

*Resolución de 11 de abril de 2002, aprobada por la Comisión Mixta para las Relaciones con el Tribunal de Cuentas, en relación al informe de fiscalización de las áreas de inmovilizado y existencias de la Sociedad Estatal «Infoinvest, Sociedad Anónima», ejercicio 1997.*

**INFORME**



- I. INTRODUCCION.
    - I.1 Iniciativa del procedimiento de fiscalización.
    - I.2 Antecedentes de la Sociedad.
    - I.3 Objetivos y ámbito de la fiscalización.
  - II. RESULTADOS DE LA FISCALIZACIÓN.
    - II.1 Procedimientos de registro y control interno de las operaciones.
    - II.2 Criterios de valoración aplicados por la empresa.
    - II.3 Inmovilizado Material y Existencias de Infoinvest, S.A. a 31 de diciembre de 1997.
      - II.3.1 Autorización y formalización de las operaciones de inversión y desinversión de activos.
      - II.3.2 Fijación de los precios y determinación de los valores contables en la adquisición de los activos de la Sociedad.
      - II.3.3 Fijación de los precios y determinación de los valores contables en la enajenación de activos de la Sociedad.
      - II.3.4 Valor neto contable del inmovilizado material y de las existencias.
      - II.3.5 Gestión inmobiliaria.
    - II.4 Inmovilizado Financiero.
  - III. CONCLUSIONES.
    - III.1 Referidas a los procedimientos de control interno.
    - III.2 Referidas a la regularidad contable del inmovilizado y de las existencias.
    - III.3 Referidas a la gestión inmobiliaria.
  - IV. RECOMENDACIONES.
- ANEXOS I a IV

INFORME DE FISCALIZACIÓN DE LAS ÁREAS DE INMOVILIZADO Y EXISTENCIAS DE LA SOCIEDAD ESTATAL INFOINVEST, S.A., EJERCICIO 1997

El Pleno del Tribunal de Cuentas, en el ejercicio de su función fiscalizadora establecida en los artículos 2.a), 9 y 21.3.a) de la Ley Orgánica 2/1982, de 12 de mayo, y a tenor de lo previsto en los artículos 12 y 14 de la misma disposición y concordantes de la Ley 7/1988, de 5 de abril de Funcionamiento del Tribunal de Cuentas, ha aprobado, en su

sesión de 26 de abril de 2000, el Informe de Fiscalización de las Áreas de Inmovilizado y Existencias de la Sociedad Estatal «Infoinvest, S.A., ejercicio 1997, y ha acordado su elevación a las Cortes Generales, según lo prevenido en el artículo 28.4 de la Ley de Funcionamiento.

## I. INTRODUCCIÓN

### I.1 Iniciativa del procedimiento de fiscalización

La fiscalización selectiva de las Áreas de Inmovilizado y Existencias de la Sociedad Estatal Infoinvest, S.A., ejercicio 1997, realizada a iniciativa del propio Tribunal de Cuentas, quedó incluida en el Programa de Fiscalizaciones para el año 1999, aprobado por acuerdo del Pleno de este Organismo en sesión de 26 de noviembre de 1998.

### I.2 Antecedentes de la Sociedad

Infoinvest, S.A. es una Sociedad Estatal de las comprendidas en el artículo 6.1 a) del Texto Refundido de la Ley General Presupuestaria que se constituyó en Madrid el 4 de julio de 1989 con un capital social de 2.000 millones de pesetas suscrito en su totalidad por el Instituto Nacional de Industria (I.N.I.), duración indefinida y domicilio social en Madrid, dando con ello cumplimiento al acuerdo adoptado por el Consejo de Ministros en su reunión del día 29 de diciembre de 1988 por el que se aprobó el Programa de Actuación, Inversiones y Financiación del Instituto correspondiente al ejercicio 1989 y al acuerdo del Consejo de Administración del INI de 30 de junio de 1989, en los que se preveía la constitución de una Sociedad de servicios y gestión inmobiliaria para mejor gestionar los activos inmobiliarios del Grupo.

A 31 de diciembre de 1997, tras diversas ampliaciones, el capital social ascendía a 37.258,8 millones de pesetas correspondientes a 7.451.776 acciones nominativas de 5.000 pesetas nominales cada una, totalmente suscritas y desembolsadas, siendo accionista único la Sociedad Estatal de Participaciones Industriales (SEPI).

Según sus actuales estatutos, la Sociedad tiene por objeto la promoción, mediación, gestión y desarrollo de todo tipo de operaciones inmobiliarias y urbanísticas mediante la adquisición, ordenación, urbanización y parcelación de toda clase de terrenos o inmuebles; la realización de toda clase de obras de urbanización y de construcción; la prestación de toda clase de servicios y asesoramiento inmobiliarios; la adquisición, tenencia, administración, arrendamiento y explotación de bienes inmuebles, de equipo y producción necesarios para el desarrollo de las actividades antes relacionadas; la prestación de toda clase de servicios de asesoramiento financiero; y, en general, el asesoramiento en procesos de fusiones y adquisiciones de empresas y cualquier actividad complementaria de las anteriores.

Infoinvest, S.A. se constituyó para llevar a cabo una serie de actividades realizadas en el entorno del grupo INI que venían siendo desarrolladas por la Sociedad Estatal Infoleasing, S.A. y que en virtud del marco legal en el que actualmente se desarrollan las activida-

des de arrendamiento financiero, que impone su ejecución por sociedades de objeto social único, no podían seguir siendo realizadas por esta última Entidad. Estas actividades, que definieron la estructura organizativa de Infoinvest, S.A. en el momento de su constitución, se dividían en dos grandes áreas: los Servicios Corporativos destinados a atender las necesidades del INI en el campo de las fusiones y adquisiciones de Empresas y en el del diseño de operaciones de salida a bolsa; y la Unidad de Gestión Inmobiliaria (UGI) dedicada a la realización de gestiones y asesoramiento en materia urbanística e inmobiliaria.

En 1992 se constituyó Teneo, S.A. mediante la aportación por el INI de las acciones de una serie de Sociedades entre las que se encontraba Infoinvest, S.A.; y en 1996 se produjo la disolución de Teneo, S.A., subrogándose en sus derechos y obligaciones la Sociedad Estatal de Participaciones Industriales (SEPI), pasando por tanto ésta a tener el 100 por 100 del capital social de Infoinvest, S.A. La SEPI asumió directamente a partir de este momento las actuaciones comprendidas en el área de «fusiones y adquisiciones» que venía realizando Infoinvest, S.A., centrándose a partir de 1997 la actividad de esta Sociedad únicamente en el área inmobiliaria.

### I.3 Objetivos y ámbito de la fiscalización

Con arreglo a las directrices técnicas aprobadas por el Pleno del Tribunal de Cuentas, el objeto de estas actuaciones ha sido llevar a cabo una fiscalización financiera y de legalidad de las áreas de inmovilizado y de existencias de las cuentas de la Sociedad, referida a las principales operaciones realizadas en el ejercicio 1997 y a los saldos de las correspondientes cuentas a 31 de diciembre de dicho ejercicio, analizando la naturaleza, origen, registro y valoración de los elementos que componen el inmovilizado y las existencias de la Sociedad.

Teniendo en cuenta el objeto social de la Entidad, la fiscalización abarca la práctica totalidad del activo de Infoinvest, S.A. e incluye, asimismo, el análisis de la gestión de estos activos en el ejercicio de 1997.

El ámbito temporal de la fiscalización ha sido el ejercicio de 1997, extendiéndose las comprobaciones a aquellas operaciones o actuaciones anteriores cuyo análisis se ha considerado necesario para alcanzar los objetivos propuestos.

## II. RESULTADOS DE LA FISCALIZACIÓN

### II.1 Procedimientos de registro y control interno de las operaciones

El resultado de las comprobaciones realizadas ha puesto de manifiesto la existencia de claras deficiencias en los procedimientos de registro y de control

interno de las actuaciones de la Sociedad en el ámbito al que esta fiscalización se refiere (1).

En la estructura organizativa de Infoinvest, S.A. no están definidas debidamente las áreas de responsabilidad, las líneas de autoridad y los niveles de jerarquía. Tampoco están definidas debidamente las distintas funciones, los procedimientos operativos de la Sociedad y el sistema de rendición de resultados por los responsables de las distintas áreas de la Empresa (2). Y, a pesar de la escasa actividad desarrollada por la Sociedad desde su constitución, no se han diseñado ni implantado políticas claras en materia de gestión de activos y de desarrollo de su actividad inmobiliaria (3).

El sistema interno de control de los procedimientos de gestión y contables es claramente insuficiente; y no se han aplicado los Manuales de procedimientos y control interno cuando los ha tenido la Empresa (4). Tampoco existe un plan de cuentas de la Sociedad que determine los motivos de cargo y abono y de valoración de las distintas partidas desarrollando y adaptando a las peculiaridades de la Empresa las prescripciones del P.G.C. para las empresas inmobiliarias (5). El sistema de registro y archivo de la documentación soporte de las distintas operaciones es farragoso y poco claro, dificultando su seguimiento, control y análisis. La salvaguarda de la documentación soporte de las operaciones es claramente deficiente, siendo numerosa la documentación que no puede ser localizada (6).

