo esta rúbrica la Sociedad contabiliza los intereses devengados y pendientes de pago de préstamos y pólizas suscritas con entidades bancarias a 31 de diciembre de 2007 y 2008, y al 30 de septiembre de 2009.

Depósitos recibidos a corto plazo

El importe contabilizado en este capítulo al cierre del ejercicio 2007 corresponde, fundamentalmente, a la posición deudora mantenida por la Sociedad frente a la Comunidad de Bienes de Torre Sonia.

Método alemán

Adicionalmente a la financiación obtenida con entidades de crédito, la Sociedad tiene previsto llevar a cabo el pago al constructor en ciertas promociones mediante el método alemán. Este método consiste fundamentalmente en un pago único total diferido al final de la obra al que se cargan los intereses generados desde la presentación de cada certificación de obra hasta la entrega definitiva de la misma de acuerdo a un tipo de interés previamente pactado.

Las promociones en las que se ha determinado dicho uso son, de acuerdo a la información contenida en las actas y acuerdos aprobados por el Consejo de Administración, las siguientes:

Promoción / Aparcamiento	Adjudicatario	Importe de la licitación (m€, IVA incluido)	Importe adjudicado (m€, IVA incluido)	Tipo de interés	Fin ejecución	Contrato firmado
Aparcamiento Mossen Camilli Rosell	ACSA Obras y Infraestructuras S/A	2.055	1.959	Euribor a 1 año + 3 puntos	09/2010	SI (07/2009)
Aparcamiento Francisc Moreques	Promoción e Ingeniería de Obras S/A (PROINOSA)	4.162	3.425	Euribor a 1 año + 3 puntos	09/2010	SI (07/2009)
Aparcamiento Bantus II Fase	Promoción e Ingeniería de Obras S/A (PROINOSA)	3.760	3.054	Euribor a 1 año + 2,5 puntos	13 meses (2011)	NO
Calle Circunvalación nº 95	CABBSA Obras y Servicios S/A	2.554	2.248	Euribor a 1 año + 4-70 puntos	15 meses (2011)	NO

Fuente: elaboración propia a partir de la revisión de los contratos firmados, lectura de actas del Consejo de Administración y pliegos de cláusulas de las licitaciones de los proyectos mencionados.

Otros pasivos financieros

Este tipo de contratos exige una contabilización aplicando criterios financieros y presentando el activo (por el valor estimado de la obra ejecutada hasta la fecha para la Sociedad) y el pasivo (por el importe de la citada obra ejecutada más la carga financiera relacionada con el activo ya reconocido) correspondientes. Este aspecto debe ser considerado para la evaluación de necesidades de financiación que requiera la Sociedad en los próximos ejercicios.

Al 30 de septiembre de 2009 no existe ejecución de obra en estas promociones y aparcamientos por lo que no es necesario reflejar impacto alguno en el balance adjunto, excepto por lo que respecta al aparcamiento de Francesc Moragues, en el que se había ejecutado obra por importe de 27 miles de euros, IVA incluido, correspondientes a la primera certificación del mes de septiembre de 2009, lo cual no conlleva registrar el devengo de intereses sobre los mismos al tratarse de la certificación emitida con fecha 30 de septiembre de 2009.

Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar

La evolución y composición de este epígrafe durante el período 2007-2009 (9) es la siguiente:

Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar (mC)	31/12/07	31/12/08	30/09/09
Proveedores	3.381	1.908	1.615
Contratistas de obra	5.849	4.960	13.570
Acreeedores por prestadores de serv.	1.514	1.789	1.386
Anticipo de clientes	2.676	2.414	5.116
Remuneraciones pendientes de pago	206	211	211
Administraciones Publicas	215	380	716
Total	13.841	11.662	22.614

Fuente: cuentas anuales y balances de sumas y saldos a cada fecha indicada

Provedores

La Sociedad mantiene contabilizados en este capítulo los pasivos a los que deberá hacer frente, fundamentalmente, por adquisición de suelo. La composición al 30 de septiembre de 2009 es la siguiente:

Proveedores	m€
Expropiaciones Sardaña	804
Acuerdo permuta Solar de Les Algues	358
Depositos justiprecio expropiaciones	204
Acuerdo permuta Frontig Fluvial III	188
Indemnización pérdida arrendamiento en Circunvalación	57
Provisión auditoría 2008	10
Otros	(6)
Total	1.615

Fuente: balances de sumas y saldos a 30 de septiembre de 2009

Las principales partidas que componen este saldo corresponden a:

1. Expropiaciones Sardanà;

El importe registrado en concepto de expropiaciones de Sardana debe considerarse atendiendo a las siguientes circunstancias:

- 98 miles de euros están pendientes de pago a un expropiado.
- 223 miles de euros corresponden al valor de dos pisos expropiados cuyos propietarios han sido realojados en la promoción de Pirineus 32-62. La Sociedad ha registrado la venta de ambas viviendas sin que se haya otorgado la escritura pública de venta (véase Sección "Existencias")
- 113 miles de euros corresponden al valor de un piso expropiado en la calle [REDACTED] cuyos propietarios han sido realojados en la promoción de Pirineus 32-62. En este caso la Sociedad no ha registrado la venta de la vivienda de realojamiento, si bien se han entregado las llaves.
- 90 miles de euros corresponden a una provisión que debería haber sido revertida por la Sociedad (véase Promoción Pirineus en secciones "Existencias" y "Principales promociones").

2. Acuerdo permuta Solar de les Aigües:

Corresponde al valor de dos viviendas, un local y dos plazas de parking a entregar al Sr. Rafael Juan Lluís (miembro del Consejo de Administración de la Sociedad), de conformidad con el contrato de permuta no escriturado por el que la Sociedad adquirió unos terrenos en la promoción "Solar de Les Aïnîtes" con fecha 16 de junio de 2008.

3. Depósitos justiprecio expropiaciones:

El importe registrado en este capítulo corresponde a la contabilización no compensada por parte de la Sociedad de las cantidades entregadas en la Caja General de Depósitos dependiente del Ministerio de Economía y Hacienda, ver sección "Inversiones financieras (corrientes y no corrientes)". Ambos importes deberían compensarse en el balance de situación al 31 de diciembre de 2009 al tratarse de un pago ya realizado cuya contrapartida es el coste de suelo de determinadas promociones.

Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar

4. Acuerdo permuta Front Fluvial III:

El importe contabilizado en esta partida corresponde a unas cantidades pendientes de pago acordadas en una permuta por los que la Sociedad adquirió unos terrenos en la Avenida Generalitat, nº 150 donde se ubica la promoción Front Fluvial III, con el compromiso de entrega en contrapartida una vivienda de construcción futura en la promoción Front Fluvial II y 313 miles de euros, de los cuales están pendientes de pago 188 miles de euros al 30 de septiembre de 2009.

5. Provisión auditoría 2008:

La provisión de la auditoría de 2008 debería haberse revertido tras la efectiva contabilización y pago de la factura correspondiente, por lo que al 30 de septiembre de 2009 existe un ajuste patrimonial por dicho importe que incrementaría el resultado en 10 miles de euros y reduciría el epígrafe de acreedores comerciales y otras cuentas a pagar por el mismo importe. No obstante, y atendiendo que no se ha contabilizado importe alguno por los costes de la auditoría del ejercicio 2009, el importe del exceso o del defecto por este concepto dependerá del acuerdo que alcance la Sociedad con el auditor de cuentas. A fecha de este informe, no disponemos de información acerca del nombramiento de auditor de cuentas.

Contratistas de obra

El ABC de proveedores de la Sociedad para el período analizado es el siguiente:

Contratistas de obra (miles €)	Volumen facturación (IVA no incluido)			Deuda pendiente 30/09/09
	31/12/07	31/12/08	30/09/09	
PROINOSA	10.988	597	1.427	13.012
FAUS	4.068	4.377	2.668	11.113
FGC CONSTRUCCIONES S.A.	-	1.826	5.280	7.106
MMI CONSTRUCCIONES, S.L.	2.846	2.241	851	5.938
GECOINSA	2.897	1.426	1.252	5.575
UTILES OLIVERES (BERNÚEVA)	1.888	-	3.281	3.281
EDISAN CONSTRUCCIONES S.A.	-	-	-	1.888
EUROCATALANA OBRAS Y SERVICIOS S.L.	412	145	857	857
UTIEATRE JOSEPH DE SEBARRA	306	28	-	557
IMSA MANTENIMIENTO Y MONTAJE S.A.	316	-	-	334
CONSTRUCCIONES TRADE S.L.	323	124	92	316
OTROS	-	-	-	539
Total Contratistas de obra	24.044	10.764	15.708	50.516
				11.391

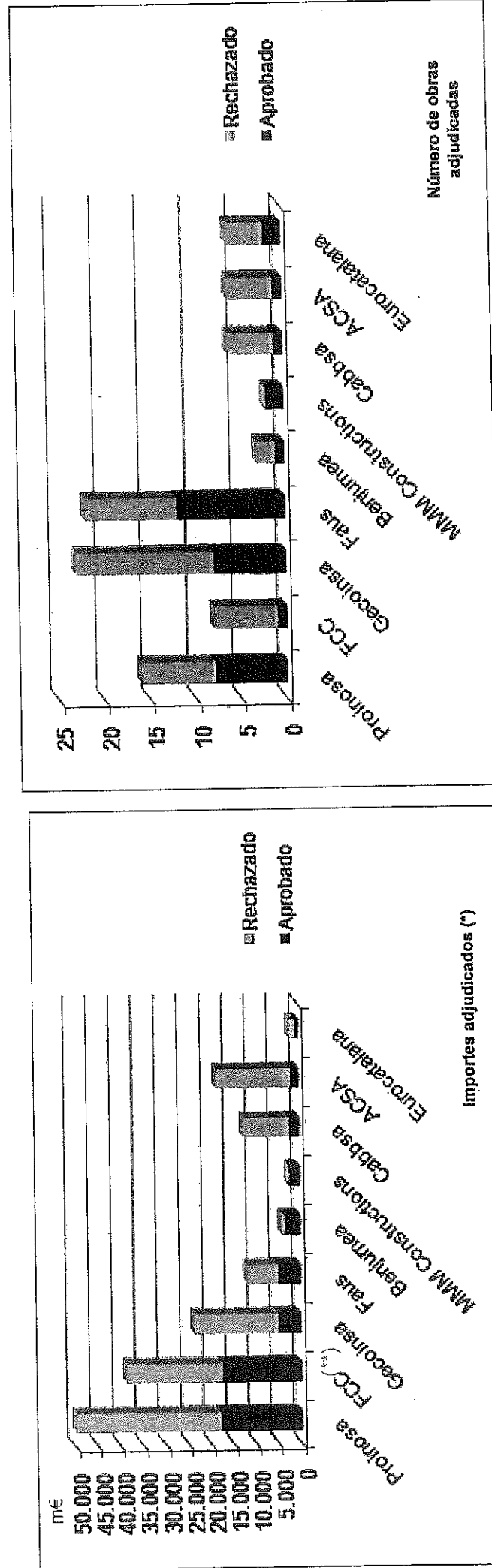
Fuente: elaboración propia a partir de cuentas anuales y balances de sumas y saldos a cada fecha indicada

Adicionalmente, al 30 de septiembre de 2009 la Sociedad tiene contabilizado en este epígrafe las obligaciones contraídas en nombre de la Comunidad de Bienes de afectados de Torre Sonia, básicamente de certificaciones de obra, pendientes de pago a dicha fecha por importe de 1.745 miles de euros.

Otro concepto adicional que se incluye bajo este epígrafe, por importe de 434 miles de euros, corresponde a una cuenta de orden utilizada por la Sociedad para registrar los trasposos de existencias a inversiones inmobiliarias, manteniendo a su vez una cuenta de saldo deudor por el mismo importe en el epígrafe de deudores del activo del balance de situación adjunto (véase Sección "Inversiones Financieras").

Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar

En el Anexo 5 se incluye una descripción de las condiciones, operaciones y otros aspectos relacionados con los principales proveedores. Los principales contratistas presentados en el proceso de adjudicación así como los que han obtenido la adjudicación de la ejecución de obra pública y la construcciones de las promociones inmobiliarias durante el período analizado (2007-2009(9)), tanto en número de obras como en importe (se incluyen en el cuadro siguiente los importes adjudicados en la licitación, no los incurridos a la fecha), se resumen a continuación:



Fuente: elaboración propia a partir de las actas de la Mesa de Contratación y de las Actas del Consejo de Administración de la Sociedad

(*) Los importes adjudicados no necesariamente se corresponden con los importes incurridos y facturados, en la medida que exista obra pendiente de ejecución por dichos contratistas (p.ej. FCC en Front Fluvial II)

(**) Una obra adjudicada (Front Fluvial II).

Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar

Deloitte

Visado únicamente a efectos
de identificación

Aspectos a destacar

1. La Sociedad ha firmado un acuerdo con MMM Constructions, S.L., con fecha 17 de febrero de 2009, según el cual Gramepark, S.A. se compromete a pagar las facturas de materiales de suministros así como la parte proporcional de la Seguridad Social e IRPF de los trabajadores destinados a la obra en la confluencia de las calles Nápoles y Beethoven de Santa Coloma de Gramenet.

Los riesgos laborales y otros aspectos, en su caso, que pudieran ponerse de manifiesto como consecuencia de los compromisos asumidos por Gramepark, S.A., no han sido objeto de análisis en esta primera Fase de nuestro trabajo.

2. Gecoinsa participa a su vez en la sociedad Gecopatrimoni, S.L. (domiciliada en el mismo domicilio social que Gecoinsa), con CIF B62453956. De acuerdo a documentación de carácter público del Ayuntamiento de Barcelona, el arquitecto de Gramepark, Sr. Jordi Nadal Estrada participó en un proyecto de ordenación y definición de usos de la Plaza de la Mainada de Barcelona fechado en noviembre de 2006 y aprobado por el Ayuntamiento en febrero de 2007, obra llevada a cabo por Gecopatrimoni, S.L.

Conforme se indica en la Sección 1, las funciones o cargos desempeñados por miembros del Consejo de Administración en sociedades del mismo, análogo o complementario género de actividad de la Sociedad, deben ser desglosados en las cuentas anuales de la Sociedad. Esta vinculación o cualquier otra que pudiera haber, en su caso, no fueron desglosadas en las correspondientes cuentas anuales.

Por otra parte, la sociedad Pascsa Instal·lacions, S.A., que ha llevado a cabo diversas obras en los locales de la Plaza Olimpo (por importe de 1,6 millones de euros) participa junto a Gecopatrimoni, S.L. en una sociedad conjunta (Consorcio Prociudad, S.L., está domiciliada en la Avda. Generalitat, 5 de Santa Coloma de Gramenet).

3. Por lo que respecta al saldo mantenido al 30 de septiembre de 2009 con FCC por la promoción "Front Fluvial II", cabe destacar, que conforme se indica en la Sección "Existencias", dicho saldo debería incrementarse en 527 miles de euros como consecuencia de la certificación de obra del mes de septiembre que se encuentra sin contabilizar a dicha fecha.



Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

Deloitte

Visado únicamente a efectos
de identificación

Acreedores por prestaciones de servicios

El importe contabilizado en este capítulo corresponde a las facturas pendientes de pago a instaladores, arquitectos y otras empresas subcontratadas o que prestan sus servicios a la Sociedad. En el Anexo 6 se incluye un detalle de los mismos.

Anticipos de clientes

Al 30 de septiembre de 2009 la Sociedad mantiene contabilizado en su balance de situación anticipos de clientes que corresponden a las cantidades percibidas por anticipado de viviendas pendientes de enajenar en las siguientes promociones:

Promoción	Anticipos de clientes	m€
39	Parking San Carlos	3.448
91	Frontal (Vivienda)	744
N/A	Negocio Guitas	536
85	Pineles 32-62	205
761	Parking y locales Verdi/Beethoven (Rambla del Fondo)	108
95	Santa Rosa 1-13	71
97	Circunvalación 85	21
	Otros	(17)
	Total	5.116

Fuente: balance de sumas y saldos a 30 de septiembre de 2009

Las principales características de los compromisos adquiridos en los acuerdos incluidos en el descriptivo anterior se detallan en la sección "Existencias".

Adicionalmente, el importe registrado correspondiente al negocio de grúas corresponde a las cantidades ingresadas por la Sociedad a cuenta del Ayuntamiento por los servicios de grúa prestados. Dicho importe no ha podido ser contrastado y conciliado con los saldos pendientes de cobro y pago al Ayuntamiento al 30 de septiembre de 2009.

