

INFORME de fiscalización elaborado por el Tribunal de Cuentas, relativo a las principales operaciones de traspaso de activos inmobiliarios entre Sociedades Estatales del grupo SEPI, producidas entre el 1 de enero de 1998 y el 31 de diciembre de 2001.

INFORME DE FISCALIZACIÓN

INFORME DE FISCALIZACIÓN DE LAS PRINCIPALES OPERACIONES DE TRASPASO DE ACTIVOS INMOBILIARIOS ENTRE SOCIEDADES ESTATALES DEL GRUPO SEPI PRODUCIDAS ENTRE EL 1 DE ENERO DE 1998 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2001

El Pleno del Tribunal de Cuentas, en el ejercicio de su función fiscalizadora establecida en los artículos 2.1), 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 del día 22 junio de 2004, el Informe de Fiscalización de las principales operaciones de traspaso de activos inmobiliarios entre Sociedades Estatales del Grupo SEPI producidas entre el 1 de enero de 1998 y el 31 de diciembre de 2001 y ha acordado su elevación a las Cortes Generales, según lo prevenido en el artículo 28.4 de la Ley de Funcionamiento.

ÍNDICE

I. INTRODUCCIÓN

I.1 INICIATIVA DEL PROCEDIMIENTO

I.2 ANTECEDENTES DE LA FISCALIZACIÓN

II. TRATAMIENTO DE ALEGACIONES

III. RESULTADOS DE LA FISCALIZACIÓN

III.1 OPERACIONES REALIZADAS POR INFOINVEST, S.A.

III.1.1 Operaciones con Potasas de Llobregat, S.A.

III.1.2 Operaciones con la Empresa Nacional Bazán de Construcciones Navales Militares (BAZÁN)

III.1.3 Operaciones con el Grupo BWE

III.1.3.1 Operaciones con Babcock Wilcox Española, S.A. (BWE)

III.1.3.2 Operaciones con GRUAS Y UTILLAJE, S.A. (GRUTISA)

III.1.4 Operaciones con la empresa nacional siderúrgica, S.A. (ENSIDESA)

III.1.5 Operaciones con Altos Hornos del Mediterráneo

III.1.6 Operaciones con el Grupo AESA

III.1.6.1 Operaciones con Astilleros Españoles, S.A. (AESA)

III.1.6.2 Operaciones con S.A. de Tecnología Naval (SATENA)

III.1.6.3 Operaciones con Juliana Constructora Jijonesa, S.A.

III.1.7 Provisiones por depreciación de existencias realizadas por INFOINVEST

III.2 RESTANTES OPERACIONES DE TRASPASO DE INMUEBLES ENTRE ENTIDADES DEL GRUPO SEPI

III.2.1 Traspaso de Activos entre «Industrias Mecánicas del Noroeste, S.A.» (IMENOSA) e IZAR

III.2.2 Traspaso de activos inmobiliarios entre SEPES y Astilleros de Puerto Real, S.L.

IV. CONCLUSIONES

V. RECOMENDACIONES

ANEXOS

I. INTRODUCCIÓN

I.1 Iniciativa del procedimiento

El Pleno del Tribunal de Cuentas aprobó, en su sesión del 18 de diciembre de 2002, el Programa de Fiscalizaciones para el año 2003 incluyendo dentro de las actuaciones previstas la «Fiscalización de las principales operaciones de traspaso de activos inmobiliarios entre Sociedades Estatales del Grupo SEPI producidas entre el 1 de enero de 1998 y el 31 de diciembre de 2001».

Posteriormente el Pleno del Tribunal aprobó las directrices técnicas con arreglo a las que había de llevarse a cabo la fiscalización, estableciendo como ámbito de los análisis el señalado y delimitado en la propia denominación dada a estas actuaciones.