En el periodo analizado no se realizaron expedientes unificados de las operaciones inmobiliarias que lleva a cabo la Sociedad, estando dispersa la información de carácter jurídico, financiero, económico, comercial y contable entre sus distintos departamentos (7).

La Sociedad contó con un Manual de Procedimientos y de Control Interno, aprobado por el Comité de Dirección de Infoinvest, S.A. el 7 de mayo de 1996, que comprendía, entre otros, un Manual de Inversiones que regulaba el Procedimiento General de Inversiones, de Adquisición de Bienes Inmuebles, de Elaboración y Mantenimiento del Inventario Contable y de Control Físico y un Manual de Gestión Inmobiliaria que regu-

laba el procedimiento para la formalización de operaciones de venta de inmuebles, arrendamientos y prestación de servicios de carácter inmobiliario.

El Procedimiento General para la Adquisición de Bienes Inmuebles, de aplicación para las adquisiciones de terrenos, solares y edificios a incorporar como parte integrante tanto del activo fijo (inmovilizado) como del circulante (existencias), imponía, además del cumplimiento del procedimiento de Autorización de Inversiones y Desinversiones establecidas por el extinguido INI, el cumplimiento de un procedimiento interno relativo a la decisión de compra que exigía contar con una serie de informes consultivos (de carácter técnico-comercial, fiscal, jurídico y económico-financiero) previos a la formalización, firma y pago de la inversión, a la liquidación de impuestos y registro de la propiedad y a la contabilización y alta administrativa del inmueble en la Compañía. El Procedimiento General de Elaboración y Mantenimiento del Inventario Contable, cuyo objeto era la elaboración y mantenimiento del inventario contable de todos los elementos o activos recogidos contablemente tanto en cuentas de inmovilizado material como de existencias, establecía que todos los elementos tendrían una ficha resumen con una serie de datos de identificación y de amortización. El Manual de Procedimientos contenía, asimismo, normas sobre el «Mantenimiento de bienes inmuebles, instalaciones y obra en curso» cuyo objetivo era la elaboración y mantenimiento de un archivo central o base de datos que permitiera un control permanente y de fácil acceso de los activos materiales integrantes del patrimonio de la Empresa, estableciendo que para cada uno de los activos existiría un expediente individual en el que se recogería la documentación soporte de los aspectos claves concernientes a su gestión y mantenimiento: datos descriptivos, jurídicos, de explotación, administrativos y afectos al mantenimiento físico del elemento en cuestión. Por último, el Manual que regulaba el procedimiento de ventas y arrendamientos de inmuebles de la Sociedad, establecía la obligatoriedad de contar con informes de carácter jurídico, técnico-comercial, económico-financiero y fiscal, previos a la autorización de la operación.

Sin embargo, de la información obtenida y de los análisis realizados se deduce que, de hecho, estas normas nunca se aplicaron; y además, la Sociedad las dejó sin efecto a partir del 14 de noviembre de 1996.

En relación con el procedimiento seguido para la autorización de las inversiones, no existen en la Empresa antecedentes sobre la intervención de los órganos colegiados de la Sociedad ni en la decisión de la inversión, ni en la discusión sobre su oportunidad o conveniencia ni en la negociación y fijación del precio y de las condiciones de las distintas operaciones, que eran estudiadas y decididas exclusivamente por el accionista. De hecho, en Infoinvest, S.A. el proceso de adquisición de un activo se inicia cuando la Sociedad recibe la

(1) Se han realizado las comprobaciones precisas para apreciar la índole y eficacia de los procedimientos aludidos. (Aclaración como consecuencia de las alegaciones).

(2) Pese a lo manifestado en las alegaciones, en ningún momento se ha aportado documentación que desarrolle el organigrama de la Sociedad delimitando suficientemente las funciones, competencia y responsabilidades.

(3) Las comprobaciones realizadas por el Tribunal se han referido principalmente al ejercicio 1997, pero se han extendido también a actuaciones anteriores cuando se ha considerado necesario para fundamentar las observaciones que se hacen en este Informe. (Aclaración como consecuencia de las alegaciones).

(4) Las circunstancias aludidas en las alegaciones fueron ya tenidas en cuenta al redactar el informe. Se introduce, no obstante, una matización aclaratoria en este párrafo.

(5) Párrafo modificado como consecuencia de alegaciones.

(6) El informe no se refiere a las escrituras o contratos privados de compraventa sino, como más adelante se señala, fundamentalmente a la documentación relativa a la gestión comercial. (Aclaración como consecuencia de las alegaciones).

(7) En diversas partes del Informe se señala que la falta de expedientes unificados ha dificultado el análisis y seguimiento de las operaciones. Esta carencia es independiente del archivo por áreas de los documentos que a cada uno le corresponden. (Aclaración como consecuencia de las alegaciones).

comunicación del accionista con el mandato de realizar una operación concreta.

Tampoco existe en Infoinvest, S.A. ningún tipo de informe previo a la adquisición, ni la Sociedad solicitaba información registral sobre la situación de los activos (8).

En cuanto al procedimiento seguido en la realización de las ventas de la Sociedad, la decisión de la operación de desinversión de un activo se tomó en función de las oportunidades de negocio detectadas por la propia Compañía, no existiendo informes previos a la autorización de las operaciones (9).

Respecto a los Inventarios contables de inmovilizado y existencias, la Sociedad no elabora fichas que de modo adecuado identifiquen cada uno de los elementos que integran estas masas patrimoniales y en las que figuren los principales datos legales, económicos y contables.

## II.2 Criterios de valoración aplicados por la empresa

Las Cuentas Anuales de Infoinvest, S.A. correspondientes al ejercicio anual de 1997 se presentaron de acuerdo a la estructura del Plan General de Contabilidad, así como a la de su adaptación para las Empresas Inmobiliarias aprobada por O.M. de 28 de diciembre de 1994.

La Memoria correspondiente al ejercicio anual cerrado al 31 de diciembre de 1997 recoge los criterios de valoración aplicados por la Sociedad en la contabilización del inmovilizado material y de las existencias, criterios que, con las excepciones que se ponen de manifiesto más adelante, se han aplicado de una manera homogénea desde la constitución de la Sociedad. Estos criterios son los siguientes: el inmovilizado material se encuentra valorado a su precio de adquisición, deducidas las amortizaciones calculadas en función de la vida útil estimada; las participaciones que no cotizan en bolsa incluidas en el inmovilizado financiero se valoran al coste de adquisición ajustado al valor teórico de la participación; y las existencias se valoran al coste de adquisición, incorporando, cuando se producen, los gastos necesarios para su puesta en explotación y dotando, en el caso de que el coste anterior sea superior al valor de realización estimado por la Sociedad, las provisiones necesarias por depreciación de existencias.

## II.3 Inmovilizado Material y Existencias de Infoinvest, S.A. a 31 de diciembre de 1997

En los Anexos I y II se recogen los Balances de Situación y las Cuentas de Resultados de la Sociedad correspondientes a los ejercicios 1996 y 1997.

El inmovilizado material de la Sociedad estaba formado a 31 de diciembre de 1997 por elementos con un valor neto contable de 27.287 millones de pesetas, correspondientes a un valor de adquisición de 30.831 millones y una amortización acumulada de 3.544 millones. El desglose del valor de adquisición de los activos integrantes del inmovilizado material es el siguiente: terrenos, con un valor de 12.013 millones de pesetas; edificios y otras construcciones, con un valor de 16.512 millones; maquinaria e instalaciones, con 2.279 millones; y elementos de transporte, mobiliario y enseres, equipos para procesos de información y otro inmovilizado material, con un valor conjunto de 27 millones de pesetas. Se ha verificado la totalidad del saldo correspondiente a los terrenos, a los edificios y otras construcciones y a la maquinaria, así como el de su correspondiente amortización acumulada.

Las existencias de la Sociedad a 31 de diciembre de 1997 tenían un valor de adquisición de 22.246 millones de pesetas de los cuales 1.540 millones corresponden a edificios, 20.512 millones a terrenos y 194 millones a obra en curso. La provisión por depreciación dotada a 31 de diciembre ascendía a 7.791 millones de pesetas. Se ha verificado la totalidad del saldo de las existencias así como el de la provisión por depreciación.

En los Anexos III y IV figura el detalle del inmovilizado material y de las existencias de la Sociedad a 31 de diciembre de 1997.

### II.3.1 Autorización y formalización de las operaciones de inversión y desinversión de activos

Las Normas Regulatorias de las Relaciones del Instituto Nacional de Industria con las Empresas en que Participa, aprobadas por el Consejo de Administración de dicho Organismo y que fueron asumidas por Teneo, S.A. y por la SEPI, establecen, entre otros aspectos, el procedimiento de autorización expresa de determinados actos y operaciones realizadas por las Empresas del Grupo, de orden económico-financiero o de carácter jurídico u organizativo, que, dada su especial trascendencia o relevancia, deben ser examinados y autorizados por el propio Instituto, a través de su Comisión Ejecutiva o, en su caso, del Consejo de Administración.

La Comisión Ejecutiva de Operaciones del INI aprobó el Desarrollo de estas Normas, en el que se establece que las operaciones de inversión y desinversión inmobiliarias realizadas por Infoinvest, S.A., cuando la cuantía de la operación esté comprendida entre 200 y 2.500 millones de pesetas deberán ser aprobadas por el Director General Financiero del INI; y cuando la operación exceda de esta cuantía la aprobación corresponderá a la Comisión Ejecutiva.