Remuneraciones pendientes de pago

La provisión de remuneraciones pendientes de pago correspondiente al cierre contable de la Sociedad al 30 de septiembre de 2009 no había sido actualizada en base al devengo de las pagas extra de los meses de marzo, junio y Navidad. En base a los cálculos facilitados por la Dirección, dicha provisión debería haberse incrementado en 29 miles de euros, hasta alcanzar un total de 240 miles de euros. La contabilización de este aspecto supondría una disminución del resultado del período en el patrimonio neto del balance de situación al 30 de septiembre de 2009, antes de considerar su efecto fiscal, en 29 miles de euros y un incremento del epígrafe "Acreedores y otras cuenta a pagar" en dicho importe.

Administraciones Públicas

Los saldos mantenidos con Administraciones Públicas durante el período analizado se detallan en la sección "Saldos con Administraciones Públicas".

Operaciones con personas y sociedades vinculadas

Deloitte

Visado únicamente a efectos
de identificación

Miembros del Consejo:

En mayo de 2008 se aprueba en el Consejo de Administración de la Sociedad llevar a cabo una permuta con Rafael Juan Lluís, quien:

Entrega:

Una finca de 196 m2 con una construcción de 293 m2 sita en Paseo Alameda, 38 de Santa Coloma de Gramenet. Dicha finca, conforme a la nota simple del Registro de la Propiedad había sido adquirida por título de compraventa y donación en 1998 y 2007, respectivamente.

Recibe:

Dos viviendas de 90 m2, un local de 70 m2, 2 plazas de parking a elegir de todas las promociones llevadas a cabo por Gramenepark, S.A. hasta 2011 y 150 miles de euros.

En el acta del Consejo de Administración que aprobó esta operación se determina una valoración mínima de los activos recibidos de 787 miles de euros. No hemos dispuesto de una valoración externa acerca del valor razonable de los elementos permutados.

Miembros de la Dirección:

De acuerdo a las manifestaciones de la Dirección, no constan operaciones llevadas a cabo en el período analizado con miembros de la Dirección de la Sociedad, salvo la retribución laboral por los servicios prestados.

Ayuntamiento de Santa Coloma de Gramenet

La Sociedad realiza operaciones significativas con su Accionista Único (gestión de obra pública, gestión del servicio de grúas, etc.) y mantiene saldos comerciales y financieros significativos con el mismo (tal y como se detalla en la Sección "Descripción del negocio y actividades del período 2007-2009(9)" y "Saldos con empresas del Grupo"), en consecuencia, este aspecto debe ser tomado en consideración para cualquier interpretación que se realice de la información económico-financiera de la Sociedad.

Otras partes vinculadas:

De acuerdo a las manifestaciones de la Dirección, no constan operaciones llevadas a cabo en el período analizado con otras personas vinculadas.

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
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		

Cuenta de pérdidas y ganancias analítica

Las cuentas de pérdidas y ganancias analíticas durante el período 2007-2009 (9) son las siguientes:

Ejercicio 2007 (m€)	Promociones	Obra Pública	Aparcamientos	Grúas	Parquímetros	Estructura y otros	Total
Instituto de la ciudad de negocios	13.494	7.625	1.977	856	313	304	24.569
Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	5.435	91	(424)	-	-	-	5.102
Provisionamientos	(16.444)	(7.674)	(1.156)	(81)	-	-	(25.355)
Otros ingresos de explotación	558	17	129	-	-	119	823
Gastos de personal	(274)	-	(48)	(739)	(203)	(1.196)	(2.460)
Otros gastos de explotación	1.543	(65)	(962)	(84)	(18)	(667)	(253)
Amortización de inmovilizado	(40)	-	(150)	(24)	(17)	(73)	(304)
Indicación de subvenciones de apoyo financiero y otras	-	-	286	-	-	2	288
Deterioro y resultado por enajenación de inmovilizado	-	-	(17)	-	(3)	(17)	(37)
Otros resultados	(1)	-	114	-	1	-	114
Resultado de explotación	4.271	(6)	(251)	(72)	73	(1.528)	2.487
Ingresos financieros	-	-	-	-	-	22	22
Gastos financieros	-	-	-	-	-	(1.922)	(1.922)
Resultados financieros	-	-	-	-	-	(1.900)	(1.900)
Impuesto sobre beneficios	-	-	-	-	-	(1)	(1)
Total	4.271	(6)	(251)	(72)	73	(3.429)	586

Fuente: Contabilidad analítica de la Sociedad.

En el capítulo de estructura y otros se incluyen los ingresos y los gastos con carácter estructural, así como aquéllos provenientes del departamento de administración, la oficina de rehabilitación, la bolsa de viviendas de alquiler y la oficina técnica, por la parte no imputada a promociones, aparcamientos y obra pública.

Cuenta de pérdidas y ganancias analítica

Deloitte

Visado únicamente a efectos de identificación

Ejercicio 2008 (m€)		Promociones	Obra Pública	Aparcamientos	Grúas	Parquímetros	Estructura y otros	Total
Ingreso neto de la oferta de negocios		4.112	3.213	1.057	927	321	237	9.867
Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación		4.579	(100)	464	-	-	-	4.943
Trabajos realizados por la empresa para su activo		3.703	-	-	-	-	-	3.703
Aprovisionamientos		(13.483)	(3.277)	(867)	(90)	-	(19)	(17.736)
Otros ingresos de explotación		321	16	170	-	-	334	841
Gastos de personal		(307)	(53)	(113)	(822)	(193)	(1.427)	(2.915)
Otros gastos de explotación		290	(42)	(340)	(92)	(14)	(526)	(724)
Amortización del inmovilizado		(52)	-	(168)	(35)	(17)	(108)	(380)
Inclusión de subvenciones de innov. No financiero y otras		(165)	-	5	-	-	-	(160)
Detenido y resultado por enajenaciones de inmovilizado		-	-	978	-	-	-	978
Otros resultados		3	-	-	-	-	-	3
Resultado de explotación		(999)	(243)	1.186	(112)	97	(1.509)	(1.580)
Ingresos financieros		633	-	-	-	-	42	675
Gastos financieros		(556)	-	-	-	-	(2.104)	(2.760)
Resultados financieros		(23)	-	-	-	-	(2.062)	(2.085)
Ingreso sobre beneficios		-	-	-	-	-	-	-
Total		(1.022)	(243)	1.186	(112)	97	(3.571)	(3.665)

Fuente: Contabilidad analítica de la Sociedad.

En el capítulo de estructura y otros se incluyen los ingresos y los gastos con carácter estructural, así como aquéllos provenientes del departamento de administración, la oficina de rehabilitación, la bolsa de viviendas de alquiler y la oficina técnica, por la parte no imputada a promociones, aparcamientos y obra pública.

Cuenta de pérdidas y ganancias analítica

Deloitte

Visado únicamente a efectos
de identificación

Periodo finalizado el 30/09/2009 (m€)	Promociones	Obra Pública	Aparcamientos	Grúas	Parquímetros	Estructura y otros	Total
Ingresos netos de la cifra de negocios	3.438	7.516	952	659	237	149	12.951
Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	4.484	-	2.240	-	-	-	6.724
Trabajos realizados por la empresa para su activo	406	-	-	-	-	-	406
Aprovisionamientos	(7.737)	(7.137)	(2.960)	(69)	-	(41)	(17.944)
Otros ingresos de explotación	3	1	74	-	-	177	255
Gastos de personal	-	(205)	-	(643)	(159)	(1.522)	(2.529)
Otros gastos de explotación	(168)	(82)	(241)	(70)	(11)	(347)	(919)
Amortización del inmovilizado	(83)	(2)	(124)	(24)	(13)	(80)	(326)
Otros resultados	-	-	(3)	-	-	-	(3)
Resultado de explotación	343	91	(52)	(147)	54	(1.664)	(1.385)
Ingresos financieros	389	-	-	1	-	5	395
Gastos financieros	(401)	-	(8)	-	-	(1.323)	(1.732)
Resultados financieros	(12)	-	(8)	1	-	(1.318)	(1.337)
Impuesto sobre beneficios	-	-	-	-	-	-	-
Total	331	91	(70)	(146)	54	(2.982)	(2.722)

Fuente: Contabilidad analítica de la Sociedad.

En el capítulo de estructura y otros se incluyen los ingresos y los gastos con carácter estructural, así como aquéllos provenientes del departamento de administración, la oficina de rehabilitación, la bolsa de viviendas de alquiler y la oficina técnica, por la parte no imputada a promociones, aparcamientos y obra pública.

Cuenta de pérdidas y ganancias analítica

Deloitte

Visado únicamente a efectos de identificación

Análisis y evolución de partidas de cuenta de resultados

Asimismo, en este mismo ejercicio se contabilizaron reversiones de provisiones dotadas en ejercicios anteriores por gastos pendientes por importe de 448 miles de euros, las cuales supusieron una mejora en el resultado de esta actividad para este ejercicio.

La aportación al importe neto de la cifra de negocios del período analizado por parte de las distintas promociones de vivienda pública sin considerar las correcciones citadas anteriormente ha sido la detallada en el cuadro adjunto.

Importe neto de la cifra de negocio por promoción (m€)	31/12/07	31/12/08	30/09/09
85 Pitiusas, 32-52	12.115	(3.659)	39
95 Santa Rosa, 1-113	-	1.334	1.798
93 Salaréjos	43	4.432	24
89 Pau Gats, 27-31	-	-	1.427
80 AV Primavera, 50	-	-	-
88 Frontón, 111	539	1.746	22
81 Enric Granados, 11	285	58	-
Otros	512	201	128
Total	13.494	4.112	3.438

Fuente: Contabilidad analítica de la Sociedad.

Obra Pública

En la sección "Saldo con empresas del Grupo" se detalla el marco general así como el procedimiento de licitación seguido por la Sociedad en la ejecución de las actuaciones por encargo del Ayuntamiento.

En la revisión del período analizado 2007-2009 (9) se han analizado distintas obras que representan las siguientes magnitudes sobre la cuenta de pérdidas y ganancias de esta actividad:

Cuenta de pérdidas y ganancias de obra pública (m€)	31/12/2007			31/12/2008			30/09/2009		
	Analizado	Total	%	Analizado	Total	%	Analizado	Total	%
Importe neto de la cifra de negocios	5.991	7.625	79%	3.072	3.213	96%	7.481	7.516	100%
Variación de existencias de P+D+I en curso de fabricación	91	91	100%	(100)	(100)	100%	-	-	0%
Aprovisionamientos	(6.040)	(7.674)	79%	(3.049)	(3.277)	93%	(7.110)	(7.137)	100%
Otros ingresos de explotación	13	17	76%	15	16	94%	1	1	100%
Gastos de personal	-	-	0%	(53)	(53)	100%	(205)	(205)	100%
Otros gastos de explotación	(8)	(65)	12%	(35)	(42)	83%	(74)	(82)	90%
Aportación de inmovilizado	-	-	0%	-	-	0%	(2)	(2)	0%
Resultado	47	(6)		(150)	(243)		91	91	

Fuente: Contabilidad analítica de la Sociedad.
En la sección "Principales obras públicas por encargo del Ayuntamiento", se incluye información adicional sobre las principales obras ejecutadas por parte de la Sociedad.

Cuenta de pérdidas y ganancias analítica

Aparcamientos

La contribución al resultado de los distintos aparcamientos gestionados por la Sociedad ya sea mediante su explotación en régimen de rotación o alquiler, así como aquellos para los cuales se han obtenido ingresos mediante la cesión de los derechos de uso para un plazo de 50 años durante el período analizado ha sido la siguiente:

Resultado por aparcamiento (m€)	31/12/07	31/12/08	30/09/09
(*) Ronda Sant Sebastia	208	556	65
(*) Mercat del Fondo	19	406	3
(*) Llorenç Serra	141	46	35
Aragón	14	147	31
Vales 1 hora (parkings rotación)	13	22	12
(*) Plaza de la Vila	(28)	(27)	29
(*) Accés HP4	(69)	88	(61)
Galicia 18	-	-	(58)
Complex Les Oliveres	-	-	(125)
Guindera	(153)	(18)	8
Sant Jaqui	(389)	9	(3)
Otros	3	(43)	(6)
Total	(251)	1.186	(70)

Fuente: Contabilidad analítica de la Sociedad.
(*) Parking explotados en régimen de rotación o alquiler. Ver análisis en sección de inmovilizado.

Asimismo, el importe neto de la cifra de negocios del período analizado desglosada por aparcamiento se muestra en la siguiente tabla:

Importe neto de la cifra de negocio por aparcamiento (m€)	31/12/07	31/12/08	30/09/09
(*) Ronda Sant Sebastia	309	262	203
(*) Mercat del Fondo	115	123	82
(*) Llorenç Serra	95	95	71
Aragón	41	203	32
Vales 1 hora (parkings rotación)	13	22	12
(*) Plaza de la Vila	229	207	150
(*) Accés HP4	47	59	44
Galicia 18	-	-	339
Complex Les Oliveres	-	-	-
Guindera	1.068	68	14
Sant Jaqui	4	16	4
Otros	56	2	1
Total	1.977	1.057	952

Fuente: Contabilidad analítica de la Sociedad.
(*) Parking explotados en régimen de rotación o alquiler. Ver análisis en sección de inmovilizado intangible.

Durante el período analizado, la Sociedad ha registrado ventas de derechos de cesión de uso con márgenes positivos en el aparcamiento de la calle Aragón nº6 por un período de 50 años iniciado en 1995, fecha en que finalizó su construcción. Para las ventas del ejercicio 2009 la Sociedad no ha contabilizado la baja de las existencias correspondientes, cuyo coste asciende a 13 miles de euros. La corrección de dicho aspecto supondría una disminución del patrimonio neto, por lo que respecta al resultado del período finalizado al 30 de septiembre de 2009, así como una disminución de las existencias por el mencionado importe.

Por otro lado, con fecha 29 de junio de 2009 se inició el período de 50 años de los derechos de uso del aparcamiento ubicado en la calle Galicia, nº 18 tras la finalización de su construcción. De las 32 plazas de parking, durante el ejercicio 2009 se han vendido los derechos de cesión de uso de 19 plazas con un margen negativo de 28 miles de euros. En base a los precios de venta realizados, la Sociedad ha registrado una provisión por deterioro sobre las 13 unidades que restan en stock por importe de 28 miles de euros al estimar que su valor realizable es inferior a su coste en base a las ventas ya realizadas.

Cuenta de pérdidas y ganancias analítica

Deloitte

Visado únicamente a efectos de identificación

El resultado negativo del aparcamiento del complejo de "Les Oliveres" obedece a un error en la distribución de los costes de la estructura del mencionado complejo entre las obras por encargo del Ayuntamiento dentro de este complejo y el aparcamiento en construcción. La corrección de este error no tiene impacto en el patrimonio neto de la Sociedad y, en todo caso, supondría una reclasificación en el activo del balance de la Sociedad al 30 de septiembre de 2009 por importe de 125 miles de euros entre los epígrafes de deudores y existencias. Asimismo, en la cuenta de resultados del periodo de 9 meses finalizado el 30 de septiembre de 2009 debería disminuirse el importe neto de la cifra de negocios y aumentarse el epígrafe de variación de las existencias de productos terminados y en curso de fabricación por los mencionados 125 miles de euros.

En cuanto al aparcamiento de la Guinardera, ubicado en la calle de Romani esquina con la Avenida de Anselm de Riu, su construcción finalizó en el ejercicio 2007. De un total de 98 plazas de aparcamiento, la Sociedad vendió durante el ejercicio 2007 y 2008 un total de 50 y 4 plazas, respectivamente. El margen contabilizado por las mencionadas ventas ascendió a un importe de 32 y 9 miles de euros de beneficio, respectiva y aproximadamente. Sin embargo, los resultados negativos de ambos periodos para este aparcamiento obedecen, básicamente, al coste de la urbanización de la ubicación donde se encontraba este aparcamiento que ascendieron a 554 miles de euros, de los cuales se cobraron 389 miles de euros por parte del Ayuntamiento, originándose así una pérdida en el ejercicio 2007 por importe de 165 miles de euros por este concepto. El resto de pérdidas contabilizadas en 2007 y 2008 obedecen a sobrecostes recibidos con posterioridad al cierre contable del aparcamiento que no estaban provisionados. Adicionalmente, la Sociedad mantiene alquiladas 20 de las 44 plazas que restan en stock, cuyo coste debería reclasificarse como inversión inmobiliaria (259 miles de euros) en las que no existiría deterioro en tanto en cuanto el valor en uso permita recuperar su valor. El coste medio de cada plaza de parking alquilada es de 13 miles de euros. No hemos dispuesto de tasaciones externas con las que contrastar el valor de las de las citadas plazas de aparcamiento por lo que la existencia de deterioro en el resto de plazas que no son de uso propio dependerá de la capacidad para enajenar las mismas por un importe superior a los citados 13 miles de euros por plaza.