I.2 Antecedentes de la fiscalización

En el análisis de las Cuentas Anuales de las Empresas Estatales de los ejercicios económicos a los que se refiere la fiscalización se ha apreciado la existencia de operaciones que han dado lugar al traspaso de activos inmobiliarios entre Entidades dependientes de SEPI. Durante el período 1998-2001 se han realizado al menos 43 operaciones de esta naturaleza en el seno del Grupo empresarial, adoptando en general la forma de compraventa.

II. TRATAMIENTO DE ALEGACIONES

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 44 de la Ley 7/1988 de 5 de abril, de Funcionamiento del Tribunal de Cuentas, las actuaciones practicadas fueron puestas de manifiesto a todas las Empresas Estatales fiscalizadas y a sus matrices, habiéndose recibido las alegaciones que se incorporan a este Informe a cuyo tratamiento se hace referencia en los apartados correspondientes.

III. RESULTADOS DE LA FISCALIZACIÓN

Desde el 1 de enero de 1998 hasta el 31 de diciembre de 2001, se han realizado entre Sociedades pertenecientes al Grupo SEPI operaciones que han supuesto el

traspaso de activos inmobiliarios por un valor total de 10.502,81 millones pesetas (63.723,2 miles de euros). De este importe, 10.330,81 millones, 62.089,5 miles de euros (98,4% del total) corresponden a operaciones en las que una de las partes ha sido la Sociedad INFOINVEST, S.A., cuya titularidad corresponde íntegramente a SEPI. El resto de operaciones, que suman un total de 172 millones, han sido llevadas a cabo entre SEPES y «Astilleros de Puerto real, SL», entre AESA y BAZAN, entre IMENOSA e IZAR y entre INESPAL y SEPI, siendo significativas únicamente dos de ellas, que totalizan 171,5 millones de pesetas (1.030,7 miles de euros).

Los trabajos han tenido por objeto la fiscalización de cada una de las operaciones de traspasos de activos inmobiliarios (no la de las Entidades intervinientes), si bien, para mayor claridad, el resultado de la fiscalización se expone agrupando las operaciones en razón de la Empresa pública que las ha realizado

III.1. Operaciones realizadas por INFOINVEST, S.A.

INFOINVEST, S.A. se constituyó el 4 de julio de 1989. Su único accionista durante el periodo fiscalizado era SEPI y tenía como objeto social la realización de todo tipo de actividades inmobiliarias: promoción, venta, explotación de inmuebles, etc., además del asesoramiento en procesos de fusión y adquisiciones de empresas.

Durante el periodo fiscalizado la Sociedad INFOINVEST adquirió inmuebles de Sociedades del Grupo SEPI por un valor total de 10.330,81 millones de pesetas (62.089,5 miles de euros). La mayor parte de las operaciones se produjeron en el ejercicio 1999, en concreto el 68%, siendo prácticamente en su totalidad adquisiciones a Empresas que se encontraban en procesos de reestructuración (como BAZAN) liquidación (como ENSIDESA, AESA o Altos Hornos del Mediterráneo, S.A.) o privatización (como «Potasas de Llobregat, S.A.» o «Babcock y Wilcox Española S.A.»). En algunos casos INFOINVEST integró los activos comprados en su inmovilizado y procedió a su explotación mediante arrendamiento; pero en la mayoría de los

supuestos analizados los inmuebles quedaron registrados en sus existencias para ser enajenados a terceros. Los inmuebles adquiridos por INFOINVEST han sido fundamentalmente edificios de viviendas, en gran parte con inquilinos, y locales comerciales, garajes o terrenos con edificaciones obsoletas que precisaban su demolición.

III.1.1 Operaciones con Potasas de Llobregat, S.A.

«Potasas de Llobregat, S.A.» es una Sociedad constituida el 31 de noviembre de 1990, que pertenecía al Grupo SEPI en el año 1998 y que en ese mismo ejercicio fue vendida al sector privado.