No han existido, por otra parte, procedimientos internos propios de Infoinvest, S.A. aplicables a estas operaciones ya que, como se ha señalado anteriormente, los procedimientos para la inversión y desinversión

de bienes inmuebles previstos en los Manuales de Inversiones y de Gestión Inmobiliaria que formaban parte del Manual de Procedimientos y de Control Interno, no se aplicaron en ningún momento.

Se han analizado los expedientes de autorización, que obran en poder de la SEPI, de todas las adquisiciones de activos realizadas por Infoinvest, S.A. y que forman parte de su inmovilizado material y de sus existencias a 31 de diciembre de 1997. Estos expedientes han de constar, en general, de los siguientes documentos: solicitud de autorización por parte de la Empresa del Grupo SEPI que desinvierte y memoria de la operación; informes sobre la operación evacuados por la Asesoría Jurídica, la Dirección Financiera y la Dirección de Planificación y Control; acuerdo de autorización de la operación adoptado por la Comisión Ejecutiva para los expedientes autorizados en los años en los que Infoinvest, S.A. dependía directamente del INI o de Teneo, S.A. y por el Comité de Dirección, a partir del momento en que pasó a depender directamente de la SEPI; y comunicación de la operación a la Empresa.

En relación con este procedimiento, en la revisión de estos 16 expedientes se han detectado carencias importantes en 13 de ellos.

El informe de la Asesoría Jurídica no consta en diez de los expedientes examinados, el informe de la Dirección financiera en ocho de los expedientes y el de la Dirección de Planificación y Control en nueve.

En general, estas carencias han de considerarse sustanciales habida cuenta del volumen de las operaciones a que se refieren, cuyos importes oscilan entre los 264 y los 20.000 millones de pesetas, superando la gran mayoría los 1.000 millones, y de la complejidad económica y jurídica de la mayor parte de ellas.

En concreto, el expediente de la adquisición de los edificios de Campos Velázquez de Madrid por importe de 20.000 millones de pesetas, no incluye los informes de la Asesoría Jurídica, de la Dirección Financiera y de la Dirección de Planificación y Control. Estas mismas carencias concurren en el expediente de la compra de los terrenos de la Avenida de San Luis de Madrid por importe de 8.000 millones de pesetas; en el de la adquisición del inmueble de la calle Padilla de Madrid y diversos terrenos en Cádiz por importe de 4.900 millones; en el de la compra de terrenos en Sestao (Bilbao) por importe de 2.644 millones; y en el de la compra del inmueble de la calle Alenza de Madrid por importe de 1.300 millones de pesetas, en el que, aunque existe un informe de la Dirección de Planificación y Control, es posterior a la autorización de la operación. En particular, las operaciones de compra de los terrenos en Sestao y del edificio de la calle Padilla de Madrid y diversos terrenos en Cádiz, tienen una especial complejidad jurídica que habría hecho imprescindible el informe de la Asesoría correspondiente.

La autorización del accionista para las adquisiciones de activos realizadas por Infoinvest, S.A., no consta

en las tres operaciones a las que a continuación se hace referencia (10).

En relación con la adquisición de las plantas 1.ª a 10.ª del edificio Génesis en la Avenida de Burgos de Madrid a la Sociedad Estatal INISEL por un precio de 4.783 millones de pesetas formalizada mediante escritura pública de 30 de junio de 1992, no existe expediente alguno, por lo que no hay antecedente de su autorización por el accionista. El único antecedente que existe de esta operación es la información que dio el Director General de Infoinvest, S.A. sobre ella en la sesión celebrada por el Consejo de Administración de 26 de mayo de 1992.

En el expediente de la adquisición a las Empresas públicas Astilleros Españoles, S.A. (AESAs) y SATEANA, S.A. de unos locales y plazas de garaje sitos en la calle Padilla número 17 de Madrid por un importe global de 3.250 millones de pesetas, así como de unos terrenos de 158.536 metros cuadrados de suelo industrial anejos al astillero de Cádiz propiedad de AESA, por un precio mínimo de 1.650 millones, sólo consta una propuesta de acuerdo a la Comisión Ejecutiva.

En la adquisición de varios locales en el edificio ABADA de Madrid por un precio de 264 millones de pesetas como consecuencia de la privatización del Grupo de Empresas Alvarez, S.A. (GEA), no existe expediente individual de la compra, obrando únicamente la propuesta realizada por la Asesoría Jurídica del extinguido INI, en la que, de una forma genérica, se propone que «con anterioridad a la suscripción de transferencia de acciones, se segregará del patrimonio de GEA el edificio ABADA».

Como ya se ha indicado, las adquisiciones de activos no son objeto de autorización expresa por el Consejo de Administración de Infoinvest, S.A.; y solamente respecto a algunas operaciones puntuales el Presidente de la Sociedad puso en conocimiento de los miembros del Consejo los antecedentes y condiciones.

Las operaciones de desinversión de activos realizadas por Infoinvest, S.A. no son aprobadas por el accionista único de la Sociedad. La Sociedad manifiesta que esta falta de autorización se debe a que, al ser estas operaciones consecuencia del normal desarrollo del objeto social de la Sociedad, no sería necesaria la autorización ni para las operaciones de adquisición de activos ni para las de desinversión, siendo las primeras autorizadas por el accionista único por tratarse de ventas de activos de otras Sociedades del Grupo SEPI que no son inmobiliarias. Sin embargo, como se ha expuesto anteriormente, las Normas Regulatorias de las Relaciones del INI con las Empresas en que participa, y el Desarrollo de las mismas, establecen claramente que las operaciones de inversión y desinversión inmobiliaria

(8) El informe se refiere a carencias del procedimiento previo a la decisión de inversión. (Aclaración como consecuencia de las alegaciones).

(9) Lo que se cuestiona es la falta de informes previos que fundamenten las decisiones de la Sociedad. (Aclaración como consecuencia de las alegaciones).

(10) Pese a lo manifestado en alegaciones, la documentación aludida por SEPI no acredita la existencia de las autorizaciones cuya omisión se pone de manifiesto.

realizadas por Infoinvest, S.A. están sometidas a la autorización por el accionista.

En todo caso, en Infoinvest, S.A. tampoco existe constancia documental de ninguna autorización de las operaciones de desinversión formulada por su Consejo de Administración. A este respecto Infoinvest, S.A. ha manifestado que, después de realizadas las actuaciones comerciales, el Director de Gestión Inmobiliaria presentaba las ofertas recibidas al Comité de Dirección para que éste, una vez analizadas, autorizase en su caso la operación, aunque no existe soporte documental de esta actuación porque hasta el año 1999 no se comenzó a levantar acta de las reuniones del Comité de Dirección.

Por lo que se refiere a la formalización de las adquisiciones de activos realizadas por Infoinvest, S.A. que integran el inmovilizado material y las existencias de la Sociedad a 31 de diciembre de 1997 y de las ventas de activos realizadas en el ejercicio 1997, ha sido, en términos generales, debidamente llevada a cabo mediante el otorgamiento de escritura pública, efectuándose la correspondiente inscripción en el Registro de la Propiedad (aunque en tres operaciones de compra realizadas en diciembre de 1997 no se ha producido la inscripción hasta los primeros meses de 1999). Entre las operaciones que no se ajustan a esta norma general de actuación cabe hacer referencia, por su peculiaridad, a las siguientes:

a) Con fecha de 29 de diciembre de 1995, Infoinvest, S.A. celebró un contrato privado de compraventa con la Sociedad estatal del grupo SEPI Babcock & Wilcox Española, S.A., (BWE) sobre unos terrenos y naves propiedad de esta última en Sestao por un precio de 2.644 millones de pesetas pagaderas en tres plazos, estableciéndose en el contrato privado que, hasta la fecha en que se procediera al otorgamiento de la escritura pública, BWE conservaría «la propiedad plena y exclusiva de los terrenos, con todos los derechos y obligaciones que corresponden al propietario», obligándose BWE a la realización con carácter previo al otorgamiento de una serie de actuaciones, entre las que se encontraba el desalojo de residuos tóxicos que ocupan parte de las naves. Además era preceptiva la aprobación definitiva del Plan Especial de Reforma Interior o cualquier otro instrumento de planeamiento urbanístico que permitiera el desarrollo en los terrenos de un parque comercial. En el momento de la realización de los trabajos de fiscalización no se habían cumplido aún las condiciones necesarias para formalizar en escritura pública la compraventa (manteniendo en su poder BWE los terrenos). Infoinvest, S.A. entregó a BWE 700 millones de pesetas en el momento de celebración del contrato privado, en concepto de primer pago, quedando aplazado el resto del precio (1.944 millones) hasta después del otorgamiento de la escritura.

La naturaleza de las condiciones del contrato y la dificultad que, a juzgar por lo sucedido hasta la fecha, ofrece su cumplimiento, hace que resulte cuestionable cuál sea la realidad económica a la que corresponde la instrumentación del contrato suscrito con BWE, pese a que en él se le calificase como compraventa. En todo caso, el único efecto que ha tenido hasta el momento ha sido la entrega por Infoinvest, S.A. a BWE de 700 millones de pesetas hace casi cuatro años sin que haya incorporado Infoinvest, S.A. como contrapartida bien alguno a su patrimonio.