Por último, el resultado negativo del aparcamiento de Sant Joaquim en el ejercicio 2007 obedece, básicamente, al coste de los trabajos de impermeabilización de la cubierta del aparcamiento por importe de 342 miles de euros. La ejecución de estos trabajos se aprobó en el Consejo de Administración celebrado con fecha 30 de mayo de 2007 con un presupuesto de 332 miles de euros.

Grúas

La Sociedad factura al Ayuntamiento mensualmente un importe en función de los servicios llevados a cabo por las grúas municipales cuyo servicio gestiona la Sociedad. Dichos importes son contabilizados por la Sociedad como una cuenta a cobrar con Ayuntamiento que al 30 de septiembre asciende a 564 miles de euros. Por otra parte, la Sociedad gestiona a su vez la recepción de los cobros de particulares en concepto de tasa por retiro de vehículo de la vía pública y tenencia en el depósito municipal contabilizados en el pasivo del balance de situación como una cuenta a pagar al Ayuntamiento dentro del epígrafe de "Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar" ("Anticipos de clientes") que al 30 de septiembre de 2009 asciende a 536 miles de euros. No hemos obtenido una conciliación formal entre los importes contabilizados por la Sociedad y los importes que constan al Ayuntamiento por ambos conceptos, de modo que no podemos determinar los impactos patrimoniales que pudieran surgir de este proceso de conciliación, en su caso.

Parquímetros

En base a la contabilidad analítica facilitada por la Dirección de la Sociedad, durante el periodo analizado 2007-2009 (9) los resultados obtenidos de esta actividad han sido positivos.

Cuenta de pérdidas y ganancias analítica

Estructura y otros

En esta categoría se incluyen los ingresos y gastos de los departamentos de administración y estructura así como la oficina técnica cuyos costes no han sido contabilizados imputándose en obra pública o promociones. Adicionalmente, se incluyen también los ingresos y gastos de la oficina de rehabilitación y la bolsa joven de viviendas, entre otras.

Los principales ingresos obedecen a las ayudas recibidas por parte de la sociedad pública Administración, Promoción i Gestión, S.A., ADIGSA, en concepto de aportaciones y ayudas a la bolsa joven de viviendas por importes de 237, 104 y 43 miles de euros en los ejercicios 2007, 2008 y 2009 (9), respectiva y aproximadamente. El resto de ingresos del período analizado contabilizados en la categoría de estructura y otros provienen del Ayuntamiento.

Por otra parte, los principales gastos incurridos en el período revisado contabilizados en esta agrupación corresponden a gastos de personal y gastos financieros, que corresponden a los intereses devengados de préstamos hipotecarios y pólizas de crédito por la parte no contabilizada como mayor coste de promociones o aparcamientos.

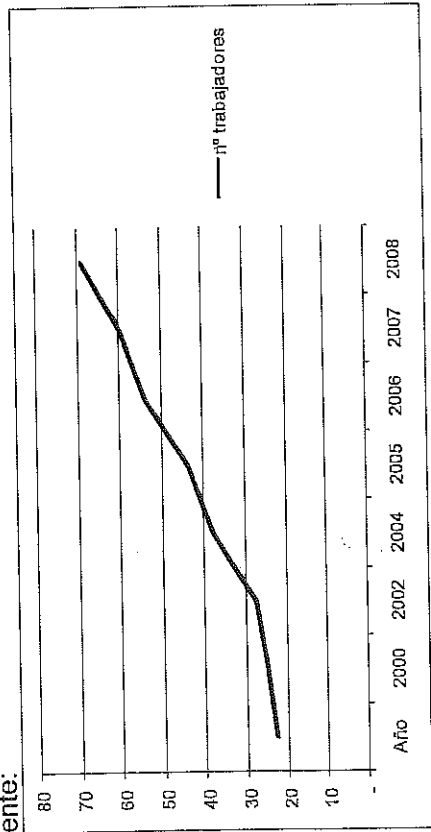
Gastos de personal

La evolución del gasto de personal en el período 2007-2009(9), es la siguiente:

Gastos de personal (m€)			
	31/12/07	31/12/08	30/09/09
Sueldos y salarios	1.963	2.335	1.973
Indemnizaciones	-	2	26
Seguridad Social a cargo de la empresa	451	533	492
Otros gastos sociales	46	45	38
Total Gastos de personal	2.460	2.915	2.529

Fuente: cuentas anuales y balances de sumas y saldos a cada fecha indicada

La evolución del número medio de empleados en los últimos ejercicios es la siguiente:



Fuente: información proporcionada por la Sociedad

En la interpretación del cuadro anterior debe tomarse en consideración la inclusión de nuevas actividades en el negocio ordinario de la Sociedad entre los ejercicios 2000 y 2009. Se adjunta en el Anexo 8 un detalle por actividades y empleado de los costes de personal del período analizado.

Al 30 de septiembre de 2009 la Sociedad tiene una plantilla formada por 69 trabajadores, de los cuales cinco proceden del Ayuntamiento de Santa Coloma de Gramenet (los Sres. [redacted]) siendo funcionarios del Ayuntamiento cuya relación contractual con la Sociedad se basa en la comisión por servicios que paga la Sociedad al Ayuntamiento. En estos casos, las retribuciones, así como las cotizaciones a la Seguridad Social son a cargo de la Sociedad.

Por otro lado, el Sr. Pere Massanet, Cap de Gabinet y Responsable de empresas municipales, tiene asignadas funciones de Director Financiero de Gramepark, S.A., asumiendo íntegra y directamente el Ayuntamiento el coste total, ya que presta servicios al Ayuntamiento y en las sociedades municipales.

Otro funcionario del Ayuntamiento, con la categoría de ingeniero técnico (Sr. [redacted]), tiene habilitado un espacio y realiza parte de su trabajo como encargado de las instalaciones y coordinación con las compañías suministradoras de servicios desde las oficinas de la Sociedad, pero no tiene ninguna vinculación laboral ni se encuentra dentro del ámbito de dirección y organización de la misma, asumiendo el Ayuntamiento su coste.

Además, hay seis trabajadores relacionados con la Campaña de Rehabilitación "Llei de Barris", con los cuales el Ayuntamiento no tiene ningún tipo de relación contractual, siendo su coste refacturado por la Sociedad al Ayuntamiento, de modo que tal actividad se realiza a cargo del Ayuntamiento.

Gastos de personal

Sueldos y Salarios

Conceptos salariales

La política retributiva de la Sociedad se establece anualmente en un documento interno firmado y aprobado por el Presidente de la Sociedad. La retribución salarial se compone de un salario base, los pluses de antigüedad, dedicación, voluntario y convenio y de un incentivo variable diferenciado para cada departamento.

- **Incentivo personal no técnico:** está compuesto de un incentivo cualitativo no objetivo a valorar por la gerencia vinculado a la actitud, progresión, formación, presencia y el trabajo realizado; y, por otro lado, un incentivo basado en el incremento de la producción en función del número de contratos suscritos por la empresa, número de facturas emitidas y recibidas, parque vivo de plazas de aparcamiento y viviendas.

Incentivo personal técnico. Se distingue entre:

- Departamento de vivienda y aparcamientos: la retribución variable incluye, principalmente, un incentivo fijo (1,1%) del precio de adjudicación del contrato e incentivo calculado sobre el coste de obra. No obstante, al Arquitecto Director se le aplica la Tarifa VIII: 38% de los honorarios de la obra visada del Colegio de Arquitectos de Cataluña (COAC).
- Departamento de Obra Pública: se compone de un incentivo cualitativo subjetivo a valorar por la gerencia y un incentivo variable en función del coste de obra.
- **Incentivo personal grúas y parquímetros:** compuesto por un incentivo cualitativo subjetivo a valorar por el responsable de Grúas y Parquímetros y la gerencia y un incentivo vinculado a la producción en función del número de servicios realizados por dotación y día para el personal de grúas y de servicios por plaza y denuncias por día para el personal de parquímetros.

El incentivo tiene un límite máximo del 10% sobre el salario bruto, a excepción de cuatro trabajadores del departamento técnico (los **[REDACTED]** por derechos adquiridos anteriormente.

La Sociedad tiene pendientes de pago a 30 de septiembre de 2009, incentivos a sus empleados por importe de 23 miles de euros que se encuentran sin provisionar. La contabilización de este aspecto supondría minorar el patrimonio neto, antes de efectos fiscales, en 23 miles de euros.

De acuerdo a las manifestaciones de la Dirección de la Sociedad no existe ningún otro tipo de bonus o premio acordado con empleados y/o directivos a fecha de este informe y tampoco lo había a fecha de 30 de septiembre de 2009 a excepción de los incentivos descritos anteriormente.

En el Anexo 8 se incluye un detalle de los costes de personal y su evolución en el período analizado.

Gastos de personal

Deloitte

Visado únicamente a efectos
de identificación

Convenio colectivo

Los empleados de la Sociedad se rigen por el Convenio Colectivo del Transporte de mercaderías por carretera y logística de la provincia de Barcelona por los años 2007 – 2010. Este convenio le viene de aplicación por los orígenes de la Sociedad y vinculación al servicio de grúas que ésta prestaba.

Los principales aspectos contenidos en dicho convenio son:

Incrementos salariales: Para el ejercicio 2009, se pacta un incremento equivalente a la inflación para este ejercicio + 1 punto.

Vacaciones: 30 días naturales (las personas que no realicen las vacaciones en el período comprendido entre junio y septiembre tienen derecho a 2 días más de vacaciones)

Fondo de vacaciones: Importe de 350€ para el ejercicio 2009 (parte proporcional en función de la permanencia del trabajador en la empresa). El pago de estas cantidades debe abonarse a los trabajadores coincidiendo con el período de vacaciones.

Gratificaciones extraordinarias: Junio, Navidad y Marzo por importe correspondiente a 30 días del salario base + plus de convenio con antigüedades Plus de antigüedad: se reconoce la antigüedad de los trabajadores procedentes del Ayuntamiento de Santa Coloma de Gramenet.

5% por los 2 bienios del salario base

10% por los 5 quinquenios del salario base

Pólizas de seguros : obligatoriedad de tener una póliza de seguros con unos mínimos de cobertura

Ayuda escolar: para los hijos de trabajadores comprendidos entre 3 y 16 años, se establece una ayuda para el año escolar 2007 de 44,97€/hijo.

El devengo de la pagas extraordinarias es como sigue:

- Navidad: de enero a diciembre pagadera en el mes de diciembre.
- Junio: de 1 julio a 30 junio pagadera en el mes de junio.
- Marzo: de 1 abril a 31 de marzo pagadera en el mes de marzo.

La Sociedad no tiene actualizadas la contabilización de la provisión de pagas extras devengadas ni de las vacaciones devengadas, no disfrutadas y no pagadas de los empleados. La contabilización de este aspecto supondría incrementar las provisiones en 29 miles de euros y reducir el patrimonio en dicho importe, antes de considerar su efecto fiscal.

De acuerdo a las manifestaciones de la Dirección de la Sociedad no existe ningún otro tipo de bonus o premio acordado con empleados y/o directivos a fecha de este informe y tampoco lo había a fecha de 30 de septiembre de 2009 a excepción de los incentivos descritos anteriormente.

Uso de Empresas de Trabajo Temporal

De acuerdo a manifestaciones de la Dirección de la Sociedad no existen relaciones con Empresas de Trabajo Temporal a fecha de 30 de septiembre de 2009.

Contratos de alta dirección

De acuerdo a manifestaciones de la Dirección de la Sociedad no existen contratos de alta dirección a fecha de 30 de septiembre de 2009.

Gastos de personal

Indemnizaciones

En el período 2007-2009 (9) únicamente ha habido una indemnización por despido imprecipitado a fecha 21 de enero de 2009 por 23 miles de euros del trabajador Sr. [REDACTED]. El resto del saldo contabilizado en esta partida corresponde a la indemnización legal de 8 días por año trabajado por la finalización de los contratos temporales de varios trabajadores por importe inferior a 1 miles de euros.

Seguridad Social a cargo de la empresa

La evolución de esta partida en relación a los sueldos y salarios, durante el período analizado, es como sigue:

Seguridad Social	31/12/07	31/12/08	30/09/09
Sueldos y salarios	1.963	2.335	1.973
Seguridad Social a cargo de la empresa	451	533	492
% sobre Sueldos y Salarios	23%	23%	25%

Fuente: cuentas anuales y balances de sumas y saldos a cada fecha indicada

Otros gastos sociales

En esta partida la Sociedad contabiliza gastos diversos en relación al personal de la empresa, entre los cuales destacan los diferentes cursos de formación.

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
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		

91--Front Fluvial.II (1/3)

1. Descripción

Segunda fase de una promoción de viviendas de protección oficial en la Av. Generalitat 116-122. El proyecto de esta promoción prevé la siguiente composición:

	Unidades	
	Vivienda	Pkg Locales
Proyecto inicial aprobado por el Ayuntamiento	130	333 9
Proyecto definitivo ejecutado por Gramapark	130	328 9

Fuente: elaboración propia a partir de documentación soporte proporcionada por la Sociedad

El saldo de existencias de esta promoción ha presentado la siguiente evolución durante el período analizado:

	m€		
	31/12/2007	31/12/2008	30/09/2009
Existencias	5.207	12.331	18.030

Los costes totales incurridos y comprometidos (pendientes de incurrir), así como su composición por naturaleza al 30 de septiembre de 2009 es la siguiente:

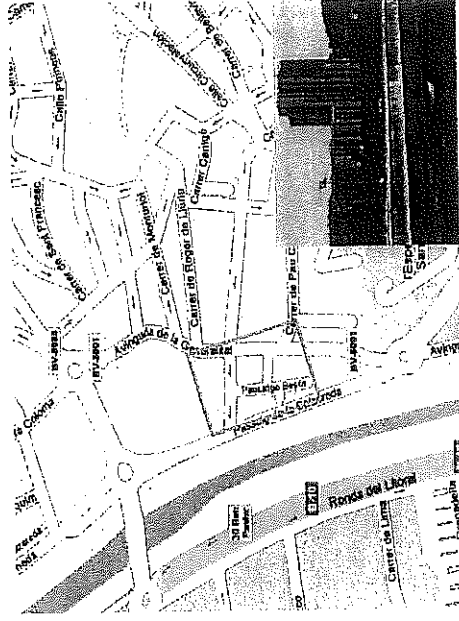
	m€		
	Incurrido	Comprometido	TOTAL
Terrenos y solares	9.487	N/D	9.487
Costes de proyecto y dirección de obra	730	195	925
Licencias, Impots y Gtos Jurídicos	276	N/D	276
Certificaciones de obra	6.760	12.897	19.657
Sueldos y salarios	139	N/D	139
Financieros	638	N/D	638
Total	18.030	13.092	31.122

Fuente: contabilidad de la Sociedad a la fecha indicada

Nombre	Front Fluvial II
Año inicio	2008
Año finalización	2010

Estad

En construcción



Cronologia

24/11/2007	Aprobación de la adjudicación de las obras a FCC Construcción, S.A. por parte del Consejo de Administración de Gramepark con un presupuesto de 17.650 millones de euros, IVA incluido ('5 ofertas presentadas).
28/05/2008	Firma contrato ejecución de obras con FCC Construcción, S.A. con un importe de 20.876 miles de euros, IVA incluido.
22/07/2008	Aprobación proyecto de obras por parte del Ayuntamiento con un presupuesto de 22.168 miles de euros, IVA incluido.

Principales promociones

91- Front Fluvial II (2/3)

2. Origen Terrenos y solares

El origen de los terrenos adquiridos, incluyendo otros costes asociados a estas operaciones, ha sido el siguiente:

Origen terrenos	m€	Operaciones
Expropiaciones	2.271	27
Cesión uso	3.595	1
Compra libre	1.024	4
Perrutías	2.121	17
Otros costes (registros, notarios, demoliciones, etc.)	476	N/A
Total	9.487	49

Fuente: contratos, acuerdos, expedientes de expropiación y libros mayores de existencias a 30 de septiembre de 2009

3. Obras, proyecto y dirección de obra

Conforme a las manifestaciones de la Dirección de la Sociedad, las desviaciones entre el presupuesto de ejecución de obras aprobado por el Consejo de Administración (17.650 miles de euros) y el contrato de obras firmado (20.876 miles de euros) obedecen a la adaptación de las mismas en base a las particularidades del contrato privado de compraventa suscrito con Mercadona, S.A. (véase apartado "Existencias"). Dicha decisión posterior a la adjudicación no ha sido sometida a la aprobación del Consejo de Administración.