El 22 de diciembre de 1998 INFOINVEST adquirió de «Potasas de Llobregat, S.A.» una finca urbana de 73.217 metros cuadrados sita en el término municipal de Balsareny (Cataluña), y denominada «La Colonia de Vilaforns». La Colonia estaba formada por dieciséis bloques de viviendas, con ocho viviendas cada bloque, garajes y un conjunto de terrenos para zonas comunes. Las viviendas estaban ocupadas por los residentes en la Colonia según se hace manifestación expresa en la escritura pública en la que se formalizó la operación de compra. De acuerdo con la información facilitada por INFOINVEST, las viviendas habían sido arrendadas por «Potasas de Llobregat, S.A.» a sus trabajadores a cambio de una renta mínima de carácter simbólico, encontrándose en un principio condicionado tal arrendamiento a la prestación de servicios laborales por los arrendatarios en aquella Empresa. Sin embargo, cuando se produjo la jubilación de los trabajadores ocupantes de las viviendas «Potasas de Llobregat, S.A.» siguió consintiendo la ocupación y cobrando las rentas, quedando de hecho anulada la condición que supeditaba el arriendo a la prestación de servicios.

Por otra parte, los edificios de viviendas, según el arrendador, se encontraban en muy mal estado y requerían una importante inversión del propietario para cumplir con sus obligaciones legales, razón por la que, dadas las escasas rentas que se cobraban, «Potasas de Llobregat, S.A.» solicitó la declaración de ruina por causas técnicas y económicas. La declaración fue denegada por el Ayuntamiento correspondiente, encontrándose la petición al tiempo de hacerse la transmisión a INFOINVEST pendiente de resolución por el Tribunal Supremo, que finalmente falló en el mismo sentido denegatorio.

El precio acordado fue de 101,2 millones de pesetas. (608,2 miles de euros) más impuestos, registrándose en las existencias de INFOINVEST por un total de 108,4 millones (651,4 miles de euros), que incluía los gastos realizados por obras y los originados por el derribo de una vivienda.

A 31 de diciembre de 2000 la finca se encontraba registrada en las existencias de INFOINVEST, por un valor contable que, como consecuencia de la realización de más obras, había ascendido a 142,8 millones

(858,2 miles de euros), a pesar de que a partir de 1 de abril de 2000 empezó a cobrar algunos arrendamientos, si bien éstos eran de muy escasa cuantía, encontrándose aquel valor provisionado en su totalidad. A 31 de diciembre de 2001, sin embargo, INFOINVEST le dio un valor de tasación de 143,2 millones (861 miles de euros) reduciendo la provisión hasta el importe de 37.000 pesetas. (0,2 miles de euros). La Sociedad no ha proporcionado documentación que justifique este cambio de criterio, aportando al respecto únicamente una tasación realizada por una empresa externa el siguiente mes de febrero de 2002, en la que se le atribuye aquel valor a la colonia «en la hipótesis de libre de ocupantes» y se señala expresamente que la tasación no se podía calcular en función de las rentas esperadas ya que se desconocían las relaciones contractuales y la edad de los ocupantes y que, según el cuadro de ingresos y gastos, el valor de tasación podría ser incluso negativo. A la finalización de los trabajos de fiscalización permanecía inalterada esta situación.

El 22 de diciembre de 1998 INFOINVEST adquirió de «Potasas de Llobregat, S.A.» otra Colonia denominada «La Butjosa» sita en Sallent (Cataluña) con una extensión de 16.451 metros cuadrados e integrada por cinco fincas urbanas con viviendas, encontrándose la mayoría de las viviendas ocupadas por los residentes de la Colonia, antiguos trabajadores de la Empresa cuyos contratos de arrendamiento se encontraban en las mismas condiciones que los de los residentes de la «Colonia de Vilaforns». Además, las fincas estaban gravadas con hipotecas constituidas a favor del Instituto Nacional de la Vivienda, el Banco de Crédito a la Construcción y el Estado. El precio de la compraventa fue de 271,2 millones de pesetas. (1.629,9 miles de euros) más impuestos, registrándose los inmuebles en existencias en el momento de la adquisición por un importe total de 290,4 millones (1.745,3 miles de euros). A 31 de diciembre de 2000 se encontraban registrados en las existencias de INFOINVEST (a pesar de que la Sociedad empezó a contabilizar ingresos por arrendamiento en el ejercicio 1999) con un valor contable de 295 millones (1.772,9 miles de euros), provisionado en su totalidad en base a la tasación realizada por una Empresa privada fechada el 5 de enero de 2001.