La Sociedad tiene registrado en sus existencias estos inmuebles por la totalidad del precio pactado, esto es, por 2.644 millones de pesetas.

b) Infoinvest, S.A. y las Sociedades estatales del grupo SEPI Astilleros Españoles, S.A. y Sociedad Anónima de Tecnología Naval, S.A. (SATENA), esta última filial de la anterior, suscribieron con fecha 31 de diciembre de 1991 sendos contratos privados de compraventa de unos locales y plazas de garaje sitos en la calle Padilla de Madrid por un precio de 1.882,5 y 1.367,5 millones de pesetas respectivamente, a raíz de los cuales la Sociedad procedió a contabilizarlos como existencias en el ejercicio 1991. A la firma de los contratos privados no se produjo ni la entrega de las fincas vendidas ni el pago del precio por parte de Infoinvest, S.A.

Estos contratos se novaron el 29 de enero de 1992 mediante cláusulas complementarias en las que se estipuló el compromiso por parte de Infoinvest, S.A. de promover, por cuenta y cargo de AESA y SATENA, la venta a terceros de las fincas, señalándose la comisión a percibir como contraprestación de sus servicios. Además se estipuló que si antes del 31 de diciembre de 1996, no se habían transmitido a terceros las fincas, se resolverían los contratos de compraventa celebrados entre Infoinvest, S.A., AESA y SATENA.

Estas cláusulas modificativas de los contratos originales los convirtieron en simples contratos de prestación de servicios. De hecho, AESA y SATENA en los ejercicios 1993, 1994 y 1995 fueron rescindiendo la anterior contratación en relación con la totalidad de las fincas, excepto un local propiedad de SATENA, al haber encontrado AESA y SATENA otros compradores para las mismas; y respecto al local que constituye la excepción, aunque en 30 de septiembre de 1994 se suscribió entre Infoinvest, S.A. y SATENA un documento reconociendo la transmisión de la titularidad del local y en el que se fijaba un calendario para el pago del precio, las condiciones que se añadieron a la contratación en otro documento suscrito tres días después (que limitaban sustancialmente la obligación de pago y establecían la reversión de la finca a SATENA sin coste ni beneficio para ninguna de las partes en el caso de que, transcurrido determinado plazo, Infoinvest, S.A. no hubiese conseguido vender la finca a un tercero) hacen

cuestionable que su contenido real fuese distinto del que habitualmente es objeto del contrato de gestión. A pesar de estas circunstancias, Infoinvest, S.A. incluye en su inmovilizado material esta finca (por importe de 869 millones de pesetas).

### II.3.2 Fijación de los precios y determinación de los valores contables en la adquisición de los activos de la Sociedad

Respecto a los procedimientos seguidos para la fijación de los precios y a los importes registrados por la Sociedad como valores de adquisición de los activos que integran el Inmovilizado Material y las Existencias a 31 de diciembre de 1997, cabe señalar lo siguiente:

A pesar de la condición de Infoinvest, S.A. de empresa inmobiliaria y de asesor en esta materia de las del grupo SEPI, la Sociedad carece de tasaciones o estudios de mercado alguno previos a la adquisición de los activos de la Sociedad.

La determinación del precio de los activos adquiridos por Infoinvest, S.A., como se ha señalado anteriormente, en ningún caso ha sido objeto de negociación por la Sociedad, a la que le vienen establecidos por el accionista el precio y las condiciones de cada operación.

Todas las operaciones de adquisición de activos realizados por la Sociedad desde su constitución hasta el 31 de diciembre de 1997 se han realizado entre Sociedades estatales participadas mayoritariamente por el accionista único de Infoinvest, S.A., el INI y finalmente SEPI.

En los expedientes de compra instrumentados por el accionista no consta ningún tipo de tasación o valoración de mercado, ni estudio de cualquier clase que haya servido de referencia para la determinación del precio de compra. Tampoco consta ninguna información sobre los procedimientos o parámetros seguidos para dicha finalidad; y al ser tanto el comprador como los vendedores Sociedades estatales del mismo grupo, tampoco puede deducirse que exista concurrencia de oferta y demanda en condiciones normales de mercado para la determinación de los precios.

Todo ello, unido a que los contratos de compra en muchos casos incluyen cláusulas que establecen formas de pago atípicas o limitan la comercialización o salida al mercado de los bienes, hace cuestionable el que estas compraventas se ajusten siempre a la finalidad para la que se creó Infoinvest, S.A. en 1989, que era mejorar la gestión de los activos inmobiliarios del grupo y dar salida al mercado en las mejores condiciones posibles a los activos ociosos. En todo caso, al no existir tasaciones o antecedentes que permitan comprobar si los precios fijados en las operaciones eran los de mercado, no puede determinarse si se han producido transferencias patrimoniales no compensadas entre Empresas que hayan

favorecido financieramente a las Sociedades vendedoras mediante las plusvalías generadas.

Particulares circunstancias pudieron concurrir en la compra ordenada por TENE0 en 1992 a Infoinvest, S.A. del conjunto de edificios de la calle Velázquez de Madrid a la Sociedad Campos Velázquez, S.A., filial de IBERIA, por un precio de 20.000 millones más el IVA correspondientes, con el compromiso de alquilar dichos edificios a la propia IBERIA por un periodo de 6 años. En el Acta de 27 de enero de 1993 del Consejo de Administración de Infoinvest, S.A., se recoge la decisión del accionista de que la Sociedad procediese a realizar esta operación, recogiendo expresamente que «la decisión de compra de este conjunto inmobiliario ha tenido su origen en la decisión adoptada por la Comisión Ejecutiva de TENE0 en consideración a las necesidades del grupo IBERIA» y que «el contrato de arrendamiento celebrado con IBERIA es parte inseparable de la operación de compraventa».

Como consecuencia de esta operación TENE0 acordó autorizar a dicha filial el reparto de un dividendo a IBERIA de hasta 15.500 millones de pesetas con cargo al beneficio obtenido en la operación desinversión. Según información contenida en las cuentas anuales de Campos Velázquez S.A., esta Sociedad obtuvo un beneficio extraordinario derivado de la venta de 18.358 millones de pesetas. IBERIA, a su vez, recibió en el ejercicio 1992 un dividendo a cuenta de su filial de 14.909 millones.

También resulta peculiar a este respecto la compra realizada el 30 de diciembre de 1994 a la Sociedad estatal del grupo SEPI Empresa Nacional de Ingeniería y Tecnología, S.A. (INITEC) de 18 fincas urbanas en la calle Alenza número 4 de Madrid por un precio de 1.300 millones de pesetas, que luego fueron arrendadas a la propia INITEC mediante contrato de fecha 2 de enero de 1995 por unas cuotas mensuales de 13,3 millones de pesetas y por un plazo de 5 años; operaciones que parecen en conjunto diseñadas más para atender las necesidades financieras de INITEC que para el desarrollo del objeto social de Infoinvest, S.A.

Similar fue la operación de compra de unas naves en Torrejón de Ardoz de Madrid por 800 millones de pesetas en 1994 a la Sociedad estatal CESELSA y arrendadas a la Sociedad vendedora el mismo día de la compraventa por un periodo de 10 años, reconociéndose además a CESELSA en el contrato de arrendamiento un derecho de opción de recompra al término de cada una de las anualidades por un precio de 671 millones de pesetas, opción que fue ejercida en 1998.

Por último, en relación con la compra en 1992 a Iveco Pegaso, S.A. (antes «Empresa Nacional de Autocamiones S.A.») de una parcela de terreno en la Avenida de Aragón de Madrid, con una superficie aproximada de 122.450 metros cuadrados por un precio de 7.125 millones de pesetas, operación que fue previa a la privatización de la Sociedad vendedora, existe un informe

del Director General de Servicios Corporativos del INI de 20 de julio de 1992 en el que se señala que «se realizó pagando un importante sobrepago sobre el valor de mercado». Además en un documento interno de Infoinvest, S.A. fechado en octubre de 1995, se manifiesta que el uso industrial de los terrenos ha imposibilitado, teniendo en cuenta la situación del mercado inmobiliario de la zona, la promoción y venta de los mismos, considerándola inviable en el futuro incluso asumiendo considerables minusvalías; y se propone el cambio de uso hacia al de una gran superficie comercial, decisión que supondría la asunción de una importante reducción del coeficiente de edificabilidad y considerables minusvalías contables.

Por lo que se refiere a la activación contable de gastos, la única incidencia apreciada se produjo en el valor de adquisición de la compra de unos terrenos en la Avenida de San Luis de Madrid en 1989 y 1990. Infoinvest, S.A. suscribió sendos contratos privados de compraventa con las Sociedades del grupo SEPI, Empresa Nacional de Electrónica y Sistemas, S.A. (INISEL) y su filial Empresa Nacional de Óptica, S.A. (ENOSA), propietarias al 50 por 100 de dichos terrenos, por un precio provisional de 3.400 millones de pesetas. En estos contratos se estipulaba que el precio definitivo de compra de los terrenos se fijaría por comparación entre el valor de mercado de los terrenos fijado por expertos independientes una vez obtenida la recalificación de los terrenos (gestión que se encomendó a Infoinvest, S.A.), y un valor módulo que se calcularía por la suma de una serie de parámetros entre los que se incluía la capitalización a un tipo del 15 por 100 anual de las entregas realizadas hasta el momento de determinación del precio definitivo. Pero, con fecha de 20 de diciembre de 1991, aún cuando no se había obtenido la recalificación, se celebró un acuerdo complementario de fijación de precios, en el que se estableció un precio de 8.000 millones de pesetas, formalizándose la compraventa por este precio en escritura pública el 18 de junio de 1992.