La finalización de las obras según el contrato firmado con FCC Construcción, S.A. con fecha 28 de mayo de 2008 se fija para el 16 de mayo 2010. En base al mencionado contrato, por las demoras no justificadas, la empresa constructora será penalizada con una sanción de 16 miles de euros por día de retraso hasta un límite máximo del 5% del total presupuestado.

Hasta 30 de septiembre de 2009, los retrasos en los pagos de determinadas certificaciones de obra de FCC Construcción, S.A. han supuesto el pago de 33 miles de euros en concepto de intereses de demora.

Adicionalmente, la adaptación de las obras de la promoción a las necesidades de adaptación de un local y 92 aparcamientos para su venta a Mercadona, S.A. han supuesto un sobrecoste de 136 miles de euros en concepto de modificación y ampliación del proyecto ejecutivo de la promoción encargado al equipo de arquitectos formado por Gabriel Lerma, Carme Ribas y Pere Joan Ravetllat adicional a los 612 miles de euros iniciales por este concepto. La adjudicación de la redacción del proyecto, dirección de las obras y estudio de seguridad y salud se concedió a los mismos en base a que fueron los ganadores del concurso de la Fase I de Front Fluvial.

Adjudicación obras:

Subcontratación obras	m€ (IVA incluido)		Puntuación
	Presupuesto	Contrato	
FCC Construcción S.A.	17.650	20.876	75,5
Guinovart & Oshesa	16.175	N/A	72,0
Acciona Infraestructura	17.404	N/A	70,0
Construtora Española S.A.	16.530	N/A	68,0
Dragados S.A.	16.837	N/A	64,5
Frontesa S.A.	18.684	N/A	59,5
Construcciones Exisa S.A.	18.065	N/A	56,5
Control Servicios y Construc	19.314	N/A	56,0
Vías y Construcciones S.A.	18.291	N/A	55,5
Ferrovial Agroman S.A.	18.079	N/A	52,5
Construcciones Rubau S.A.	17.211	N/A	52,0
Construcciones PALL S.A.	19.038	N/A	49,5
Edisan Construcciones S.A.	18.695	N/A	46,5
Isolux Construc	17.894	N/A	46,0
SEOP Obras y Proyectos S.L.	18.581	N/A	42,5
Ejecutado real a 30/09/09	7.640	36,60%	

Principales promociones

91- Front Fluvial II (3/3)

4. Aspectos a destacar

Al 30 de septiembre de 2009 la Sociedad no había contabilizado la provisión correspondiente a la certificación de obra del mes de septiembre por importe de 527 miles de euros, sin incluir IVA, cuyo registro contable incrementaría las existencias y deudas con acreedores del balance de situación adjunto en dicho importe.

De la aplicación de los procedimientos descritos en el Anexo 1 hemos detectado ajustes contra el patrimonio de la Sociedad por importe de 82 miles de euros en referencia a esta promoción que obedecen a los siguientes conceptos:

- Imputación errónea como coste de la promoción del seguro decenal de la Fase I de Front Fluvial: 48 miles de euros.
- Activación de intereses genéricos de deuda financiera: 34 miles de euros.

Existe una tasación efectuada por Tasaciones Inmobiliarias, S.A. (TINSA) con fecha 27 de mayo de 2009 que valora la construcción en esa fecha por importe de 11.249 miles de euros, y fija el valor hipotecario del inmueble terminado en 27.216 miles de euros (que, a partir del resumen del proyecto ejecutivo de la promoción que nos ha sido facilitado, no incluye el local ni las plazas de aparcamiento que se han de entregar a Mercadona, S.A. a cambio de 6,25 millones de euros). De este modo, y a expensas de los resultados de las valoraciones efectuadas por tasadores independientes, cabría esperar unos ingresos de la promoción de 33,4 millones de euros, siendo los costes ya comprometidos de 31,1 millones de euros antes de contemplar costes como imprevistos o participación de suministradores distintos al contratista principal.

5. Otros aspectos

Al 30 de septiembre la Sociedad mantiene contabilizados anticipos de clientes por importe de 744 miles de euros que corresponden a las siguientes operaciones:

- Anticipo local adquirido por Mercadona, S.A. (597 miles de euros): Véase sección "Existencias".
- Anticipo correspondiente al compromiso de entrega de una vivienda de esta promoción valorada en 147 miles de euros, a cambio de unos terrenos adquiridos para la promoción Front Fluvial III. El valor de los terrenos adquiridos se cuantificó en 467 miles de euros, de los cuales, además del piso a entregar, 125 miles de euros se han satisfecho a fecha actual y los restantes 188 miles de euros están pendientes de pago y se liquidarán en el momento de entrega de la vivienda. El plazo de entrega fijado finalizaba el 27 de diciembre de 2009 según la escritura pública de permuta firmada con fecha 27 de febrero de 2006.

6. Cuentas relacionadas

Esta promoción cuenta con anticipos de clientes, un préstamo hipotecario asociado y una subvención por el terreno cedido gratuitamente por el Ayuntamiento, por los importes que se detallan a continuación:

	mé
Anticipos de clientes	744
Deuda asociada	8.841
Subvenciones	3.686

El detalle y análisis de dichos saldos se encuentra en cada una de las respectivas secciones de este informe.

Finalmente, las únicas cargas relacionadas con esta promoción son las relacionadas con el préstamo hipotecario.

Principales promociones

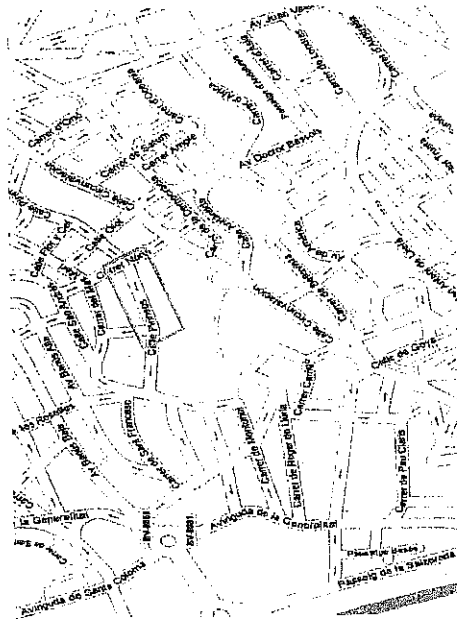
Deloitte

Visado únicamente a efectos de identificación

Principales promociones

Nombre	Pirineus
Año inicio	2005
Año finalización	2008

Estado	Terminada
--------	-----------



85- Pirineus (1/4)

1. Descripción

Promoción de viviendas de protección oficial en la calle Pirineus 32-62. El ingreso por ventas de esta promoción y su correspondiente margen se reconoció en el ejercicio 2007 ya que su grado de avance era superior al 80% y la normativa contable entonces en vigor permitía registrar las ventas en tales condiciones en los casos en que existieran compromisos de compraventa para unidades de la promoción.

El certificado de final de obra y habitabilidad fue visado por el Colegio de aparejadores y arquitectos técnicos con fecha 2 de enero de 2008.

Esta promoción se compone de las siguientes unidades:

	Unidades		Coste (m€)		
	Vivienda	Pkg	Vivienda	Pkg	Locales
Proyecto Ayuntamiento	132	1.345	N/A	N/A	N/A
Proyecto Gramepark	132	293	13.943	4.163	1.283
Vendidas/Gedidas (al precio/coste)	41	65	4.435	930	-
Existencias	66	228	7.022	3.233	1.283
Inversiones inmobiliarias	25	-	2.660	-	-

Fuente: elaboración propia a partir de documentación soporte proporcionada por la Sociedad

El saldo de existencias de esta promoción ha presentado la siguiente evolución durante el periodo analizado:

	m€		
	31/12/2007	31/12/2008	30/09/2009
Existencias	11.850	11.931	11.538

Los costes totales incurridos, así como su composición por naturaleza al 30 de septiembre de 2009 es la siguiente:

	m€
Incurrido	4.488
Tarrendos y solares	54
Urbanización	506
Costes de proyecto y dirección de obra	113
Licencias, imptos y Gtos Judiciales	14.118
Certificaciones de obra	110
Sueldos y salarios	110
Total	19.389

Fuente: contabilidad de la Sociedad a la fecha indicada

Principales promociones

85- Pirineus (2/4)

2. Origen Terrenos y solares

El origen de los terrenos adquiridos, incluidos los costes asociados a tales operaciones, ha sido el siguiente:

Origen terrenos	m€	Operaciones
Expropiaciones	2.442	21
Cesión uso	352	1
Compra libre	1.095	7
Permutas	425	3
Otros costes	174	-
Total	4.488	32

Fuente: contratos, expedientes de expropiación y libros mayores de existencias a 30 de septiembre de 2009

3. Obras, proyecto y dirección de obra

El detalle de los principales costes incurridos, excluyendo el terreno, así como los importes presupuestados en la ejecución de la promoción, es el siguiente:

Subcontratistas	m€ (sin IVA)		
	Presupuesto	Real	Variación
Ejecución obras:			
Proinsa, S.A.	12.227	13.562	-10,9%
Derribos:			
Control Demeter, S.L.	67	67	-
Dirección de obra:			
Borja Carreras Moysi	312	441	-41,3%

Fuente: contratos, facturas y libros mayores de existencias a 30 de septiembre de 2009

Las cifras incluidas como presupuesto han sido obtenidas del contrato de ejecución de obras y derribos firmados con Proinsa, S.A. y Control Demeter, S.L. En cuanto a la dirección de obras, ésta fue aprobada por el Consejo de Administración en enero de 2004 encargándose directamente al arquitecto Borja Carreras Moysi por importe de 312 miles de euros.

Las cifras reales que se muestran en el cuadro anterior han sido obtenidas directamente de la contabilidad de la Sociedad. De acuerdo a las manifestaciones de la Dirección de la Sociedad las desviaciones entre el presupuesto de los contratos y el importe final incurrido corresponden al sobre coste en la instalación de los ascensores en la promoción.

4. Cuenta de resultados de la promoción

Los resultados obtenidos por la Sociedad en cada uno de los periodos analizados y el acumulado de dicho periodo, es como sigue:

	m€ (sin IVA)			
	31.12.07	31.12.08	30.09.09	Acumulado
Ingresos	12.115	2.729	512	15.356
Devoluciones	-	(6.423)	(564)	(6.987)
Coste de venta	(7.040)	2.162	13	(4.865)
% Margen ventas	42%	41%	75%	42%
Subvenciones pasadas al resultado del ejercicio	546	(245)	-	301
Otros ingresos y costes	-	(446)	(266)	(712)
Resultado promoción	5.621	(2.223)	(304)	3.093
% Margen del periodo	46%	60%	585%	37%

Fuente: contabilidad analítica y mercantil de la Sociedad a la fecha indicada

Tal y como se ha descrito anteriormente, la Sociedad, hasta 31 de diciembre de 2007, reconocía el ingreso por ventas de unidades inmobiliarias (pisos y parkings) cuando, existiendo compromisos mutuos con una tercera parte (generalmente contratos) para la entrega futura, el porcentaje de ejecución material de la construcción excedía del 80%. Durante el ejercicio 2008 parte de los terceros que habían alcanzado compromisos de adquisición con la Sociedad procedieron a cancelar los mismos, motivo por el que la Sociedad contabilizó una retrocesión de ingresos del 6.423 miles de euros y de 2.458 miles de euros de margen.

Según se nos ha comunicado por la Dirección, y conforme a lo indicado en las actas del Consejo de Administración, la causa principal de dichas renunciaciones ha sido la imposibilidad del acceso a la financiación bancaria por parte de los terceros que les permitiera llevar a cabo la transacción de compraventa.

Principales promociones

85- Pirineus (3/4)

Como consecuencia de las renunciaciones por parte de los adjudicatarios de dichas viviendas se produjeron en 2008 y en 2009(9) devoluciones (saldo negativo de ingresos) con los impactos que se muestran en el cuadro anterior.

5. Aspectos a destacar

5.1. En la determinación del coste unitario de los activos de la promoción la Sociedad no ha aplicado correctamente el método del isomargen (el cual establece que el coste de las unidades debe asignarse en función del precio estimado de las mismas), como consecuencia de no haber diferenciado en el cálculo entre las unidades de protección oficial en régimen general y las de precio concertado. En caso de haber registrado correctamente el coste de las unidades de la promoción atendiendo al criterio mencionado, el valor de las existencias debería incrementarse en 148 miles de euros, mientras que las inversiones inmobiliarias y el patrimonio neto, antes de efectos fiscales, deberían disminuir en 161 y 13 miles de euros, respectivamente.

5.2. Tal y como se describe en el apartado de “Subvenciones” el coste imputado como terrenos de esta promoción incluye el coste del proceso de expropiación llevado a cabo en la calle Sardana. Los impactos patrimoniales que se derivan del mismo suponen globalmente una disminución del patrimonio neto, antes de efectos fiscales, en 1.441 miles de euros, de los cuales 893 corresponden a subvenciones, 28 miles de euros al resultado del período y 520 miles de euros a reservas.

5.3. La Sociedad registró ventas en ejercicios anteriores por importe de 1.363 miles 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.

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 [...]". En este sentido, si bien la entrega de llaves puede ser contemplada como elemento suficiente para la transmisión de la propiedad, con tal acto no se transmiten los citados riesgos y beneficios en la medida en que los terceros no puedan 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 el reintegro 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.

La retrocesión de estas ventas supondría un decremento en las reservas y las cuentas a cobrar de la Sociedad por importe de 445 y 505 miles de euros, respectivamente, así como un incremento de las existencias y los anticipos recibidos por importes de 917 y 857 miles de euros, respectivamente.

5.4. Adicionalmente, se registraron ventas de tres plazas de aparcamiento sin haber sido escrituradas, y se produjo una duplicidad en el registro de venta de otra plaza de parking cuyo impacto conjunto en patrimonio supone una disminución del mismo en 42 miles de euros.

6. Otros aspectos

6.1 Durante el período de 9 meses del ejercicio 2009 la Sociedad ha registrado la retrocesión de la venta de 3 viviendas y 3 plazas de aparcamiento como consecuencia de las renunciaciones habidas sobre las mismas por parte de los compradores. El registro contable de estas retrocesiones ha supuesto una disminución del resultado del período de 9 meses finalizado el 30 de septiembre de 2009 por importe de 223 miles de euros, si bien, conforme a la normativa contable en vigor y como consecuencia de no haber formalizado la escritura de compraventa, el impacto contable de dicha operaciones debería haber sido corregido con fecha 1 de enero de 2008 directamente contra reservas de primera aplicación del NPGC.

A 30 de septiembre de 2009, a pesar de no tener un impacto patrimonial, el resultado incrementaría en 223 miles de euros y la reservas disminuirían en dicho importe.

Principales promociones

85- Pirineus (4/4)

6.2. Conforme a la documentación proporcionada por la Sociedad, las unidades que restan en existencias al 30 de septiembre de 2009 se destinarán a:

- 24 unidades están reservadas para expropiados de otros ámbitos de actuación,
- 35 unidades están en fase de adjudicación y
- 7 unidades están ocupadas por parte de realojados de otros procesos de expropiación, sin haberse formalizado escritura de compraventa o contrato de alquiler.

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.

6.3. Con posterioridad al 30 de septiembre de 2009, nueve locales de esta promoción han sido alquilados por un particular estableciéndose una renta mensual de 3.234 euros mensuales, incrementándose dicha cifra hasta 4.302 euros mensuales a partir del cuarto año. El contrato se ha formalizado por un plazo de 10 años, pudiendo el arrendatario desistir en cualquier momento con un preaviso de un mes. Este aspecto debe ser tomado en consideración para la contabilización futura.

Asimismo, el arrendatario podrá comprar uno o más locales alquilados por un importe de 1.800 euros/m2.

La contabilización de esta operación supondría traspasar los locales arrendados, cuyo valor neto contable a 30 de septiembre de 2009 asciende a 816 miles de euros, del epígrafe "Existencias" al epígrafe "Inversiones inmobiliarias" del balance de situación adjunto. La corrección de este aspecto supondría una reducción en el fondo de maniobra de la Sociedad así como la amortización de dichos activos mediante un criterio sistemático en función de su vida útil.

6.4. No hemos dispuesto de información acerca de la diferencia de plazas de parking construidas respecto a las plazas inicialmente previstas en el proyecto aprobado por el Ayuntamiento.