A 31 de diciembre de 2001 «La Butjosa» seguía encontrándose registrada como existencia de INFOINVEST con un valor contable de 310,6 millones (1.866,7 miles de euros) debido al pago de indemnizaciones y obras de derribo, habiendo cambiado la Empresa de criterio en cuanto a su valoración y minusvalía ya que pasó a considerarse valorada en 246,6 millones (1.482 miles de euros) provisionándose únicamente por 64 millones (384,6 miles de euros), sin que hubiese variado ninguna circunstancia respecto al estado y los ocupantes de la colonia. El soporte de esta valoración es también una tasación realizada el siguiente mes de febrero de 2002 (por la misma empresa que realizó la tasación de la «Colonia de Vilaforns») en el que se le

asignaba ese valor «en la hipótesis de que estuviera libre de ocupantes», pudiendo resultar en otro caso negativa atendiendo al cuadro de gastos e ingresos. También en este caso permanecía inalterada la situación al terminar los trabajos de fiscalización.

En definitiva, puede establecerse que INFOINVEST adquirió en 1998 de «Potasas de Llobregat, S.A.» estas dos Colonias atendiendo no a criterios de rentabilidad o realmente mercantiles, sino para liberar de unos activos sin valor a una Empresa que iba a ser inmediatamente privatizada (cosa que ocurrió en ese mismo año) y cuyo patrimonio efectivo se vio por tanto incrementado por el precio satisfecho en la compraventa.

III.1.2. Operaciones con la Empresa Nacional Bazán de Construcciones Navales Militares (BAZAN)

Con fecha 1 de diciembre de 2000 INFOINVEST vendió a una Sociedad privada unos terrenos urbanos con edificaciones sitos en San Fernando, Cádiz, por un precio de 180 millones de pesetas (1.081,8 miles de euros) más el IVA. Estos terrenos habían sido adquiridos por INFOINVEST de BAZAN, Sociedad constituida el 11 de julio de 1947 dedicada a la construcción naval militar que en el año 2000 compró de SEPI y AESA siete Astilleros de construcción naval civil y en enero de 2001 amplió su objeto social y cambió su denominación por la de «IZAR Construcciones Navales, S.A.». La adquisición por INFOINVEST se instrumentó mediante contrato de compraventa elevado a público el 27 de mayo de 1991, por el precio de 185,6 millones (1.115,4 miles de euros), que fue registrado en existencias por el valor de adquisición más gastos de demolición e impuestos hasta formar el valor en libros de 186,8 millones. En las cuentas anuales de BAZAN correspondientes al ejercicio 1991 figura registrada una baja en el concepto de terrenos y construcciones por valor de 166,4 millones de pesetas (98,6 miles de euros) y beneficios procedentes de la enajenación de inmovilizado material de 59 millones, si bien no existen datos en la Memoria que permitan conocer qué parte de dichos saldos corresponde a esta operación.

Al producirse en diciembre de 2000 la venta por INFOINVEST de estos terrenos, la operación supuso una pérdida contable y la correspondiente aplicación de provisión por la Sociedad vendedora de 6,8 millones de pesetas. (40,8 miles de euros).