El importe por el que los terrenos de la Avenida de San Luis están registrados en las existencias de la Sociedad a 31 de diciembre de 1997 es de 10.302 millones de pesetas, importe en el que se han capitalizado, además de otros gastos necesarios para la formalización de la compra, cantidades que Infoinvest, S.A. denomina «gastos financieros capitalizados hasta el 30 de noviembre de 1991», por importe de 2.061 millones de pesetas. Estos gastos financieros surgen de aplicar el tipo previsto del 15 por 100 anual a los anticipos entregados en su momento por Infoinvest, S.A. a INISEL y ENOSA a cuenta de la compraventa como parte de la fórmula inicialmente establecida para la determinación del precio de la operación. Al haberse fijado definitivamente el precio en 8.000 millones de pesetas, la inclusión de aquellos gastos como mayor valor del inmovilizado no está justificada, por lo que procedería

disminuir el valor contable de los terrenos de la Av. de San Luis en 2.061 millones de pesetas y los resultados del ejercicio 1997 en el mismo importe, mediante un ajuste de la cuenta «gastos y pérdidas de ejercicios anteriores».

En cuanto a los criterios aplicados para la determinación del valor de los terrenos, de las construcciones y de las instalaciones realizadas en los inmuebles adquiridos, la Sociedad, con carácter general, desglosa el valor de los terrenos y el de las construcciones teniendo en cuenta los valores señalados en los contratos públicos o privados en que se haya formalizado la compra y, en su defecto, los porcentajes que resultan del desglose del valor catastral en el último Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI) girado sobre el inmueble en cuestión.

Por excepción, en el inmueble de la calle Alenza número 4 de Madrid adquirido a la Empresa Nacional de Ingeniería y Tecnología, S.A. (INITEC) por un precio de 1.300 millones de pesetas, la Sociedad, en lugar de desglosar el valor de adquisición entre el valor del terreno y el de la construcción en base a la proporción utilizada en el IBI, ha restado el valor del suelo según este impuesto (198 millones de pesetas) del valor de adquisición, registrando la diferencia como valor de la construcción. Con ello el terreno aparece valorado en el 15,23 por 100 del valor de adquisición total. Si se hubiera aplicado el tanto por ciento que se deduce del IBI, que es de un 44,095 por 100, la distribución del precio de adquisición habría sido de 573 millones de pesetas correspondientes al valor del terreno y 727 millones al valor de la construcción. A 31 de diciembre de 1997 y tras la venta de parte del inmueble el valor de adquisición ajustado del suelo y de la construcción asciende a 376 y 476 millones de pesetas, respectivamente. El necesario recálculo del cuadro de amortización del nuevo valor del suelo tiene como consecuencia el ajuste de la amortización acumulada a 31 de diciembre de 1997 del inmueble, que pasaría de suponer 87 millones de pesetas a ser de 57 millones.

No existen a 31 de diciembre de 1997, gravámenes, hipotecas, cargas limitaciones o servidumbres significativas sobre los activos de la Sociedad. Se encuentran suscritas las pólizas de seguros relativas a la cobertura de los riesgos correspondientes en los inmuebles que forman parte del inmovilizado y las existencias de la Sociedad a aquella fecha; aunque en general, el seguro excluye el contenido de los edificios y la cobertura del continente es, en algunos casos, sensiblemente inferior al precio de adquisición de los inmuebles.

II.3.3 Fijación de los precios y determinación de los valores contables en la enajenación de activos de la Sociedad.

En relación con la enajenación de activos, tampoco cuenta Infoinvest, S.A. con tasaciones internas o externas previas a la decisión de la venta que hayan servido

de referencia para llevarlas a cabo y, en concreto, para fijar el precio de venta.

No existen expedientes de cada venta en los que consten las ofertas recibidas, las negociaciones llevadas a cabo y los márgenes de beneficios considerados aceptables. Tampoco existe constancia documental del proceso interno seguido hasta la firma de contrato de compraventa.

La Sociedad únicamente ha vendido desde su constitución 7 inmuebles, con un valor registrado en libros de 1.786 millones de pesetas y un valor de realización de 2.005 millones; y las ventas han supuesto unos beneficios para la Sociedad de 219 millones.

Las verificaciones realizadas respecto a la contabilización de estas enajenaciones han resultado de conformidad.

II.3.4 Valor neto contable del inmovilizado material y de las existencias

a) Amortización de activos del inmovilizado material.

La Empresa amortiza los inmuebles de su inmovilizado material siguiendo el método lineal en función de la vida útil estimada para cada grupo de elementos homogéneos, con unos coeficientes que varían, según la naturaleza de cada grupo, del 2 al 16 por 100; coeficientes que, en general, no se han modificado a lo largo de la vida útil de los bienes y que pueden considerarse adecuados de acuerdo con los principios de contabilidad generalmente aceptados. En aquellos casos en que la Empresa ha cambiado el coeficiente de amortización, ha procedido a recalcular el cuadro de amortización del inmueble y a realizar los ajustes pertinentes.

Se ha verificado la corrección de los cálculos e importes de las amortizaciones realizadas, resultando de conformidad.

b) Provisión por depreciación de las existencias.

Infoinvest, S.A., ha venido dotando desde el ejercicio 1994 una provisión genérica por depreciación de sus existencias cuyo importe acumulado a 31 de diciembre de 1997 asciende a 7.791 millones de pesetas, que representa el 35 por 100 del valor de las existencias. En cuanto al criterio seguido por la Sociedad para la formación y cálculo de esta provisión en un documento redactado por Infoinvest, S.A. se manifiesta que «la peculiaridad de los activos, las dificultades para su comercialización y las importantes oscilaciones del mercado inmobiliario, lleva a Infoinvest, S.A., siempre con un criterio de prudencia valorativa que, de no tenerse en cuenta, pudiera tener importantes consecuencias negativas en sus futuras cuentas de resultados, a provisionar la mayor cuantía posible en cada ejercicio. La empresa aplica la provisión en las operaciones en las que se produce minusvalía, cubriendo la totalidad de la misma».

En todo caso, no solo no se elaboraron estudios o informes para cuantificar las provisiones sino que ni siquiera se desglosaron éstas por elementos del activo. En definitiva, no se tuvo en cuenta la posible sobrevaloración o minusvaloración de los bienes respecto al valor de mercado para establecer las provisiones.

La falta de datos o antecedentes en la Sociedad sobre el valor de mercado de los elementos integrantes de las existencias a 31 de diciembre de 1997 imposibilita la valoración de la suficiencia y razonabilidad de la provisión constituida a dicha fecha, con independencia de que esta provisión no se haya constituido con la finalidad que le es propia, esto es, la de cubrir posibles riesgos por depreciación de las existencias.

c) Minusvalías contables.

La Sociedad, a pesar de su condición de empresa inmobiliaria, no realizó ninguna tasación a 31 de diciembre de 1997 del valor de mercado de sus activos ni las contrató con un experto independiente, por lo que no es posible conocer si se produjeron plusvalías o minusvalías contables. No obstante, en el Acta de la sesión celebrada por el Consejo de Administración de Infoinvest, S.A. el 16 de diciembre de 1997, se afirma que existen a esa fecha importantes minusvalías latentes en los activos de la Sociedad, según un informe al que se alude en el texto del acta y que es objeto de estudio por los miembros del Consejo; pero este informe no se ha podido analizar porque, según ha manifestado la Sociedad, no ha podido ser localizado (11).

d) Valor neto contable.

Como resultado de los ajustes y reclasificaciones sobre el valor de adquisición y las amortizaciones de determinados activos del inmovilizado material de la Sociedad, señalados anteriormente, ha de considerarse que el valor neto contable del inmovilizado material de Infoinvest, S.A. a 31 de diciembre de 1997 asciende a 27.317 millones de pesetas, en lugar de a los 27.287 millones que figuran en el balance de situación de la Sociedad a dicha fecha.

Y como resultado del ajuste sobre el valor de adquisición de las existencias aludido anteriormente, ha de entenderse que el valor neto contable de las existencias de Infoinvest, S.A. a 31 de diciembre de 1997 asciende a 12.394 millones de pesetas, en lugar de a los 14.455 millones que figuran en el Balance de situación de la Sociedad a dicha fecha.