7. Cuentas relacionadas

Esta promoción cuenta con anticipos de clientes, un préstamo hipotecario asociado y una subvención por el terreno cedido gratuitamente por el Ayuntamiento, por los importes que se detallan a continuación:

	m€
Anticipos de clientes	205
Deudas asociada	17.055
Subvenciones(*)	1.339

(*) Incluye tanto la partida titulada "Sardana" como la subvención titulada "Pirineus"

El detalle y análisis de dichos saldos se encuentra en cada una de las respectivas secciones de este informe.

Finalmente, las únicas cargas relacionadas con esta promoción son las relacionadas con el préstamo hipotecario.

Principales promociones

96/98 – Olimpo I y II (1/4)

1. Descripción y antecedentes

Proyecto encargado por el Sr. Lluís Falcón Gonzalvo (miembro del Consejo de Administración de la Sociedad a 30 de septiembre de 2009) en su cargo de Director de proyectos de la Alcaldía. Inicialmente definido para la ejecución de las obras del Centro Cultural de la Plaza Olimpo (identificado por la Sociedad como Fase I y con un presupuesto de 527 miles de euros, IVA incluido), cuya redacción fue llevada a cabo por el arquitecto Jordi Nadal Estrada (empleado y administrador de la Sociedad y miembro de la Mesa de Contratación a 30 de septiembre de 2009). Con posterioridad la Sociedad llevó a cabo la adquisición y adecuación de otros locales anexos al anterior con el fin de reubicar las dependencias municipales de los Servicios Territoriales del Ayuntamiento (Fase II).

Con fecha 16 de 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 la calle Doctor Ferrán y Avenida Pallaresa así como "las gestiones necesarias para la reubicación de las dependencias municipales situadas en dicho lugar", entendiendo la Dirección de la Sociedad que ello conllevaba realizar el proceso de adquisición y adecuación de los locales que ha llevado a cabo en otra ubicación (Plaza Olimpo). Si bien, cabe destacar que el tercer punto del acuerdo de encargo de la JGL se indica que "la tramitación para aprobar los proyectos de obras que se redacten a tal efecto corresponderán al Ayuntamiento y estará sujeta a las disposiciones establecidas para aprobar proyectos de obras locales ordinarias".

Las obras de la Fase I fueron adjudicadas a Construcciones y Servicios Faus, S.A. en diciembre de 2006. Las obras de la Fase II fueron adjudicadas al mismo contratista. De la documentación facilitada, **no consta procedimiento de licitación** alguno en dicha adjudicación. Sobre dicha adjudicación se nos ha facilitado un informe del arquitecto Sr. Jesús Carrasco-Muñoz Prats de fecha 10 de diciembre de 2008 en el que se aconsejaba la contratación de esta segunda fase al mismo contratista aludiendo a la urgencia e indefinición del proyecto.

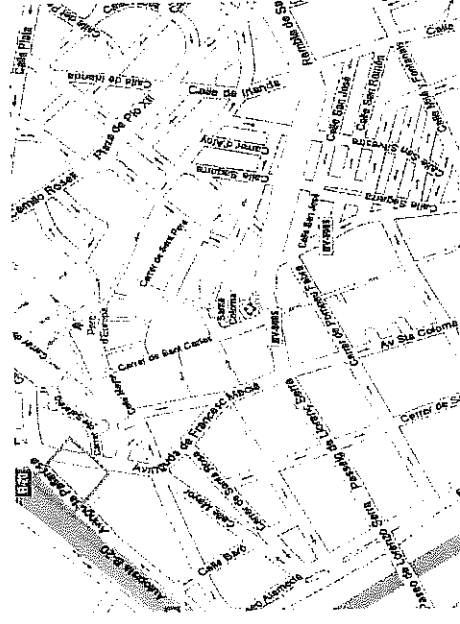
Con fecha 15 de enero de 2009 la Intervención del Ayuntamiento emitió un **informe desfavorable** acerca del acuerdo de aprobación de los gastos correspondientes a las obras de reforma para oficinas municipales de Plaza Olimpo, basándose en que la Sociedad no había aplicado adecuadamente los principios 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 justificase el no haber aplicado dichos procedimientos.

Por otra parte, los Servicios Territoriales del Ayuntamiento han llevado a cabo la ocupación de modo provisional de dichos locales sin que se haya acordado contraprestación alguna, ni fecha cierta de vigencia conforme se indica en el convenio firmado al efecto entre el Ayuntamiento y la Sociedad de fecha 4 de diciembre de 2008.

Proyecto ALP- 9 de marzo de 2010

Nombre	Olimpo I y II
Año inicio	2007
Año finalización	2009

Estado	Terminada
--------	-----------



Principales promociones

96/98 - Olimpo I y II (2/4)

El saldo de existencias de esta promoción ha presentado la siguiente evolución durante el periodo analizado:

	m€		
	31/12/2007	31/12/2008	30/09/2009
Olimpo I	691	1.334	1.334
Olimpo II	2.623	7.226	8.464
Existencias	3.314	8.560	9.798

Los costes totales incurridos, así como su composición por naturaleza al 30 de septiembre de 2009 es la siguiente:

	m€
Incurrido	9.798
Terranos y solares	3.415
Costes de proyecto y dirección de obra	127
Licencias, imptos y Gtos Jurídicos	4
Certificaciones de obra	6.039
Otros costes	(14)
Sueldos y salarios	29
Financieros	198
Total	9.798

Fuente: contabilidad de la Sociedad a la fecha indicada

De la totalidad de costes de esta promoción (adquisición de fincas incluidas) hemos llevado a cabo la revisión de documentación soporte de un 71% en base a una muestra selectiva de las partidas que componen este activo.

Subcontratistas	m€
Faus S.A.	3.512
Pascua Instalaciones S.A.	1.599
Distribución mobiliario escrituras y cálculo S.A.	204
Caditasa S.L.	157
Thyssenkrupp Elevadores S.L.	90
Perca S.A.	62
Telefonica de España S.A.	57
Eypar S.A.	41
Otros proveedores	317
Total	6.039

Cronología

11/05/2008 Encargo a Gramepark, S.A. del proyecto y ejecución de obras del Centro Cultural de la Plaza Olimpo por parte de la Dirección de proyectos de la Alcaldía.

12/12/2008 Firma del contrato con Faus S.A. para la ejecución de la primera fase de estructura del edificio de equipamiento de la Plaza Olimpo (462.250 euros, IVA no incluido).

Aprobado en el Consejo de Administración con fecha 23/11/2008.

6/01/2007 Aprobación en Junta de Gobierno Local del encargo a la Sociedad de la redacción del proyecto y posterior ejecución de las obras del nuevo edificio de VP O situado en C/ Doctor Ferran con Av. Pallaresa, así como de las gestiones necesarias para la reubicación de las dependencias municipales situadas allí.

07/02/2007 Aprobación técnica del Proyecto Fase I por parte de SSTT

06/02/2007 Aprobación en Junta de Gobierno Local del proyecto ejecutivo de la primera fase (estructura del Centro Cultural) en base al informe técnico del Área de Serveis Territorials i Municipals que lo considera como correcto excepto por el estudio geotécnico. El presupuesto aprobado inicialmente asciende a 454.580 euros, IVA no incluido.

29/04/2008 Aprobación en JGL del proyecto de la reforma de los locales para oficinas municipales, situados en la Pl. Olimpo y centro cultural, situado en la Av. Francesc Macià, 41 (Fase II). Presupuesto de 5.445 miles de euros, IVA, estudios de salud y seguridad y gastos directos incluidos.

10/12/2008 Informe del arquitecto Sr. Jesús Carrasco-Muñoz P.rais justificando la asignación del contratista Faus en base a la urgencia del proyecto y la indefinición del mismo.

18/12/2008 Aprobación de los costes correspondientes de las obras de reforma de los locales de la Plaza Olimpo en el Consejo de Administración de Gramepark.

16/07/2009 Informe desfavorable de la intervención sobre la aprobación de los gastos correspondientes a las obras de reforma de locales para la ubicación de las oficinas municipales y un centro cultural en la Plaza Olimpo emitido por la intervención del Ayuntamiento de Santa Coloma por no aplicar los principios de publicidad y concurrencia en la contratación de las obras.

Fuente: documentación contenida en el expediente mantenido por la Compañía y en el contenido de SSTT

Principales promociones

96/98 – Olimpo I y II (3/4)

2. Origen Terrenos y solares

El origen de los terrenos adquiridos, incluidos los costes asociados a tales operaciones, ha sido el siguiente:

- Adquisición mediante compraventa de dos locales a la sociedad Olimpo Mediterráneo, S.L. por importe de 601 miles de euros con fecha 9 de febrero de 2006.
- Adquisición mediante compraventa de dos locales al Sr. Ramón Hita García por importe de 1.833 miles de euros con fecha 27 de febrero de 2007.
- Adquisición mediante compraventa de un local a la sociedad Secosileco, S.L. por importe de 780 miles de euros con fecha 29 de abril de 2008.
- Asimismo se ha incurrido en otros costes adicionales por importe de 201 miles de euros (derribos, ITP, etc.).

Fuente: contratos suscritos y mayor de la cuenta de existencias de esta promoción.

3. Ejecución obras:

Los costes incurridos en la ejecución de obras por parte del principal subcontratista Construcciones y Servicios Faus, S.A. y del resto de proveedores contabilizados por la Sociedad al 30 de septiembre de 2009, son los siguientes:

Subcontratistas	m€ (sin IVA)			%
	Real	Presupuesto	Desviación	
Ejecución obras:				
Faus, S.A.				
Estructura Fase I	469			
Estructura Fase II (ampliación)	48	454	63	13,9%
Cubierta madera	102			
Trabajos Fase II	1.339			
Trabajos Fase II (ampliación)	1.245	4.565	957	21,0%
Trabajos Fase II (anexo 2)	309			
Otros proveedores Fase II	2.527			
Total	6.039			

Fuente: contratos suscritos y mayor de la cuenta de existencias de esta promoción

4. Aspectos a destacar:

4.1. Adicionalmente a los aspectos señalados anteriormente por la Intervención en cuanto al propio proceso de adjudicación, cabe reseñar que **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.**

4.2. 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. Si bien, la actual ocupación de los SSTT del Ayuntamiento en base al convenio citado anteriormente y la inexistencia de una fecha de vigencia cierta en dicho convenio así como la propia cesión de uso por parte de la Sociedad al Ayuntamiento requerirían, de conformidad a la normativa contable en vigor, reclasificar el VNC de estos inmuebles por importe de 9.798 miles de euros del epígrafe "Existencias" al epígrafe "Inversiones inmobiliarias" del balance de situación adjunto, lo cual reduciría el fondo de maniobra en dicho importe.

4.3. La ocupación sin contraprestación de forma indefinida debe ser tomada en consideración en cualquier evaluación del valor recuperable de dicha inversión. 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.

96/98 – Olimpo I y II (3/4)

4.4. 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 203 miles de euros, aproximadamente, que supondrían un incremento del patrimonio neto, antes de efectos fiscales, por el mismo importe, de los cuales 180 miles de euros serían con abono en reservas y 23 miles de euros incrementarían el resultado del período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2009.

4.5. 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.).

5. Cuentas y otras partidas relacionadas

Esta promoción cuenta con las siguientes cuentas relacionadas con este inmueble:

Deudas asociadas	m€
	2.423

La Sociedad suscribió dos préstamos para la financiación de la adquisición de los locales por importe de 935 y 2.000 miles de euros con vencimiento en los años 2018 y 2017, respectivamente, y sin carencia alguna. El primero de ellos se encuentra avalado por el Ayuntamiento de Santa Coloma de Gramenet.

Los intereses devengados por los mencionados préstamos durante el período 2007-2009(9) han ascendido a 209 miles de euros.

En relación a las cifras presentadas por la Sociedad al Ayuntamiento en reclamación al coste incurrido por este proyecto debe considerarse que la Sociedad incluye, junto a este importe, el correspondiente a la actuación denominada "Brigada" (véase ficha correspondiente), al considerar que la actuación llevada a cabo para el traslado de la Brigada Municipal de Obras que también estaba sita en la ubicación de la calle Doctor Ferrán citada anteriormente, forma un conjunto de obras con la misma finalidad.

Principales promociones

Deloitte

Visado únicamente a efectos
de identificación

Principales promociones

Nombre	Brigada
Año inicio	2008
Año finalización	2009

Estado	Terminada
--------	-----------

961- Brigada

1. Descripción

Proyecto de reformas en el local destinado a la Brigada de Obras del Ayuntamiento, en la calle Sant Joaquim, 60 de Santa Coloma de Gramenet. Los costes incurridos durante el período 2007-2009 (9) al 30 de septiembre de 2009 es la siguiente:

Existencias	m€		
	31/12/2007	31/12/2008	30/09/2009
	-	3	408

Los costes totales incurridos, así como su composición por naturaleza al 30 de septiembre de 2009 es la siguiente:

Certificaciones de obra	m€	
	Incurrido	408
Total		408

Fuente: contabilidad de la Sociedad a la fecha indicada

2. Obras

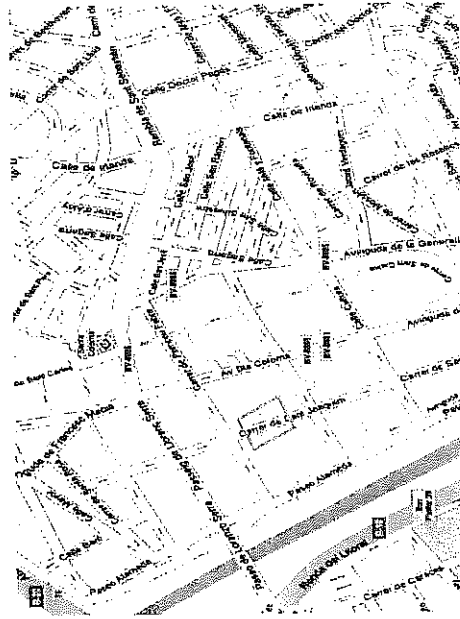
La adjudicación se realizó entre las tres compañías siguientes y con los siguientes costes reales incurridos:

Subcontratistas	m€ (sin IVA)		
	Presupuesto	Real	Diferencia
Ejecución obras:			
ADO	403	400	3
Promociones Ferrero 2002, S.L.	404	-	N/A
Z3 S.A.	404	-	N/A
Otros costes:	N/A	8	N/A

Fuente: contratos suscritos, actas del Consejo y mayor de la cuenta de existencias de esta actuación.

3. Aspectos a destacar

La ejecución de este proyecto tiene las mismas consideraciones contables y aspectos a destacar en la relación Ayuntamiento-Gramenepark que "Olimpo", en base a la aprobación de la JGL de la reubicación de las dependencias municipales de la calle Doctor Ferran (véase Ficha "Olimpo").



Cronología

15/07/2007 Aprobación en Junta de Gobierno Local del encargo a la Sociedad de la redacción del proyecto y posterior ejecución de las obras del nuevo edificio de VP O situado en C/ Doctor Ferran con AV. Pallaresa, así como de las gestiones necesarias para la reubicación de las dependencias municipales situadas allí.

21/10/2008 La Junta de Gobierno Local aprueba el proyecto de adecuación del local para la brigada municipal situado en la calle Sant Joaquim, 60 con un presupuesto de 438 miles de euros incluidos IVA y estudios de seguridad y salud.

18/12/2008 El Consejo de Administración aprueba la adjudicación a la empresa ADO Cerramientos Metálicos por 467 miles de euros mediante proceso negociado con publicidad en la web.

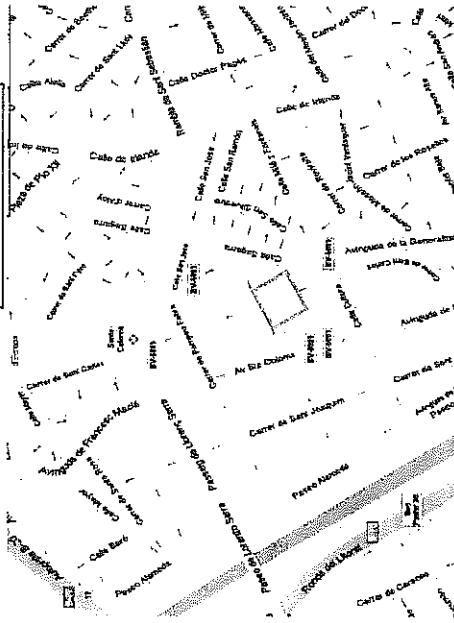
22/12/2008 Firma del contrato con ADO para la ejecución de del proyecto de reformas por 467 miles de euros.