No existía ninguna tasación en la que se basara el valor dado a los inmuebles cuando INFOINVEST lo vendió, nueve años después de su adquisición, por un precio inferior al de compra (cuando, teniendo en cuenta la evolución del valor de los terrenos en el periodo, lo lógico es que hubiera aumentado y no disminuido). La Sociedad justifica esta circunstancia alegando que las edificaciones existentes en los terrenos se encontraban en muy mal estado y era muy costoso demolerlas y dejar los terrenos en condiciones de ser útiles para otros

usos, aunque de esta situación nada se dice en la descripción de los inmuebles contenida en la escritura pública en la que se formalizó la operación. De todo ello podría deducirse que los terrenos fueron comprados a BAZAN por un precio superior al valor real que tenían en el momento de realizarse la compra.

(Las cifras que se citan en este apartado son las que resultan de los registros contables de INFOINVEST aunque SEPI en sus alegaciones señala otras distintas)

III.1.3 Operaciones con el Grupo BWE

INFOINVEST adquirió de BWE y de su filial «Grúas y Utillaje, S.A.» en el año 1998 inmuebles por un valor total de 455,5 millones de pesetas (2.737,2 miles de euros) que fueron enajenados a terceros durante el periodo fiscalizado prácticamente en su totalidad.

III.1.3.1 Operaciones con Babcock Wilcox Española, Sociedad Anónima (BWE)

La Sociedad «Babcock y Wilcox Española, S.A.» se constituyó el 1 de marzo de 1918 y su único accionista en 1998 era SEPI. Desde el año 2000 se encontraba en proceso de privatización, dentro del cual se creó una nueva Sociedad denominada «Babcock Borsig Española, S.A.» a la que «Babcock Wilcox Española, S.A.» aportó una rama de actividad, siendo posteriormente enajenada la Compañía de nueva creación.

INFOINVEST adquirió de Babcock Wilcox unos locales sitos en la calle Nuñez de Balboa de Madrid mediante escritura formalizada el 16 de junio de 1998 por un precio global de 210 millones de pesetas (1.262,1 miles de euros) más el IVA correspondiente, registrándose los inmuebles adquiridos en el concepto de existencias por el precio acordado más gastos hasta la formación de un coste total de 211,4 millones (1.270,5 millones). Esta operación supuso para BWE el registro contable de una pérdida de 8,8 millones de pesetas (52,9 miles de euros).

Posteriormente, el 1 de diciembre de 1999 uno de estos locales fue vendido a una Sociedad privada por un precio de 89 millones (534,9 miles de euros) más el IVA. El local vendido se encontraba en ese momento reclasificado como inmovilizado ya que el 3 de agosto de 1998 había sido arrendado a «Industrias Mecánicas del Noroeste, S.A.» (IMENOSA) y produjo ingresos por este concepto desde el mes de septiembre de ese mismo año. En esta operación INFOINVEST dió de baja de inmovilizado 56,5 millones (339,5 miles de euros) por el local enajenado con su correspondiente amortización acumulada que ascendía a 2,8 millones (16,8 miles de euros) y 29,1 millones (174,8 miles de euros) en concepto de terrenos, registrando un beneficio de 6,3 millones (37,8 miles de euros).

El resto de los locales, que se encontraban registrados en existencias con un valor contable de 125,7 millones de pesetas (755,4 miles de euros), fueron ven-

didados a la Dirección General de Patrimonio el 23 de diciembre de 1999 por un precio de 112,4 millones (675,5 miles de euros) más el IVA, aplicándose la provisión por el valor de la pérdida producida, que ascendió a 13,3 millones (79,9 miles de euros).

En conjunto, la compra de estos locales a «Babcock y Wilcox Española, S.A.», respecto de los que no se había elaborado ningún informe de tasación, y su posterior venta produjo un resultado neto para INFOINVEST, S.A. de 7 millones de pérdida contable.