II.3.5 Gestión inmobiliaria

Según la información proporcionada por la Sociedad la comercialización de sus activos ha sido competencia exclusiva de la Dirección de Gestión Inmobiliaria

(11) A pesar de lo manifestado en alegaciones, tampoco en este trámite se ha aportado dicho informe.

ria, que elabora un informe con las características del inmueble y realiza las gestiones necesarias para tal comercialización, exponiendo posteriormente las actuaciones realizadas al Comité de Dirección que ha de autorizar la operación. No obstante, no existe antecedente documental de estas reuniones y los informes

que en ellas pudieran haberse analizado no han sido localizados por la Empresa (12)

La evolución de los saldos de los activos que Infoinvest, S.A. mantiene como existencias desde la constitución de la Sociedad hasta 1997 es la que se detalla en el cuadro siguiente (en millones de pesetas):

	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997
Existencias	2.100	2.903	16.586	23.871	22.987	21.286	23.761	21.230	22.246 <sup>(13)</sup>
Prov. Genérica.	—	—	<124>	<124>	<124>	<1.230>	<5.581>	<6.532>	<7.791>
<b>Total existencias</b>	<b>2.100</b>	<b>2.903</b>	<b>16.462</b>	<b>23.747</b>	<b>22.863</b>	<b>20.056</b>	<b>18.180</b>	<b>14.698</b>	<b>14.455</b>

Infoinvest, S.A. ha facturado desde el inicio de su actividad, por los conceptos de venta de terrenos e inmuebles, prestación de servicios inmobiliarios y

arrendamientos de inmuebles los importes que se indican, en millones de pesetas, en el siguiente cuadro:

	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	TOTAL
Venta de Terrenos	-	-	-	75	-	-	-	-	-	75
Venta de Inmuebles	-	-	-	-	-	160	-	1.370	400	1.930
Prestación servicios	160	284*	313*	33	61	61	49	49	97	1.107
Arrendamientos	-	80	80	267	2.189	2.561	2.500	2.355	2.551	12.583
<b>TOTAL</b>	<b>160</b>	<b>364</b>	<b>393</b>	<b>375</b>	<b>2.250</b>	<b>2.782</b>	<b>2.549</b>	<b>3.774</b>	<b>3.048</b>	<b>15.895</b>

(\*) Estas cantidades incluyen los servicios prestados por la unidad de fusiones y adquisiciones de la Sociedad, sin que existan antecedentes que permitan determinar qué cuantía corresponde a operaciones inmobiliarias (14).

Los principales ingresos de la Sociedad derivados de la comercialización de sus activos provienen no de la actividad de prestación de servicios inmobiliarios (asesoramiento en materia inmobiliaria a otras empresas del grupo SEPI, tasaciones periciales etc.), que incluso han ido disminuyendo a partir del ejercicio 1992, ni de la venta de los inmuebles y terrenos que la

Sociedad mantiene en existencias, sino del arrendamiento de los inmuebles de su inmovilizado material, destacando por su importancia el arrendamiento de los locales adquiridos a Campos Velázquez, S.A., filial de Iberia Líneas Aéreas de España, S.A. (IBERIA), y arrendados a la propia IBERIA, que ha generado unos ingresos desde su formalización en febrero de 1993 hasta el 31 de diciembre de 1997 de 9.718 millones de pesetas, que representan el 77,24 por 100 del total de ingresos por arrendamientos generados desde la constitución de la Sociedad hasta dicha fecha. A 31 de diciembre de 1997 todos los inmuebles que la sociedad mantenía en su inmovilizado material se encontraban arrendados, con excepción de parte de las naves de Torrejón de Ardoz de Madrid.

La financiación de la adquisición de activos por Infoinvest, S.A. habida cuenta de la escasa facturación realizada, se ha producido fundamentalmente mediante la ampliación de su capital social en repetidas ocasiones,

ampliaciones que han sido suscritas y desembolsadas en su totalidad por el accionista único y que han supuesto un desembolso de 37.258,8 millones de pesetas desde la constitución de la Sociedad hasta 31 de diciembre de 1997.

#### II.4 Inmovilizado Financiero.

Infoinvest, S.A. tenía registrado en las cuentas anuales correspondientes al ejercicio anual terminado al 31 de diciembre de 1997 un Inmovilizado Financiero con un valor neto contable de 5.423 millones de pesetas, con el siguiente desglose: «Inversiones en empresas del Grupo sin cotización oficial», 5.483 millones; «Otras Inversiones financieras», 6 millones; y «Provisión de Inversiones Financieras en empresas del Grupo», 66 millones.

Del total de Inmovilizado Financiero se han analizado las participaciones de Infoinvest, S.A. en el 100 por 100 del capital social de Cofivacasa, S.A. (COFIVACASA), con un valor neto contable de 4.464 millones de pesetas; de la Empresa Nacional para el Desarrollo de la Industria Alimentaria, S.A. (ENDIASA), con un valor neto de 517 millones; y de Ingruinsa, S.A. (INGRUINSA), con un valor neto contable de 434 millones.

La Comisión Ejecutiva del INI, en sesión celebrada el 21 de julio de 1992, acordó la formación dentro de Teneo, S.A. (TENEO) de un subgrupo compuesto por las Sociedades instrumentales ENDIASA, COFIVACASA e Infoinvest, S.A., constituyéndose esta última, a la que se traspasarían las acciones de las otras dos Sociedades, en cabecera del subgrupo.

Esta operación se instrumentó a través de una ampliación de capital en Infoinvest, S.A., por un importe de 11.732 millones de pesetas, autorizada por el Consejo de Administración de TENEO y por la Junta General Extraordinaria de Infoinvest, S.A. TENEO suscribió las 2.346.576 nuevas acciones (de 5.000 pesetas de valor nominal), suscripción que fue totalmente desembolsada mediante la aportación del pleno dominio de 1.250.100 acciones de COFIVACASA, por un valor de 6.715 millones de pesetas, y de 500.000 acciones de ENDIASA, por un valor de 5.017 millones. La escritura de ampliación de capital se otorgó el 23 de diciembre de 1992.

Cofivacasa, S.A. se había constituido el 21 de mayo de 1957, como sociedad anónima de duración indefinida, constituyendo su objeto social la compraventa y negociación de valores mobiliarios y participaciones en fondos de inversión, la compraventa y administración de fincas, la adquisición y explotación de bienes inmuebles y la prestación de toda clase de servicios de asesoramiento financiero y asistencia técnica.

En 1996 COFIVACASA procedió a reducir su capital social mediante la amortización de 450.100 acciones con devolución de patrimonio por su valor nominal de

5.000 pesetas por acción, ingresando Infoinvest, S.A. por este concepto un importe de 2.251 millones pesetas. Infoinvest, S.A. procedió a dar de baja del valor de su participación en COFIVACASA este importe y no el que resultaría de valorar las acciones amortizadas según su valor de adquisición, que había sido de 5.371,57 pesetas por acción, no habiendo registrando por lo tanto la pérdida derivada de esta reducción de capital por un importe de 167 millones de pesetas, por lo que procedería ajustar los resultados en este importe (15).

Según las cuentas anuales auditadas de Cofivacasa, S.A. correspondientes al ejercicio económico terminado al 31 de diciembre de 1997, los fondos propios de la Sociedad ascendían a 4.797 millones de pesetas, constituidos por un capital social de 4.000 millones, unas reservas de 592 millones y unas pérdidas y ganancias de 205 millones, por lo que el valor teórico contable de sus acciones sería de 5.996,25 pesetas, superior al valor de adquisición de las mismas por Infoinvest, S.A.; estimándose que no existen contingencias no provisionadas por la Entidad.

Infoinvest, S.A. ha percibido dividendos de su filial Cofivacasa, S.A. en los ejercicios 1996 y 1997 por unos importes de 3.588 y 486 millones de pesetas, respectivamente.

La Empresa Nacional para el desarrollo de la Industria Alimentaria, S.A. (ENDIASA), que tienen como objeto social la realización de cualquier actividad económica relacionada con la industria alimentaria, procedió en 1996 a reducir su capital mediante la amortización de 450.000 acciones de 10.000 pesetas de valor nominal con devolución de patrimonio, ingresando Infoinvest, S.A. 4.500 millones de pesetas por este concepto. Al igual que en el caso de la reducción realizada por COFIVACASA, Infoinvest, S.A. procedió a dar de baja del valor de su participación en ENDIASA el importe percibido, 10.000 pesetas por acción, y no el valor de adquisición que había sido de 10.035,55 pesetas, no habiendo registrado por lo tanto la pérdida procedente de esta reducción por un importe de 16 millones de pesetas, por lo que procedería ajustar los resultados en este importe.

A 31 de diciembre de 1997 ENDIASA se había desprendido de todas las filiales que tenían actividad y se encontraba en un proceso continuado de liquidación de su grupo alimentario. A esta fecha sus fondos propios, según cuentas anuales auditadas, ascendían a 818 millones de pesetas, de los cuales 500 millones correspondían al capital social íntegramente suscrito y desembolsado por Infoinvest, S.A., 100 millones a la Reserva legal y 218 millones a las ganancias del ejercicio, por lo que el valor teórico contable de sus acciones sería de 16.360 pesetas, superior al valor de adquisición de los mismos

(15) Es precisamente el principio de imagen fiel el que impone recoger la pérdida incurrida en el valor de la participación tan pronto como ésta se produce, independientemente del valor teórico de las acciones. (Aclaración como consecuencia de las alegaciones)

(12) Las actuaciones del Comité de Dirección a que se hace referencia fueron puestas de manifiesto por Infoinvest, S.A. al informar por escrito sobre los procedimientos de autorización y fijación de precios de las ventas realizadas en el ejercicio 1997. (Aclaración como consecuencia de las alegaciones).