Fuente: documentación contenida en el expediente mantenido por la Compañía y en el obtenido de SSTT

Principales promociones

Deloitte
Visado únicamente a efectos
de identificación

Nombre	Parking St. Carles
Año inicio	2009
Año finalización	2010
Estado	En construcción



39 – Parking Sant Carles (1/3)

1. Descripción y antecedentes

Este proyecto que encarga la JGL de 14 de febrero de 2006 a la Sociedad, tiene como objetivo la construcción de un aparcamiento subterráneo con 277 plazas en un solar en la calle Sant Carles 74-82. Asimismo, en ese mismo encargo se solicita la redacción del proyecto de construcción del nuevo CEIP Sant Just en dicho emplazamiento.

Los terrenos del nuevo CEIP y el aparcamiento pertenecían a Societat Urbanística Metropolitana de Rehabilitació i Gestió, S.A., "REGESA", cuya adquisición le viene, a su vez, por dos compraventas realizadas en 2004 y dos expropiaciones que se llevaron a cabo en junio de 2006.

La operación planteada por el Ayuntamiento y la Sociedad consistía en permutar en primer lugar los terrenos de REGESA por otros terrenos de similares características adquiridos por la Sociedad en la misma localidad, permuta cuyo tratamiento contable otorgado fue considerarla como permuta de carácter comercial (véase Sección "Ingresos"). En segundo lugar, el terreno recibido en la permuta con Regesa se ha vendido con posterioridad a 30 de septiembre de 2009 al Ayuntamiento, con la intención de efectuar una cesión de uso de 50 años a favor de la Sociedad para que ésta pudiera, a su vez, ceder el uso a terceros de las plazas de aparcamiento construidas por el plazo del tiempo restante de la cesión de uso recibida por la Sociedad.

Los costes incurridos durante el período 2007-2009 (9), así como su composición por naturaleza al 30 de septiembre de 2009 es la siguiente:

Existencias	m€		
	31/12/2007	31/12/2008	30/09/2009
	266	4.758	5.898

	m€		
	Incurrido	Pendiente	TOTAL
Terrenos y solares	4.690	-	4.690
Costes de proyecto y dirección de obra	34	-	34
Licencias, planos y Glos Jurídicos	7	-	7
Certificaciones de obra	1.122	2.150	3.272
Sueldos y salarios	45	-	45
Total	5.898	2.150	8.048

Fuente: contabilidad de la Sociedad a la fecha indicada

Principales promociones

Deloitte
Visado únicamente a efectos
de identificación

39 – Parking Sant Carles (2/3)

2. Origen Terrenos y solares

El origen y coste de los terrenos adquiridos, incluidos los costes asociados a tales operaciones, ha sido el siguiente:

Origen terrenos	m€	Operaciones
Compartilible	190	1
Permutas	4.409	1
Otros costes de adquisición	91	N/A
Total	4.690	2

Fuente: contratos suscritos y mayor de la cuenta de existencias de esta promoción.

La adquisición del suelo corresponde a una compraventa escriturada con fecha 6 de febrero de 2007 a particulares por importe de 190 miles de euros, así como mediante una permuta escriturada con fecha 24 de abril de 2008 con la sociedad Societat Urbanística Metropolitana de Rehabilitació i Gestió, S.A., REGESA, en la cual la Sociedad entregó unos terrenos adquiridos con anterioridad mediante compraventa con un coste de 4.124 miles de euros en el ámbito Safarejos (promoción nº 93). Con esta operación la Sociedad registró un beneficio de 285 miles de euros en el ejercicio 2008 por la diferencia de valores de los activos permutados. Ha de tenerse en cuenta que la Sociedad, tal y como se ha comentado anteriormente, no dispondrá de la propiedad de los citados terrenos, sino únicamente de su usufructo durante 50 años dado que los mismos han sido vendidos al Ayuntamiento, quien efectuará la posterior cesión de uso a la Sociedad por 50 años.

3. Obras

La ejecución de las obras queda adjudicada a Proinosa con la puntuación técnica y económica detallada en el cuadro adjunto, de acuerdo a la documentación que se adjunta en el Acta del Consejo de Administración donde se aprueba dicha propuesta efectuada por la Mesa de Contratación.

El plazo de ejecución de las obras, de acuerdo con el contrato de ejecución de obras firmado entre la Sociedad y Proinosa con fecha 29 de enero de 2009 se fija en fecha 31 de diciembre de 2009. Asimismo, por las demoras no justificadas la empresa constructora será penalizada con una multa de 2,7 miles de euros por día de retraso respecto a la fecha señalada como terminación. Esta sanción tiene un límite máximo del 5% del total del presupuesto del contrato. Según comentarios de la Dirección de la Sociedad, se espera finalizar la obra en el mes de abril 2010.

Principales promociones

Cronología

14/02/2006	Aprobación por parte de la Junta de Gobierno Local del encargo del proyecto de construcción del nuevo CEIP Sant Just y el correspondiente aparcamiento a la Sociedad.
06/02/2007	Adquisición por parte de la Sociedad a un particular de una finca de St. Carles 72, por 30 miles de euros.
28/12/2007	Aprobación del proyecto ejecutivo del aparcamiento subterráneo de St. Carles 74-82, elaborado por el arquitecto Jordi Nadal Estrada.
24/04/2008	Permuta entre REGESA y la Sociedad de las fincas de St. Carles 74-82 (fincas recibidas) por las de Avda Generalitat 208 y Andreu Vidal 2-10 (fincas entregadas).
15/07/2008	Aprobación en Junta de Gobierno Local del proyecto ejecutivo del aparcamiento subterráneo en la calle Sant Carles, 74-82 presentado por la Sociedad, con un presupuesto de 5.069 miles de euros, IVA y estudios de seguridad y salud incluidos.
04/11/2008	Aprobación por parte de la Mesa de Contratación de Gramepark, S.A. del pliego de cláusulas administrativas que deben regir la contratación de las obras correspondientes al proyecto.
29/01/2009	Firma del contrato con Proinosa para la ejecución del proyecto de construcción de un aparcamiento en la calle Sant Carles, 74-82 (3.782 miles de euros, IVA incluido). Aprobado en el Consejo de Administración con fecha 18/12/2008.
16/10/2009	Escritura pública de compraventa entre el Ayuntamiento (comprador) y Gramepark (vendedor) del terreno de la finca de St. Carles 74-82 por un precio de 4.874 miles de euros, IVA incluido).

Fuente: documentación contenida en el expediente mantenido por la Compañía y en el obtenido de SSTT

Subcontratación obras	m€ (IVA incluido)		Puntuación
	Presupuesto	Contrato	
Proinosa (S.A.)	3.782	3.782	86,03
CHL	3.573	N/A	86,00
Curo Construccions	3.705	N/A	84,59
Isolux Golsán	3.846	N/A	83,88
Six Const	3.853	N/A	82,63
AGSA	3.845	N/A	80,92
Qualitat	3.747	N/A	78,20
FCC	4.157	N/A	75,49
ROC	4.341	N/A	69,34
CYRANIS	4.047	N/A	67,17
TEXCO	4.387	N/A	58,81
Saber	3.924	N/A	58,29
EXXA	4.339	N/A	48,41
San Jose	3.295	N/A	0,00
Ejecutado total	1.418	37,48%	

Fuente: Expediente de esta promoción obtenido de los archivos de la Sociedad

Principales promociones

39 – Parking Sant Carles (3/3)

4. Aspectos a destacar

4.1 Al 30 de septiembre de 2009, la Sociedad había recibido 4.000 miles de euros (IVA incluido) del Ayuntamiento de Santa Coloma de Gramenet a cuenta del precio total la compra de la totalidad de los terrenos propiedad de la Sociedad, registrados como anticipos de clientes, IVA incluido, según el acuerdo adoptado por el Pleno del Ayuntamiento con fecha 28 de septiembre de 2009. Con posterioridad al 30 de septiembre de 2009, se ha formalizado escritura pública de compraventa por importe de 4.874 miles de euros, IVA no incluido. En base a esta operación, la Sociedad ha registrado con posterioridad al 30 de septiembre de 2009 un beneficio de 202 miles de euros. El tratamiento contable que debería darse a esta operación, 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.

Tras esta operación, deberá procederse a realizar la cesión de uso de los terrenos a favor de la Sociedad.

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).**

4.2. Por otra parte, al 30 de septiembre de 2009 la Sociedad no tiene contabilizada la provisión correspondiente a la certificación de obra del mes de septiembre por importe de 112 miles de euros, cuya contabilización supondría incrementar el saldo de existencias del activo corriente y el saldo de acreedores comerciales del pasivo corriente del balance de situación adjunto, en dicho importe.

4.3. Por último, la Sociedad no ha imputado en esta promoción la carga financiera genérica asociable al proyecto, cuyo importe asciende a 46 miles de euros, aproximadamente, cuya contabilización supondría un incremento del resultado del período finalizado el 30 de septiembre de 2009 y de la cifra de existencias del balance de situación, en dicho importe.

Concepto	Terreno	Construcción	TOTAL
Coste (m€)	4.690	3.358	8.048
Precio venta (m€)	4.874	N/D	N/D
Resultado (m€)	184	N/D	N/D
Número de plazas	277	277	277
Coste por plaza	17	12	29
Precio venta (m€)	N/A	4.709	4.709
17 m€/plaza	N/A	5.263	5.263
19 m€/plaza			
Resultado previsto para el conjunto Ayuntamiento y Gramenets (m€)	N/A	1.351	(3.339)
17 m€/plaza	N/A	1.905	(2.785)
19 m€/plaza			

Fuente: elaboración propia a partir de datos contables, acuerdos suscritos y decisiones aprobadas por el Consejo de Administración en Libro de actas.

Visado únicamente a efectos de identificación

1. Descripción

[illegible]

Fuente: contabilidad de la Sociedad a la fecha indicada

El origen y coste de los terrenos adquiridos, incluidos los costes asociados a tales operaciones, ha sido el siguiente:

Eventos: contratos suscritos y mayor de la cuenta de existencias de esta finca.

Por último, existe una reclasificación de costes entre las promociones de Safarettos (nº 93) y Front Fluvial III (nº 92) por importe de 52 miles de euros al 30 de septiembre de 2009, sin impacto en el patrimonio de la Sociedad ni en la presentación de sus cifras en el balance dado que ambas promociones se encuentran sin construcción en curso.

Con fecha 20 de julio de 2009 el Pleno del Ayuntamiento de Santa Coloma aprobó inicialmente la constitución del Consorci Urbanístic para el desarrollo de las Áreas Residenciales Estratégicas (ARE) Safarellots y La Bastida, integrado por el Ayuntamiento y el Institut Català del Sol y aprobó inicialmente los estatutos por los cuales se deberá regir.

Posteriormente, con fecha 23 de noviembre de 2009, ante los hechos acontecidos descritos en la sección “Antecedentes” el Pleno del Ayuntamiento ha aprobado la paralización temporal del proyecto.

De no continuar con el proyecto, los costes asociados al proyecto inicial deberían traspasarse a los resultados del ejercicio, reduciendo el mismo en 99 miles de euros.

Principales promociones

Deloitte

Visado únicamente a efectos de identificación.

Principales promociones

Nombre	Front Fluvial III
Año inicio	NA
Año finalización	NA

Estado	Suelo
--------	-------

92 – Front Fluvial III (1/2)

1. Descripción

Terrenos adquiridos para la futura promoción de viviendas de protección oficial (Tercera Fase de Front Fluvial). A 30 de septiembre de 2009 no se ha efectuado el proyecto definitivo correspondiente. Los costes incurridos durante el periodo 2007-2009 (9), así como su composición por naturaleza al 30 de septiembre de 2009 es la siguiente:

	m€			Coste (m€)	
	31/12/2007	31/12/2008	30/09/2009	Incurrido	Comprometido
Existencias	3.424	3.104	3.229		
Terrenos y solares				3.211	N/D
Licencias, impuestos y Gastos Jurídicos				18	N/D
Total				3.229	N/D

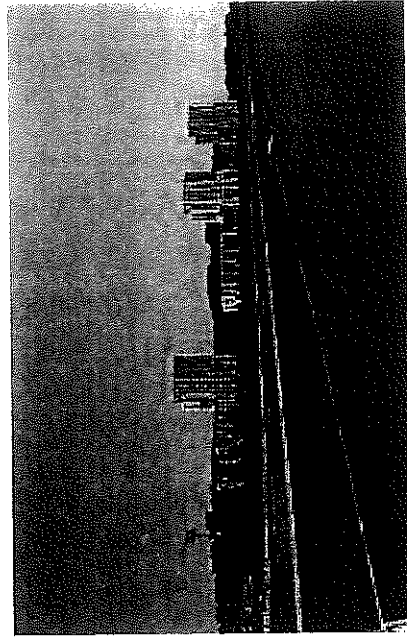
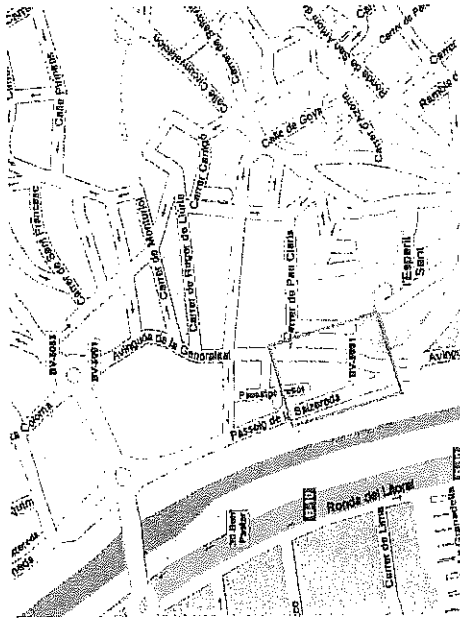
Fuente: contabilidad de la Sociedad a la fecha indicada

2. Origen del suelo

El origen de los terrenos adquiridos, excluidos los costes asociado a tales operaciones, ha sido el siguiente:

Origen terrenos	m€	Operaciones
Expropiaciones	721	7
Compra libre	1.735	12
Permutas	670	3
Otros costes	85	NA
Total	3.211	22

Fuente: contratos suscritos y mayor de la cuenta de existencias de esta finca.



Principales promociones

Deloitte

Visado únicamente a efectos
de identificación

92 – Front Fluvial III (2/2)

3. Aspectos a destacar

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.

Asimismo, existe una reclasificación de costes entre las promociones de Safarejos (nº 93) y Front Fluvial III (nº 92) por importe de 52 miles de euros al 30 de septiembre de 2009, sin impacto en el patrimonio de la Sociedad ni en la presentación de sus cifras en el balance dado que ambas promociones se encuentran sin construcción en curso.

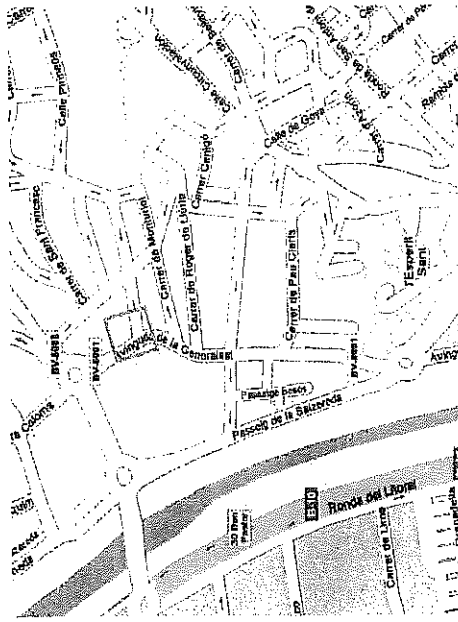
Por último, existen compromisos asumidos por la Sociedad en la adquisición de terrenos de esta promoción para los cuales no se ha contabilizado el coste en existencias ni, por tanto, el pasivo con los vendedores derivado de un contrato privado de compraventa por importe de 90 miles de euros y cuatro permutas valoradas en 504 miles de euros pendientes de formalizar en escritura pública. Cabe señalar que las personas con las que está pendiente de formalizar la escritura de permuta ya han sido réalojadas en viviendas de la promoción de Front Fluvial I (nº 88), habiendo recibido todas ellas las llaves de la nueva vivienda. Todas estas operaciones han sido aprobadas por el Consejo de Administración de la Sociedad con fechas 18 de diciembre de 2008 y 28 de mayo de 2009.

Nombre	Año inicio	Año finalización
...	...	...