Teniendo en cuenta la notoria evolución al alza del valor de los locales en el lugar y en el período en que se produjeron las operaciones, del hecho de que la venta de los locales adquiridos a Babcock Wilcox produjo en su conjunto pérdidas, podría también deducirse que la compra se había llevado a cabo por un valor superior al real, en beneficio de la Empresa Estatal «Babcock y Wilcox Española, S.A.» (en cuyo caso habría que entender que había sido infravalorado contablemente el local vendido a la Sociedad privada al realizar, cuando se produjo esta primera enajenación, el reparto del coste inicial de adquisición).

III.1.3.2 Operaciones con Grúas y Utillaje, S.A. (GRUTISA)

«Grúas y Utillaje, S.A.» (GRUTISA) es una Sociedad Mercantil constituida el 19 de febrero de 1965 y cuyo capital pertenecía íntegramente a «Babcock y Wilcox Española, S.A.», Sociedad del Grupo SEPI en el período fiscalizado.

En el ejercicio 1998, mediante escritura otorgada el 11 de marzo, INFOINVEST adquirió de GRUTISA 177 fincas, consistentes en plazas de garaje, trasteros y cinco locales comerciales que forman parte de un conjunto urbanístico residencial denominado «La Marinera», sito en el Ayuntamiento de Castro-Urdiales (Santander), por un precio global de 245,5 millones de pesetas (1.475,1 miles de euros) más 10,5 millones de IVA (63,2 miles de euros). Los inmuebles fueron registrados por INFOINVEST en la cuenta de existencias por el precio reseñado en la escritura más gastos e impuestos hasta alcanzar un coste total de 257,9 millones (1.550 miles de euros).

Estos inmuebles se enajenaron a terceros prácticamente en su totalidad durante el período comprendido entre mayo de 1998 y diciembre de 2001 por un precio total de 281,1 millones de pesetas. (1.689,4 miles de euros), dando de baja INFOINVEST en el concepto de existencias un total de 255,7 millones (1.536,7 miles de euros). En consecuencia, el resultado neto registrado en esta operación ascendió a 23,2 millones (139,4 miles de euros) de beneficio contable. De estos importes totales, inmuebles por valor de 127,1 millones (763,9 miles de euros) fueron vendidos en 1998 con un beneficio contable de 20,4 millones (122,6 miles de euros); por valor de 97,4 millones (585,3 miles de euros) en 1999 con un resultado neto positivo en contabilidad de 7,8 millones

(46,8 miles de euros); por valor de 29 millones (174,2 miles de euros) en 2000 dando lugar a un resultado neto negativo de 2,5 millones (15 miles de euros); y por valor de 2,1 millones (12,6 miles de euros) en el ejercicio 2001, también con el registro de pérdidas por 0,4 millones (2,4 miles de euros).

Los inmuebles que aún se encontraban en poder de INFOINVEST a 31 de diciembre de 2000 estaban valorados en 1,8 millones de pesetas (10,8 miles de euros) frente a un coste registrado de 4,4 millones (26,4 miles de euros), teniendo una provisión dotada de 2,6 millones (15,6 miles de euros). A 31 de diciembre de 2001 el coste registrado era de 2,2 millones (13,2 miles de euros) y correspondía a dos plazas de garaje pendientes de enajenar cuyo valor se mantenía en 1,8 millones (10,8 miles de euros) con una provisión de 0,4 millones (2,4 miles de euros). La valoración dada a estos inmuebles durante los ejercicios 2000 y 2001 era una simple estimación no basada en tasación realizada por expertos independientes, no existiendo antecedentes que expliquen el motivo por el que el valor fue el mismo en el año 2000 y en el 2001 a pesar de que se había enajenado la mitad de los inmuebles.

III.1.4 Operaciones con la empresa nacional siderúrgica, S.A. (ENSIDESA)

«La Empresa Nacional Siderúrgica, S.A.» (ENSIDESA) fue creada el 15 de junio de 1950. El 1 de abril de 1995 cesó totalmente en su actividad productiva entrando en un proceso de liquidación ordenada de sus activos y pasivos. Todas sus acciones son propiedad de la Sociedad «AHV-Ensidesa Capital, S.A.», que a su vez se encuentra íntegramente participada por SEPI.