(13) Cifra modificada como consecuencia de las alegaciones.

(14) De la contabilidad no se deduce el desglose por prestación de servicios de los ejercicios 1990 y 1991; y la Empresa tampoco aporta este desglose con sus alegaciones. (Aclaración como consecuencia de las alegaciones).

por Infoinvest, S.A.; estimándose que no existen contingencias no provisionadas por la Entidad.

Infoinvest, S.A. ha percibido dividendos de su filial ENDIASA en los ejercicios 1996 y 1997 por unos importes de 1.900 y 534 millones de pesetas, respectivamente.

En diciembre de 1990 Infoinvest, S.A. suscribió un contrato de promesa de compraventa con la Sociedad estatal Altos Hornos del Mediterráneo, S.A. (A.H.M.) para la compra de más de medio millón de metros cuadrados de terrenos situados en el Puerto de Sagunto (Valencia) por un precio de 1.071 millones de pesetas. A la firma de este contrato Infoinvest, S.A. entregó a A.H.M. 75 millones a cuenta del precio pactado.

No obstante, en lugar de realizar esta operación directamente, el 23 de abril de 1991 Infoinvest, S.A. constituyó la Sociedad Ingruinsa, S.A., con un capital social de 500 millones de pesetas que fue totalmente suscrito y desembolsado por Infoinvest, S.A., para que aquella realizara la operación de compra de los terrenos de Sagunto. Ingruinsa, S.A., cuyo objeto social es la compra, venta y alquiler de inmuebles en general, la construcción, rehabilitación, promoción, urbanización y parcelación de bienes inmuebles de todo tipo y el desarrollo de actividades de gestión inmobiliaria, no ha tenido desde su constitución hasta el 31 de diciembre de 1997 más actividad que la urbanización y promoción del Parque Industrial de Sagunto, en Valencia, construido sobre los terrenos que habían sido propiedad de Altos Hornos del Mediterráneo, S.A.

La constitución de una nueva Sociedad estatal con idéntico objeto social que el de Infoinvest, S.A. para desarrollar una única operación de carácter inmobiliario no parece justificada habida cuenta de que los medios materiales, personales y técnicos con que actúa la filial, no son diferentes de los de la matriz, teniendo ésta la efectiva dirección administrativa, de gestión y contable de la filial.

En la Junta Extraordinaria de accionistas celebrada el 19 de diciembre de 1996 se acordó aportar una cantidad de 105 millones de pesetas para compensar en parte las pérdidas acumuladas de INGRUINSA que ascendían a 31 de diciembre de dicho año a 293 millones. Infoinvest, S.A. procedió a ingresar esta cantidad en su filial INGRUINSA, contabilizando esta aportación como una aplicación de la provisión por depreciación que tenía dotada en sus cuentas y que en aquel momento coincidía con las pérdidas acumuladas por la filial. En virtud del principio de imagen fiel, habría sido más correcto contabilizar esta aportación como un mayor valor de su participación en INGRUINSA dejando invariable la provisión pues, aunque la diferente contabilización no tiene incidencia patrimonial, así se habría reflejado adecuadamente la naturaleza y el importe del desembolso realizado por Infoinvest, S.A (16).

(16) Lo alegado al respecto se basa en criterios contables que el Tribunal no comparte.

A 31 de diciembre de 1997, Infoinvest, S.A. tenía dotada una «provisión por depreciación de inversiones financieras en empresas del grupo sin cotización oficial» por un importe de 66 millones de pesetas que coincide con la pérdida de valor de su participación en INGRUINSA al ascender los fondos propios de la misma a dicha fecha a 434 millones.

### III. CONCLUSIONES

#### III.1 Referidas a los procedimientos de control interno

1. Los procedimientos de control interno aplicados por Infoinvest, S.A en la gestión de su inmovilizado y sus existencias son claramente insuficientes. La Sociedad, a pesar de que contó con un Manual de Procedimientos y Control Interno que regulaba, entre otros, los procedimientos de gestión, contables y de control aplicables a las inversiones y desinversiones de activos, no lo mantuvo operativo y lo derogó en noviembre de 1996, seis meses después de su aprobación. La insuficiencia de los procedimientos con que cuenta la Sociedad podría dar lugar a deficiencias e irregularidades en su gestión.

2. La Sociedad no cuenta con expedientes completos y unificados de las operaciones de carácter inmobiliario que realiza, estando dispersa la información de carácter jurídico, financiero, económico y comercial relacionada con tales operaciones. Asimismo, el sistema de registro, archivo y salvaguarda de documentación de la Sociedad es claramente deficiente.

3. Respecto al cumplimiento de los procedimientos establecidos por el accionista para la autorización de las operaciones de inversión y desinversión de activos por Infoinvest, S.A., se han detectado las siguientes omisiones:

a) En tres casos no se ha producido la autorización de las operaciones de inversión en activos inmobiliarios por el accionista único.

b) La mayor parte de los expedientes de autorización de las inversiones de activos que forman parte del inmovilizado material y de las existencias de la Sociedad a 31 de diciembre de 1997 están incompletos.

c) En ningún caso se ha producido la autorización del accionista para las operaciones de desinversión de activos realizadas por Infoinvest, S.A. Tampoco existe autorización de estas operaciones por ningún órgano de gobierno de Infoinvest, S.A.

#### III.2 Referidas a la regularidad contable del inmovilizado y de las existencias

Las verificaciones realizadas respecto al valor de adquisición de los elementos que integran el inmovilizado y las existencias de la Sociedad a 31 de diciembre de 1997 han resultado de conformidad, con las siguientes excepciones:

4. El inmovilizado financiero se encuentra sobervalorado en 183 millones de pesetas como consecuencia de la incorrecta contabilización de las reducciones de capital de COFIVACASA y ENDIASA.

5. Las existencias se encuentran sobervaloradas en 2.061 millones de pesetas correspondientes a los gastos financieros activados sin justificación en los terrenos de la Av. de San Luis de Madrid.

6. El inmovilizado material se encuentra minusvalorado en 30 millones de pesetas como consecuencia de la reclasificación que procede realizar entre el valor del suelo y el valor de la construcción, a 31 de diciembre de 1997, del inmueble de la calle Alenza de Madrid.

7. Los ajustes realizados en el inmovilizado material y financiero y en las existencias suponen un ajuste negativo en los resultados del ejercicio 1997 de 2.214 millones de pesetas, con lo que estos pasarían de ser positivos por 685 millones, a ser negativos por 1.529 millones.

8. En general, las verificaciones realizadas en relación con la corrección de los cálculos y criterios aplicados por la Compañía para la determinación en los inmuebles del valor de los terrenos, las instalaciones y las construcciones y de los cálculos y criterios aplicados en la amortización de los inmuebles de la Sociedad, han resultado de conformidad, habiéndose actuado de acuerdo a principios de contabilidad generalmente aceptados.

9. El Consejo de Administración de la Sociedad en diciembre de 1997 consideró la existencia de importantes minusvalías latentes en los activos de la Sociedad en base a un informe que la Sociedad no ha facilitado, por lo que no ha podido realizarse su análisis ni comprobar su fundamentación.

10. Infoinvest, S.A. tiene dotada a 31 de diciembre de 1997 una provisión por depreciación de existencias por importe de 7.791 millones de pesetas. Esta provisión, en contra de principios de contabilidad generalmente aceptados, es genérica y no ha sido constituida por la Sociedad atendiendo al valor real de los bienes. La inexistencia de tasaciones periciales del valor de mercado de los activos que forman parte de las existencias de la Sociedad a 31 de diciembre de 1997 hace imposible pronunciarse acerca de la suficiencia y razonabilidad de la provisión constituida.

#### III.3 Referidas a la gestión inmobiliaria

11. A pesar de ser una empresa inmobiliaria, Infoinvest, S.A. no cuenta con tasaciones del valor de

mercado previas a las adquisiciones y enajenaciones de activos, ni con procedimientos específicos para la gestión de compras y ventas.

12. Infoinvest, S.A. se ha limitado a adquirir los activos (inmuebles y terrenos) que el accionista le impone, no habiendo realizado adquisiciones en ningún caso por propia iniciativa. La comercialización de las existencias durante todo el período de actividad de la Sociedad ha sido muy escasa y su principal fuente de ingresos ha sido el arrendamiento de los inmuebles de su inmovilizado material, también determinado por el accionista.

13. Las peculiares características de las operaciones de compra y, en particular, las limitaciones que se establecen en los contratos para la disponibilidad y comercialización de los bienes adquiridos, hacen cuestionable que la gestión inmobiliaria Infoinvest, S.A. responda a la finalidad de mejorar la gestión de los activos del grupo SEPI perseguida con su constitución.

### IV. RECOMENDACIONES

1. Infoinvest, S.A. debería contar con un organigrama adecuado a su actividad y objeto social en el que se definieran claramente las funciones y responsabilidades de cada División.

2. La Sociedad debería contar con un Manual de Procedimientos y Control Interno, restableciendo la vigencia del que tuvo en 1996 o aprobando uno nuevo si se entendiérase preciso.