Santa Rosa
2006
2008

Estado

Terminada



1. Descripción

El certificado de final de obra y habitabilidad fue visado por el Colegio de aparejadores y arquitectos técnicos con fecha 5 de septiembre de 2008.

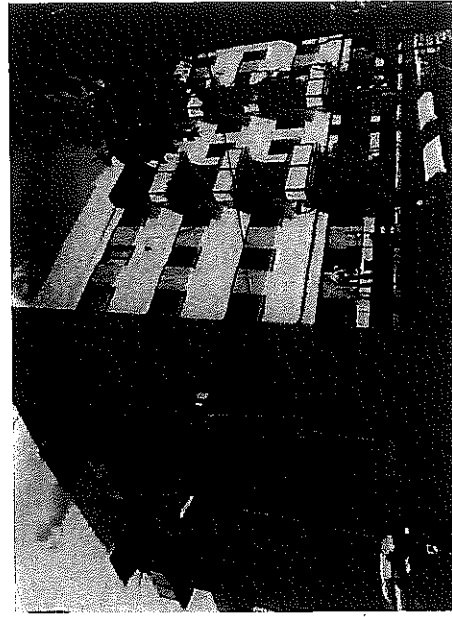
	Unidades			Coste (m€)		
	Vivienda	Pkg	Locales	Vivienda	Pkg	Locales
Proyecto Ayuntamiento	35	67	2	N/A	N/A	N/A
Proyecto Gramapark	35	63	2	3.750	1.048	574
Vendidas/Cedidas (coste)	11	41	2	1.207	665	574
Existencias	24	22	-	2.543	383	-

Fuente: elaboración propia a partir de documentación soporte proporcionada por la Sociedad

	m€		
	31/12/2007	31/12/2008	30/09/2009
Existencias	4.082	4.349	2.926

	m€		
	Incurrido	Pendiente	TOTAL
Terrenos y solares	1.672	-	1.672
Urbanización	-	-	-
Costes de proyecto y dirección de obra	61	-	61
Licencias, Impostos y Glos Jurídicos	50	-	50
Certificaciones de obra	3.232	-	3.232
Sueldos y salarios	169	-	169
Financieros	188	-	188
Total	5.372	-	5.372

Fuente: contabilidad de la Sociedad a la fecha indicada



Principales promociones

95- Santa Rosa (2/3)

2. Origen de los terrenos

Los terrenos fueron adquiridos mediante la aprobación con fecha 30 de mayo de 2005 por parte del Pleno del Ayuntamiento mediante expropiación forzosa por el sistema de tasación conjunta del ámbito delimitado por las fincas de la Avda. Generalitat, 105 y 10-109, y la Avda. Santa Rosa, 1-13.

Origen terrenos	m€	Operaciones
Expropiaciones	1.557	13
Otros costes	115	N/A
Total	1.557	-

Fuente: contratos suscritos y mayor de la cuenta de existencias de esta promoción.

3. Obras y dirección de obras

El detalle de los principales costes incurridos en la ejecución de la promoción, excluyendo el terreno, así como los importes presupuestados, es el siguiente:

Subcontratistas	m€ (sin IVA)		
	Presupuesto	Real	Desviación
Ejecución obras:			
Many More Construction	3.259	3.113	146
Derribos:			
Control Demeter, S.L.	69	69	-
Dirección de obra:			
Sr. Jordi Nadal Estrada	N/A	N/A	N/A

Fuente: contratos suscritos, actas del Consejo y mayor de la cuenta de existencias de esta promoción.

La adjudicación se efectuó en 2006, por lo que la misma no ha sido objeto de análisis al encontrarse fuera del período analizado.

4. Cuenta de resultados de la promoción

Los resultados obtenidos por la Sociedad en cada uno de los períodos analizados y el acumulado de dicho período, es como sigue:

	m€ (sin IVA)		
	31/12/2008	30/09/2009	Acumulado
Ingresos	1.334	1.798	3.132
Coste de venta	(1.023)	(1.437)	(2.460)
% Margen ventas	23%	20%	21%
Subvenciones trasladadas al resultado del ejercicio	40	-	40
Otros ingresos y costes	(16)	(66)	(82)
Resultado promoción	335	295	630
% Margen del período	25%	16%	20%

Fuente: contabilidad analítica y mercantil de la Sociedad a la fecha indicada

Principales promociones

Deloitte

Visado únicamente a efectos de identificación

95- Santa Rosa (3/3)

5. Aspectos a destacar

Como resultado de los procedimientos de revisión llevados a cabo en esta promoción, se han puesto de manifiesto ajustes que minorarían el patrimonio neto, antes de considerar su efecto fiscal, en 64 miles de euros en referencia a esta promoción y que obedecen a los siguientes conceptos:

- Venta no registrada de una plaza de parking que supondría un incremento del patrimonio por el margen de 4 miles de euros en el resultado del período de 9 meses finalizado el 30 de septiembre de 2009. El importe recibido por la misma por importe de 20 miles de euros, estaba registrado al 30 de septiembre de 2009 como anticipo de clientes.
- Exceso de activación de intereses de deuda financiera genérica (pólizas) por importe aproximado de 48 miles de euros. La corrección de este aspecto al 30 de septiembre de 2009, reduciría las reservas y, en consecuencia, el patrimonio neto de la Sociedad, en dicho importe.
- Existe una sobrevaloración de las existencias mantenidas de esta promoción al 30 de septiembre de 2009 de 20 miles de euros como consecuencia de la distribución del coste unitario inicial efectuada por la Sociedad y su aplicación a las existencias mantenidas en el balance a 30 de septiembre de 2009.

Conforme a la documentación recibida por parte de la Sociedad, las unidades que restan en existencias al 30 de septiembre de 2009 se destinarán a:

- 19 unidades están reservadas para expropiados de otros ámbitos de actuación, viviendo uno de ellos en régimen de cesión gratuita temporal hasta que acredite legalmente su derecho de propiedad sobre su finca expropiada, y
- 5 unidades están en fase de adjudicación.

Como en otras promociones, el destino de unidades 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.

Por último, tal y como se describe en la Sección "Deudores" se ha otorgado una carta de gracia a uno de los propietarios que tenían una vivienda por expropiación en otros ámbitos.

6. Cuentas y otras partidas relacionadas

Esta promoción cuenta con anticipos de clientes, un préstamo hipotecario asociado y una subvención, por los importes que se detallan a continuación:

	m€
Anticipos de clientes	71
Deudas asociadas	3.347
Subvenciones	166

El detalle y análisis de dichos saldos se encuentra en cada una de las respectivas secciones de este informe.

Finalmente, las únicas cargas relacionadas con esta promoción son las relacionadas con el préstamo hipotecario.

Principales promociones

Deloitte
Visado únicamente a efectos
de identificación

Principales promociones

Nombre	Sant Pasqual
Año inicio	N/A
Año finalización	N/A
Estado	Suelo

107 – Sant Pasqual (1/2)

1. Descripción

Terrenos adquiridos para una futura promoción de un edificio de ocho viviendas de protección oficial en el Passatge Sant Pasqual. Con posterioridad al 30 de septiembre de 2009, el Consejo de Administración de la Sociedad ha encargado la redacción del proyecto y dirección de obras de un edificio de 65 viviendas, locales y aparcamiento en la calle Sant Pasqual, Eix Bruc y Circunvalación, así como redacción del proyecto y dirección de obras del edificio de 8 viviendas por un importe de 492 y 64 miles de euros (IVA incluido), respectivamente, al arquitecto Borja Carreras Moysi mediante adjudicación directa.

Los costes incurridos durante el periodo 2007-2009 (9), así como su composición por naturaleza al 30 de septiembre de 2009 es la siguiente:

	m€		
	31/12/2007	31/12/2008	30/09/2009
Existencias	1.601	2.302	2.629
m€			
Terrenos y solares Costes de proyecto y dirección de obra Licencias: Impôts y Gtos Jurídicos Certificaciones de obra Sueldos y salarios Total	Incurrido	Comprometido	TOTAL
	2.535	4.881	7.416
	80	477	557
	7	N/D	7
	-	N/D	-
	7	N/D	7
	2.629	5.358	7.987

Fuente: contabilidad de la Sociedad a la fecha indicada

2. Origen de los terrenos

Los terrenos han sido adquiridos mediante la aprobación por parte del Pleno del Ayuntamiento del proyecto de expropiación forzosa por el sistema de tasación conjunta del ámbito delimitado por las fincas del Passatge de Sant Pasqual, 2 a 16 y 1 a 19, calle Pirineus, 122b, calle de Sant Pasqual, 2 a 14 y Passatge Pirineus, 13 a 17.

El origen de los terrenos adquiridos, incluidos los costes asociado a tales operaciones, ha sido el siguiente:

Origen terrenos	m€	Operaciones
Expropiaciones	2.415	22
Otros costes	120	N/A
Total	2.415	22

Fuente: acuerdos suscritos y mayor de la cuenta de existencias de esta promoción.

Principales promociones

107 – Sant Pasqual (2/2)

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 4.881 miles de euros que se encuentran en las siguientes situaciones:

- Formalización de acuerdos de concreción de reallojo (22 operaciones por importe de 2.748 miles 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 1.094 miles de euros) y
- Fincas afectas a 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 1.039 miles de euros.

Todos los afectados tienen fincas reservadas básicamente en las promociones de Pirineus, 32-62 (nº 85) y Santa Rosa (nº 95), de acuerdo a las manifestaciones de la Sociedad.

Principales promociones

97 – Circunvalación 125 (1/2)

1. Descripción

Terrenos adquiridos para la futura promoción de viviendas de protección oficial. Los costes incurridos durante el periodo 2007-2009 (9), así como su composición por naturaleza al 30 de septiembre de 2009 es la siguiente:

	m€		
	31/12/2007	31/12/2008	30/09/2009
Existencias	763	1.967	2.465
	m€		
	Incurrido	Pendiente	TOTAL
Terrenos y solares	2.278	-	2.278
Costes de proyecto y dirección de obra	160	37	197
Licencias, impuestos y otros jurídicos	5	N/D	N/D
Certificaciones de obra	5	N/D	N/D
Sueldos y salarios	17	N/D	N/D
Total	2.465	37	2.475

Fuente: contabilidad de la Sociedad a la fecha indicada

2. Adquisición del suelo

El origen de los terrenos adquiridos, incluidos los costes asociados (incluye derribos) a tales operaciones, ha sido el siguiente:

Origen terrenos	m€	Operaciones
Compra libre	959	21
Permutas	1.099	30
Otros costes asociados	220	N/A
Total	2.278	51

Fuente: acuerdos suscritos y mayor de la cuenta de existencias de esta promoción.

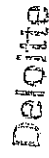
El elevado número de operaciones de permuta en esta promoción obedece a la adquisición de 28 plazas de parking en el Passatge de Pirineus 12-14 (activo recibido por la Sociedad) a cambio de plazas de parking de la promoción de Pirineus, 32-62 (activo entregado por la Sociedad).

Al 30 de septiembre de 2009, la obra no había iniciado su proceso de licitación y únicamente se habían realizado los derribos y la contratación de la dirección de obra.



Nombre	Circunvalación 125
Año inicio	NA
Año finalización	NA

Estado	Suelo
--------	-------



Visado únicamente a efectos
de identificación

Principales promociones

97 – Circunvalación 125 (2/2)

3. Obras y dirección de obras

El detalle de los principales costes incurridos en la ejecución de la promoción, excluyendo el terreno, así como los importes presupuestados, se muestra a continuación:

Subcontratistas	m€ (sin IVA)	
	Presupuesto	Incurrido
Ejecución obras:		
Pendiente licitación		
Derribos:		
Control Deméter, S.L.	97	97
Dirección de obra:		
Borja Carreras Moysi	184	147

Fuente: contratos suscritos, actas del Consejo y mayor de la cuenta de existencias de esta promoción.

La adjudicación de los derribos se basó en la recepción de las siguientes ofertas según el acta de la mesa de contratación del 12 de diciembre de 2008:

Sociedad	m€
Demolición Integral	131
Gironés Excavaciones	98
Volconsa	88
Control Deméter, S.L.	97

Por su parte, el Consejo de Administración celebrado con fecha 24 de julio de 2008 encargó la redacción del proyecto y dirección de obras de un edificio de protección oficial y aparcamientos por un importe de 184 miles de euros al arquitecto Borja Carreras Moysi mediante adjudicación directa.

4. Aspectos a destacar

En la actualidad dicho proyecto está en fase de proyecto pendiente de licitación de obra. La recuperación de los costes asociados al proyecto por importe de 187 miles de euros, habrá de considerarse a la luz del proyecto y licitación definitivos.

Principales promociones

Deloitte

visado únicamente a efectos
de identificación

Principales promociones

Pk. Locales
Verdi/Beethoven
(Rbla. Fondo)
Estructura 2004-2005
2010

Nombre

Año inicio

Año finalización

En construcción
855m²

Estado

Solar (m²)

761 – Parking y Locales Verdi/Beethoven (Rbla. Fondo) (1/2)

1. Descripción y origen del terreno

Terreno adquirido mediante permuta con el Ayuntamiento el 15 de septiembre de 2006, a través de la entrega de la finca de la calle President Companys, 9 a cambio de una serie de inmuebles, entre los cuales se encontraba una porción de terreno edificable frente a calle Verdi 66 - 74 - esquina Rambla del Fondo, donde se ubica el local. Según consta en la escritura de permuta, los mencionados terrenos se valoraron en 561 miles de euros a partir de un estudio interno de los SSTT del Ayuntamiento. Al 30 de septiembre de 2009 está pendiente la venta de los terrenos al Ayuntamiento y la posterior cesión de uso de los terrenos del aparcamiento de acuerdo a las manifestaciones de la Dirección.

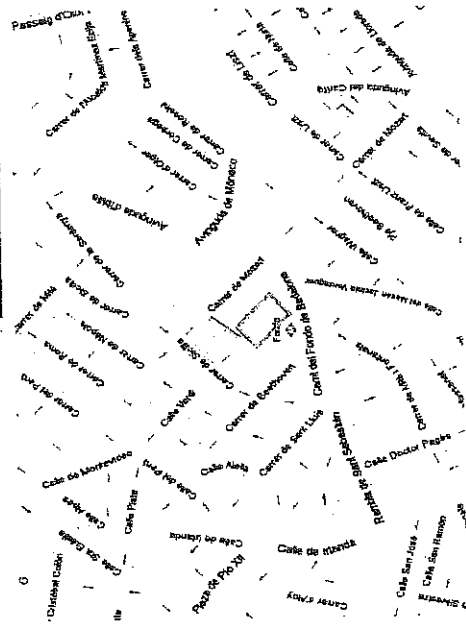
Los retrasos en la construcción tanto del local como del aparcamiento han obedecido a las demoras en las obras cercanas de la línea 9 del metro.

Los costes incurridos durante el período 2007-2009 (9), así como su composición por naturaleza al 30 de septiembre de 2009 es la siguiente:

	m€		
	31/12/2007	31/12/2008	30/09/2009
Existencias	1.407	1.414	1.432

	m€		
	Incurrido	Pendiente	TOTAL
Terrenos y solares	561	-	561
Costes de proyecto y dirección de obra	22	N/D	22
Licencias, Impagos y Gtos Jurídicos	1	N/D	1
Certificaciones de obra	823	627	1.450
Sueldos y salarios	26	N/D	26
Total	1.433	627	2.060

Fuente: contabilidad de la Sociedad a la fecha indicada



Principales promociones

761 – Pk. Locales Verdi/Beethoven (Rbla. Fondo) (2/2)

2. Obras

Las obras de la estructura se ejecutaron básicamente en el ejercicio 2004 y durante el ejercicio 2009 se han adjudicado las obras de finalización de la construcción del local y aparcamiento a Proinsa con finalización prevista en 2010, en base a las siguientes ofertas:

Subcontratación obras	m€ (IVA no incluido)		Puntuación (*)
	Presupuesto	Contrato	
Excover	583	N/A	83,00
Proinsa	627	627	72,61
Teyco	655	N/A	63,00
Qualitat	627	N/A	62,44
Forinsa	641	N/A	58,21
UTE Viny-Bec	636	N/A	54,78
Cabasa	641	N/A	54,27
Urban-Benji	668	N/A	53,09
Gecoinsa	694	N/A	46,01
Urbasa	672	N/A	39,88

Fuente: Expediente de esta promoción obtenido de los archivos de la Sociedad

(*) Puntuación técnica y económica

Habiendo obtenido la **segunda** mejor puntuación técnica y económica, según consta en la documentación presentada en la mesa de Contratación con el informe del arquitecto de la Sociedad, Sr. Jordi Nadal Estrada, la adjudicación fue otorgada a Proinsa.