INFOINVEST realizó durante el período fiscalizado tres operaciones de adquisición de inmuebles a ENSIDESA en cada uno de los cuales el precio fue superior a 100 millones de pesetas (601 miles de euros).

El 23 de marzo de 1999 se suscribió un contrato privado de compraventa por el que ENSIDESA transmitía a INFOINVEST tres fincas sitas en el término municipal de Avilés (Asturias) por un precio total de 1.845,2 millones de pesetas (11.090 miles de euros), que fue elevado a público el 25 de mayo de ese mismo año, incorporándose las fincas a las existencias de la sociedad compradora.

Por otra parte, INFOINVEST, S.A. adquirió de esa misma Sociedad el 21 de diciembre de 1999 otras dos fincas sitas también Avilés en las que existían dos instalaciones industriales (Baterías de Cock y Central Térmica) que se encontraban arrendadas a «Aceralia Corporación Siderúrgica, S.A.» por 566 millones de pesetas (3.402 miles de euros), y que fueron registradas en su inmovilizado.

Estas operaciones de venta supusieron para ENSIDESA unos ingresos extraordinarios de 1.500 millones de pesetas (9.015 miles de euros) al permitirle liberar

una provisión por ese importe que tenía constituida para el desmantelamiento y derribo de las instalaciones y descontaminación de los terrenos donde se ubican las instalaciones, obligaciones que de acuerdo con los contratos de compraventa suscritos serían asumidas, en su caso, por el comprador.

Ambas adquisiciones fueron aportadas por INFOINVEST como ampliación de capital a la Sociedad de Responsabilidad Limitada Parque Empresarial Principado de Asturias, S.L., constituida el 30 de diciembre de 1999 (inicialmente como sociedad anónima). Esta Sociedad tiene como principal actividad el desarrollo del Parque Empresarial Principado de Asturias y su único accionista es INFOINVEST. La ampliación de capital de carácter no dinerario se llevó a cabo el 1 de junio de 2000 por un total neto de 2.927,8 millones de pesetas (17.596 miles de euros), ya que comprendió, además de estos inmuebles, edificios en construcción y otra serie de activos.

Por último, mediante escritura pública formalizada el 14 de diciembre de 2000 INFOINVEST adquirió de ENSIDESA 251 fincas, libres de cargas, sitas en distintas provincias (Asturias, Lugo, Málaga etc.) por un precio global de 791,9 millones de pesetas (4.759 miles de euros). La forma de pago pactada incluía el aplazamiento de dos terceras partes del precio, debiendo abonarse una de ellas antes del 31 de mayo de 2001 y la otra antes del 30 de septiembre de 2001. Estas fincas tenían asignado un valor neto contable en los registros de ENSIDESA de 248 millones de pesetas (1.491 miles de euros), por lo que el resultado de la operación para esta Empresa fue positivo en 544 millones (3.270 miles de euros). No se disponía de ningún informe de tasación donde constara el valor real de estos inmuebles.

De estas últimas fincas, las que aparecen denominadas en la escritura como fincas «González Abarca» y «Estrella-Rocica» son edificios de viviendas que habían sido arrendadas por ENSIDESA a los trabajadores de la Empresa y cuya continuidad en la ocupación había sido consentida una vez extinguidos los contratos de trabajo, pasando a ser arrendamientos ordinarios no condicionados por la prestación de servicios en la Empresa.