3. La Sociedad debería establecer un sistema de archivo suficientemente claro, sencillo y sistemático para facilitar el análisis y localización de la documentación soporte de sus operaciones, organizando, además, cada una de las operaciones inmobiliarias en expedientes completos desde su inicio hasta su terminación.

4. Infoinvest, S.A., debería contar con tasaciones periciales del valor de mercado, en primer lugar antes de la realización de las adquisiciones de activos y, en segundo término, al cierre de cada ejercicio para conocer las minusvalías contables de sus activos y dotar, en su caso, las oportunas provisiones por depreciación.

5. La Sociedad debería elaborar un plan comercial a medio y largo plazo que establezca los objetivos y los medios necesarios; y no mantener en existencias inmuebles sin variación de su situación a lo largo del tiempo.

Madrid, 26 de abril de 2000.—El Presidente, **Ubaldo Nieto de Alba**.

## ANEXOS

## ANEXO I

**INFOINVEST, S.A.**  
**BALANCE DE SITUACION**  
 ( En miles de pesetas )

<u>ACTIVO</u>		<u>PASIVO</u>	
<b>A) ACCIONISTAS POR DESEMBOLSOS NO EXIGIDOS</b>	-----	<b>A) FONDOS PROPIOS</b>	<b>36.202.072</b>
<b>B) INMOVILIZADO</b>	<b>32.710.616</b>	I. Capital suscrito .....	37.258.880
I. Gastos de establecimiento .....	268	II. Prima de emisión .....	-----
II. Inmovilizaciones inmateriales .....	22	III. Reserva de revalorización .....	-----
III. Inmovilizaciones materiales .....	27.286.822	IV. Reservas .....	148.935
IV. Inmovilizaciones financieras .....	5.423.504	V. Resultados de ejercicios anteriores .....	(1.891.282)
V. Acciones propias .....	-----	VI. Pérdidas y ganancias ( Beneficios o pérdidas) .....	685.539
VI. Deudores operaciones tráfico largo plazo .....	-----	VII. Dividendo a cuenta entregado ejercicio .....	-----
VII. Otros deudores a largo plazo .....	-----	VIII. Acciones propias .....	-----
<b>C) GASTOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS</b>	<b>4.037</b>	<b>B) INGRESOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS</b>	-----
<b>D) ACTIVO CIRCULANTE</b>	<b>18.996.623</b>	<b>C) PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS</b>	<b>126.295</b>
I. Accionistas por desembolsos exigidos .....	-----	<b>D) ACREEDORES A LARGO PLAZO</b>	<b>6.837.796</b>
II. Existencias .....	14.455.388	<b>E) ACREEDORES A CORTO PLAZO</b>	<b>8.545.113</b>
III. Deudores .....	3.507.737	<b>F) PROVISIONES RIESGOS Y GASTOS CORTO PLAZO</b>	-----
IV. Inversiones financieras temporales .....	1.030.036		
V. Acciones propias a corto plazo .....	-----		
VI. Tesorería .....	853		
VII. Ajustes por periodificación .....	2.609		
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>51.711.276</b>	<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>51.711.276</b>

## ANEXO II

**INFOINVEST, S.A.**  
**PERDIDAS Y GANANCIAS**  
 ( En miles de pesetas )

<u>D E B E</u>		<u>H A B E R</u>	
<b>GASTOS DE EXPLOTACIÓN</b> .....	<b>4.137.359</b>	<b>INGRESOS DE EXPLOTACIÓN</b> .....	<b>4.503.650</b>
1. Reducción exist. Produc. termin. y en curso de fabricación .....	-----	1. Importe neto de cifra de negocios .....	3.005.685
2. Aprovisionamiento .....	1.590.923	2. Aumento de exist. Produc. Termin y en curso de fabricación .....	1.016.927
3. Gastos de personal .....	262.489	3. Trabajos efectuados por la empresa para su inmovilizado .....	-----
4. Dotaciones para la amortización del inmovilizado .....	842.704	4. Otros ingresos de explotación .....	481.038
5. Variación de las provisiones de tráfico .....	1.236.988		
6. Otros gastos de explotación .....	204.255		
<b>I) BENEFICIOS DE EXPLOTACION</b> .....	<b>366.291</b>	<b>I) PERDIDAS DE EXPLOTACION</b> .....	-----
7. Gastos financieros y gastos asimilados .....	945.758	5. Ingresos de participaciones de capital .....	1.020.078
8. Variación de las provisiones de inversiones financieras .....	-----	6. Ingresos y otros valores negociados y crédito act. inmovilizado .....	-----
9. Diferencias negativas de cambio .....	-----	7. Otros intereses e ingresos asimilados .....	571
		8. Diferencias positivas de cambio .....	-----
<b>II) RESULTADOS FINANCIEROS POSITIVOS</b> .....	<b>74.891</b>	<b>II) RESULTADOS FINANCIEROS NEGATIVOS</b> .....	-----
<b>III) BENEFICIOS POR ACTIVIDADES ORDINARIAS</b> .....	<b>441.182</b>	<b>III) PERDIDAS POR ACTIVIDADES ORDINARIAS</b> .....	-----
<b>IV) RESULTADOS EXTRAORDINARIOS POSITIVOS</b> .....	<b>181.588</b>	<b>IV) RESULTADOS EXTRAORDINARIOS NEGATIVOS</b> .....	-----
<b>V) BENEFICIOS ANTES DE IMPUESTOS</b> .....	<b>522.770</b>	<b>V) PERDIDAS ANTES DE IMPUESTOS</b> .....	-----
<b>VI) RESULTADOS DEL EJERCICIO (BENEFICIOS)</b> .....	<b>685.539</b>	<b>VI) RESULTADOS DEL EJERCICIO (PERDIDAS)</b> .....	-----

## ANEXO III - (1/2)

## DETALLE DEL INMOVILIZADO MATERIAL

INMOVILIZADO MATERIAL		27.274.264.113
❖ GÉNESIS		6.646.263.884
Terrenos	1.490.195.494	
Construcciones	5.744.372.999	
Instalaciones	195.450.711	
A.A. inmueble	-676.536.239	
A.A. instalaciones	-107.219.081	
❖ CAMPOS VELAZQUEZ		17.777.971.136
Terrenos	9.711.000.000	
Construcciones	8.406.295.628	
Instalaciones	2.082.554.604	
A.A. inmueble	-1.622.182.293	
A.A. instalaciones	-799.696.803	
❖ TORREJON		651.480.000
Terrenos	168.000.000	
Construcciones	632.000.000	
A.A. inmueble	-148.520.000	
❖ PADILLA		790.030.067
Terrenos	260.736.000	
Construcciones	608.384.000	
A.A. inmueble	-79.089.933	
❖ ALENZA		765.094.559
Terrenos	129.167.501	
Construcciones	722.891.499	
A.A. inmueble	-86.964.441	
❖ MARTINEZ CAMPOS		390.131.239
Terrenos	164.429.650	
Construcciones	230.306.435	
A.A. inmueble	-4.604.846	
❖ MARQUES DE SALAMANCA		1.181.534
Instalaciones	1.308.283	
A.A. instalaciones	-126.749	
❖ ALFA III		253.111.694
Terrenos	89.194.537	
Construcciones	167.258.991	
A.A. inmueble	-3.341.834	

## ANEXO III - (2/2)

OTRO INMOVILIZADO MATERIAL		11.558.274
MOBILIARIO		4.279.304
Mobiliario	10.122.645	
A.A. mobiliario	-5.843.341	
EQUIPOS PARA PROCESOS DE INFORMACION		3.134.300
Equipos	11.506.820	
A.A. equipos	-8.372.520	
ELEMENTOS DE TRANSPORTE		3.402.132
Vehiculos	4.476.311	
A.A. vehiculos	-1.074.179	
OTRO INMOVILIZADO MATERIAL		742.538
Inmovilizado	1.172.318	
A.A. inmovilizado	-429.780	

**ANEXO IV**

**DETALLE DE EXISTENCIAS**

<b>EDIFICIOS</b>	<b>1.540.045.347</b>
Local de Abada	264.415.800
Nave de alcobendas	322.164.347
Naves de Viladecans	414.192.400
Calle de Paris (Barcelona)	40.260.000
Viriato	90.550.000
Castelló	50.315.000
Urb.Río Cobo	3.205.000
Calle Turia	8.510.000
Residencia Vivero	30.200.000
Residencia Tarragona	40.260.000
Naves Ortuella	101.000.800
Naves en Ibarzaharra	75.150.000
Durango	8.530.000
Lonja Amorabieta	30.200.000
Oficina de Bilbao	40.090.000
Piso Amorabieta	1.085.000
Piso C/Lepanto	550.000
Piso en Valladolid	19.367.000
<b>TERRENOS</b>	<b>20.706.194.281</b>
Avda. de San Luis	10.302.520.206
San Fernando	186.804.304
Avda. de Aragón	7.242.982.906
Sestao	2.644.000.000
Valladolid	137.810.000
Puerto Franco	90.550.000
Tárrega	826.865
Sabiñánigo	100.700.000
<b>PROVISIÓN POR DEPRECIACIÓN DE TERRENOS Y SOLARES</b>	<b>- 7.790.851.912</b>
<b>TOTAL EXISTENCIAS</b>	<b>14.455.387.716</b>