3. Otros aspectos

La Sociedad mantiene registrado al 30 de septiembre de 2009 un anticipo de clientes por importe de 108 miles de euros que corresponde al importe recibido a cuenta de la venta del local en base a un contrato privado de compraventa firmado con fecha 27 de noviembre de 2006 el cual fija el precio total de venta en 2.164 miles de euros. En base al mismo, el local deberá entregarse a la compradora en un plazo máximo de dos años y en el supuesto que dicho plazo no se pudiera cumplir como consecuencia de las obras del metro, se deberá prorrogar de común acuerdo.

En cualquier caso, no se fija ninguna fecha máxima ni cláusulas de penalización entre las partes en caso de incumplimiento en los plazos. Según comentarios de la Dirección el compromiso de compra del local se ha renovado verbalmente y se espera materializar en 2010.

4. Cuentas y otras partidas relacionadas

Para esta promoción la Sociedad mantiene registrada una subvención (véase Sección "Subvenciones").

Principales promociones

108 – Circunvalación, 35

1. Descripción

Terreno adquirido mediante escritura de compraventa de fecha 22 de diciembre de 2006 en la que se adquirió esta finca para la cual se ha realizado un proyecto de construcción de 19 viviendas, 39 aparcamientos y 14 trasteros.

Los costes incurridos durante el período 2007-2009 (9), así como su composición por naturaleza al 30 de septiembre de 2009 es la siguiente:

Existencias			
	31/12/2007	31/12/2008	30/09/2009
	m€		
	1.407	1.414	1.432
m€			
	Incurrido	Pendiente	TOTAL
Terranos y solares	1.372	N/D	1.372
Costes de proyecto y dirección de obra	30	N/D	30
Licencias, imprios y Gtos Juridicos	4	N/D	4
Certificaciones de obra	-	2.100	2.100
Sueldos y salarios	17	N/D	17
Total	1.423	2.100	3.523

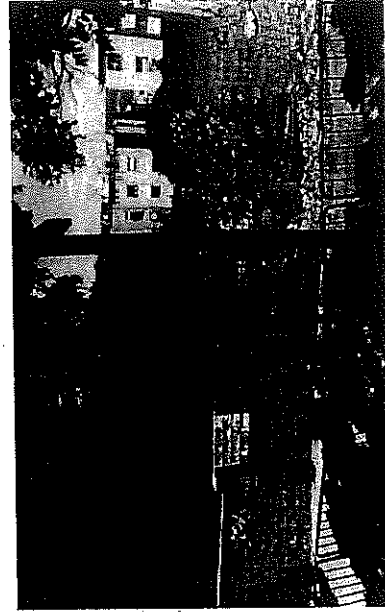
Fuente: contabilidad de la Sociedad a la fecha indicada

2. Origen del terreno

El origen del terreno corresponde a una única transacción de compraventa de una finca. Los costes del adquisición del terreno incluyen una comisión de intermediación pagada a la sociedad Verdaguer Dalmau, S.L. por importe de 98 miles de euros. Cabe señalar que en el resto de promociones analizadas no se han incurrido en costes de intermediación.

Circunvalación 85
2009/2010
2011

Suelo
652



Principales promociones

108 – Circunvalación, 85 (2/2)

3. Obras

Con fecha 23 de julio de 2009, el Consejo de Administración de la Sociedad aprobó el pliego de cláusulas administrativas particulares que deben regir la contratación de las obras correspondientes a la construcción del edificio de esta promoción financiado a través de la modalidad de abono total del precio (método alemán) mediante procedimiento negociado con publicidad en la web con un presupuesto de 2.554 miles de euros, IVA incluido.

Por último, con posterioridad a 30 de septiembre de 2009, se ha aprobado en el Consejo de Administración la adjudicación de las obras a la sociedad Cabbbsa, por importe de 2.248 miles de euros, IVA incluido, y un interés anual hasta el cobro referenciado al Euribor con un diferencial del 1,70%. Las compañías que se han presentado en dicho proceso de adjudicación así como la puntuación técnica y económica que consta en la documentación de la Mesa de Contratación, es la siguiente:

Subcontratación obras	m€ (IVA incluido)		Puntuación
	Presupuesto	Contrato	
Cabbbsa	2.248	No firmado	89,00
AGSA	2.263	N/A	87,70
Qualitat Obres	2.314	N/A	76,70
FCC	2.464	N/A	73,40
Vapi Constructora	2.289	N/A	69,60
Corpiro	2.320	N/A	69,40
Iluis Casas	2.329	N/A	68,40
Excover	2.337	N/A	67,20
Prehosa	2.501	N/A	66,00
Forcinsa	2.331	N/A	61,60
Regasal	2.554	N/A	50,70
Construcciones Solius	2.541	N/A	39,70
UNE Galasa Urbasa	2.414	N/A	0,00
Ejecutado real a 30/09/09	-	0,00%	

Fuente: Expediente de esta promoción obtenido de los archivos de la Sociedad
(*) Puntuación técnica y económica

Principales promociones

Deloitte

Visado únicamente a efectos de identificación

Principales promociones

Nombre	Enric Granados, 13-19
Año inicio	NA
Año finalización	NA

Estado	Suelo
Solar (m2)	N/D



106 – Enric Granados, 13-19

1. Descripción

Terrenos adquiridos para la futura promoción de viviendas de protección oficial. Según la Dirección de la Sociedad, se está pendiente de una modificación del planeamiento antes de proceder a la licitación del proyecto. Los costes incurridos durante el período 2007-2009 (9), así como su composición por naturaleza al 30 de septiembre de 2009 es la siguiente:

	m €		
	31/12/2007	31/12/2008	30/09/2009
Existencias	1.305	1.330	1.333
	m €		
	Incurrido	Pendiente	TOTAL
Terrenos y solares	1.329	N/D	1.329
Licencias, impuestos y Gtos. Jurídicos	4	N/D	4
Total	1.333	N/D	1.333

Fuente: contabilidad de la Sociedad a la fecha indicada

2. Adquisición de suelo

La Sociedad ha adquirido los mencionados solares en las siguientes operaciones y por los importes que se detallan (sin incluir otros costes incurridos en tales operaciones):

- Expropiación forzosa de la finca ubicada en la calle Enric Granados, 13 por un importe de 221 miles de euros con fecha 1 de junio de 2006.
- Adquisición mediante permuta de la finca ubicada en la calle Enric Granados 15-19 valorada en un importe de 1.063 miles de euros. La Sociedad ha entregado a cambio 391 miles de euros en efectivo y 32 plazas de parking de construcción futura en el edificio que ocupará esta finca, valoradas en 672 miles de euros. Este compromiso se encuentra registrado en el pasivo no corriente de la Sociedad, neto de IVA, por importe de 579 miles de euros como anticipos de clientes a largo plazo.

Principales promociones

Deloitte

Visado únicamente a efectos de identificación

Principales promociones

Nombre	Front Fluvial I
Año inicio	2005
Año finalización	2007
Estado	Terminada
Solar (m2)	ND

88 – Front Fluvial I (1/2)

1. Descripción

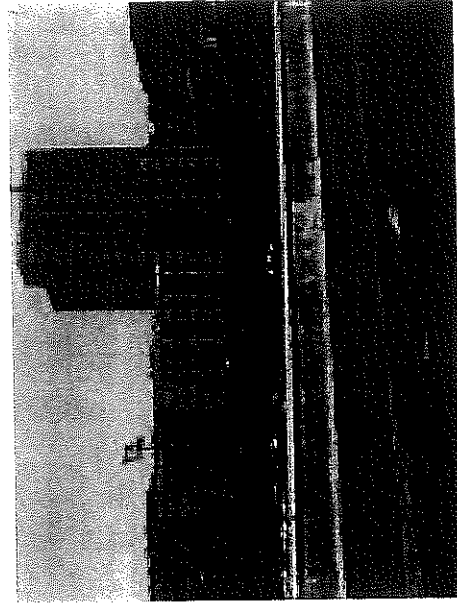
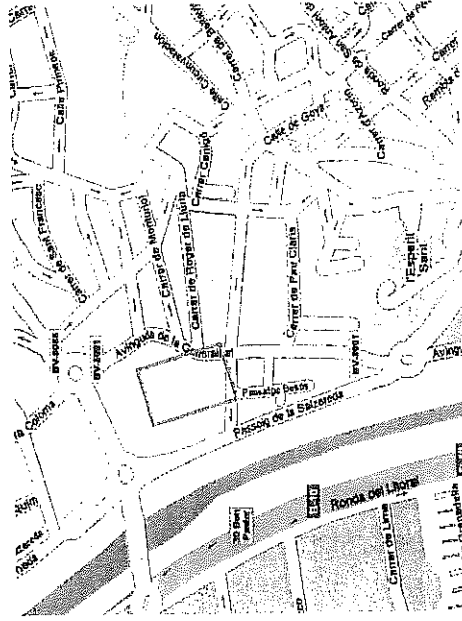
Promoción de viviendas de protección oficial en la Avenida de la Generalitat, 110-114. En el ejercicio 2006 ya se contabilizó una parte significativa de las ventas de esta promoción ya que su grado de avance era superior al 80% y la normativa contable entonces en vigor permitía registrar las ventas en tales condiciones en los casos en que existieran compromisos de compraventa para unidades de la promoción. El certificado de final de obra y habitabilidad fue visado por el Colegio de aparejadores y arquitectos técnicos con fecha 7 de marzo de 2007.

Esta promoción se compone de las siguientes unidades:

	Unidades			m€		
	Vivienda	Pkg	Locales	Vivienda	Pkg	Locales
Proyecto Ayuntamiento	102	228	6	N/A	N/A	N/A
Proyecto Granepark	102	224	6	12.440	3.927	2.034
Vendidas/Gestión de uso	91	199	6	11.240	3.459	361
Existencias	5	25	-	547	468	-
Inmovilizado material	-	-	4	-	-	1.673
Inv. inmobiliarias	6	-	-	699	-	-

Fuente: elaboración propia a partir de documentación soporte proporcionada por la Sociedad

Dado que la casi totalidad de las unidades han sido enajenadas, por lo que todos los costes incurridos han sido registrados en el patrimonio, nuestra revisión se ha centrado en un análisis de las unidades en propiedad al 30 de septiembre de 2009, cuyo importe asciende a 1.015 miles de euros en "Existencias", 699 miles de euros en "Inversiones Inmobiliarias" y 1.673 miles de euros en "Inmovilizado material" (véase cuadro anterior). Asimismo, hemos verificado el tratamiento contable de las ventas contabilizadas dentro del periodo 2007-2009 (9).



Principales promociones

88 – Front Fluvial I (2/2)

2. Cuenta de resultados de la promoción

La cuenta de resultados analítica del período 2007-2009(9) para esta promoción presenta la siguiente evolución:

	m € (sin IVA)		
	31.12.07	31.12.08	30.09.09
Ingresos	529	1.722	-
Coste de venta	(496)	(1.315)	-
% Margen bruto/ventas	6%	24%	N/A
Subvenciones, traspasadas a resultado del ejercicio	-	295	-
Grosos ingresos y costes	(1.226)	(631)	(91)
Resultado promoción	(1.193)	71	(91)
% Margen del período	-226%	4%	N/A

Fuente: contabilidad analítica y mercantil de la Sociedad a la fecha indicada

En base a los comentarios de la Dirección de la Sociedad, en el cierre contable de la promoción en el ejercicio 2006 se provisionaron los costes pendientes de incurrir en la terminación de la promoción en base a la mejor estimación de los mismos por parte del departamento técnico; en concreto, según el informe realizado por el arquitecto técnico José Luis de la Fuente Atance con fecha 8 de marzo de 2007, el cual no contemplaba los sobrecostes pendientes de incurrir por la adquisición de suelo.

Sin embargo, durante los ejercicios 2007 y 2008, se han producido costes adicionales no contemplados en esta previsión, fundamentalmente derivados de sobrecostes en las expropiaciones realizadas, costes de urbanización y de ejecución de la obra de la sociedad adjudicataria Construcciones Edisan, S.A. (sociedad vinculada a Niesma Corporació, S.L.).

3. Aspectos a destacar

En base a la documentación facilitada por parte de la Dirección de la Sociedad, al 30 de septiembre de 2009, las cinco viviendas en existencias se encontraban ocupadas. Una de ellas se encuentra arrendada conforme a un contrato de cesión de uso y habitación el cual se formaliza con carácter vitalicio y gratuito. Esta vivienda, con un coste de 95 miles de euros debería ser dada de baja pues el valor de la nuda propiedad es nulo en caso de otorgarse dicha cesión de uso gratuita por un número significativo de años. Asimismo, las cuatro restantes han sido ocupadas mediante acuerdo de permuta pendiente de escriturar, por lo que la Sociedad no ha registrado la venta, y tampoco ha registrado el compromiso de adquisición de la unidad adquirida mediante permuta como coste de la promoción donde se ubica (Front Fluvial III (nº92)). El impacto de este aspecto, sin efecto en el patrimonio de la Sociedad supondría aumentar el activo y el pasivo por importe de 504 miles de euros.

Por último, la Sociedad mantiene en "Existencias" 25 plazas de aparcamiento de las cuales 24, según comentarios de la Dirección, se encuentran en uso por el personal de la Sociedad. Atendiendo a dicho uso, debería reclasificarse el valor neto contable de dichas plazas de aparcamiento que, al 30 de septiembre de 2009, asciende a 451 miles de euros, como "Inmovilizado material" y llevar a cabo su amortización en función de su vida útil estimada.

El defecto de amortización de estas 24 plazas de aparcamiento así como de la vivienda en cesión de uso y habitación asciende, aproximadamente, a 18 miles de euros.

4. Cuentas y otras partidas relacionadas

Esta promoción cuenta con las siguientes partidas e importes relacionados.

	m €
Inversiones inmobiliarias	699
Deuda asociada	812
Subvenciones	9

El detalle y análisis de dichos saldos se encuentra en cada una de las respectivas secciones de este informe.

Nombre	Parking Oliveres
Año inicio	2009
Año finalización	N/D

Estado	En construcción
--------	-----------------

38 – Parking Les Oliveres

1. Descripción

La Sociedad está llevando a cabo un proyecto en el complejo deportivo Les Oliveres que incluye la construcción de una comisaría para la policía local, un aparcamiento público, un complejo deportivo, una guardería y la urbanización del entorno. Todos los proyectos, excepto el aparcamiento, van a cargo del Ayuntamiento, por lo que su tratamiento es el de obras pública por encargo del Ayuntamiento (véase "Principales obras públicas por encargo del Ayuntamiento"). En esta promoción se incluyen exclusivamente los costes incurridos en la ejecución del aparcamiento público de 6.786 metros cuadrados distribuidos en tres plantas, dos de las cuales tendrán la capacidad para 168 turismos y el nivel inferior será de uso exclusivo para la Policía Local y tendrá capacidad para 31 turismos y 17 motos.

Los costes incurridos durante el período 2007-2009 (9), así como su composición por naturaleza al 30 de septiembre de 2009 es la siguiente:

	m€		
	31/12/2007	31/12/2008	30/09/2009
Existencias	16	37	926
	m€		
	Incurrido	Pendiente	TOTAL
Terrenos y solares	10	-	10
Costes de proyecto y dirección de obra	47	-	47
Certificaciones de obra	845	175	1.020
Sueldos y salarios	24	-	24
Total	926	175	1.101

Fuente: contabilidad de la Sociedad a la fecha indicada

Al 30 de septiembre de 2009, en cuanto al aparcamiento del proyecto del complejo deportivo Les Oliveres, la Sociedad únicamente había licitado el proyecto de estructura de todo el complejo. La adjudicación de la misma fue a favor de la sociedad Proyectos y Servicios Benjumea, S.A. por importe conjunto de 2.968 miles de euros, IVA no incluido, habiéndose certificado al 30 de septiembre de 2009 un importe igual a 2.820 miles de euros.

Según la aprobación del proyecto por parte de la Junta de Gobierno Local el 30 de junio de 2009, el porcentaje de la estructura atribuible al aparcamiento es del 34,2%; sin embargo, la Sociedad únicamente había imputado un 29,8%. Este aspecto ha sido corregido con posterioridad al 30 de septiembre de 2009 ante la aprobación de las facturas relacionadas con los proyectos a cargo del Ayuntamiento, sin existir impacto en el patrimonio de la Sociedad, ya que su corrección supone una reclasificación entre la cuenta a cobrar con el Ayuntamiento y el epígrafe de existencias por importe de 125 miles de euros.