Estos edificios de viviendas habían sido registrados por INFOINVEST en un principio como existencias ya que la Sociedad no quería reconocerse como arrendataria y no cobraba los arrendamientos, tratando de que los inquilinos las adquiriesen; pero fueron reclasificadas como inmovilizado en el mes de junio del año 2001 al producirse un cambio de criterio y comenzar a registrar ingresos por arrendamiento. Para esa fecha, INFOINVEST había realizado mejoras en los edificios y cumplimentado algunos trámites pendientes como la declaración de obra nueva y la división horizontal de alguno de ellos, con intención de facilitar la venta de las viviendas a los inquilinos, lo que supuso un aumento del valor contable de los inmuebles, elevándose en el momento de la reclasificación a 558,2 millones (3.355 miles de euros) el valor contable de la finca conocida

como «González Abarca», cuyo valor de compra había sido de 427,7 millones (2.571 miles de euros) y a 457 millones (2.747 miles de euros) el de la finca «Estrella-Rocica», cuyo valor de compra había ascendido a 316,2 millones (1.900 miles de euros).

De la que figura definida como finca «González Abarca», integrada por 56 viviendas, se vendieron a los particulares arrendatarios de las viviendas 18 de ellas en el mes de diciembre de 2001 por un total de 323,6 millones pesetas (1.945 miles de euros), dándose de baja un valor contable neto de 191,4 millones (1.150 miles de euros) y obteniéndose con ello un beneficio contable de 132,2 millones pesetas (795 miles de euros).

La que figura en la escritura como «finca Estrella-Rocica» estaba integrada por 62 viviendas en el poblado de La Estrella y 76 viviendas en el poblado de La Rocica. De estas viviendas se vendieron un total de 68 viviendas en 2001 por un precio de 285,6 millones de pesetas (1.716 miles de euros), obteniendo INFOINVEST un beneficio contable de 57,4 millones de pesetas (345 miles de euros). Del total, 24 viviendas pertenecían al poblado de la Estrella, con un valor contable de 105,5 millones (634 miles de euros), el precio pagado fue de 136,4 millones (820 miles de euros) por lo que originaron un beneficio para INFOINVEST de 30,9 millones (186 miles de euros). Las restantes 44 viviendas enajenadas estaban en el poblado de Rocicas y tenían un valor en libros de 122,7 millones (737 miles de euros), consiguiendo INFOINVEST un ingreso por su venta de 149,2 millones (897 miles de euros) por lo que el beneficio contable obtenido en este caso ascendió a 26,5 millones (159 miles de euros).

Por último el 19 de marzo de 2001 INFOINVEST, S.A. enajenó una finca de terreno industrial en Málaga que formaba parte de las adquiridas a ENSIDESA en escritura pública el 14 de diciembre de 2000, por un precio de 17,5 millones de pesetas (105 miles de euros) teniendo la finca un valor en libros de 6 millones (36 miles de euros) lo que dio lugar a un resultado de 11,5 millones (69 miles de euros) de beneficio contable.

En resumen, de los inmuebles adquiridos a ENSIDESA, la parte de mayor valor fue aportada por INFOINVEST a una filial para su explotación (Parque Empresarial Principado de Asturias S.L. que cerró los ejercicios 2000 y 2001 con beneficios). El resto, es decir lo adquirido en escritura pública de 14 de diciembre de 2000, se fue vendiendo a terceros, habiéndose realizado a 31 de diciembre de 2001 con beneficios inmuebles cuyo valor suponía el 38% del coste total de los comprados en esta última operación.

III.1.5 Operaciones con Altos Hornos del Mediterráneo

«Altos Hornos del Mediterráneo, S.A.» (AHM) es una Sociedad participada íntegramente por SEPI, cuya actividad desde el mes de diciembre de 1985 quedó limitada a la liquidación de obligaciones financieras y

de otra índole derivadas del cese de sus actividades, así como a la recuperación de sus activos residuales.

Durante el ejercicio 2001 INFOINVEST procedió a la adquisición de la totalidad de los terrenos por entonces pertenecientes a AHM (con excepción de aquellos sobre los que se ejerció el derecho de reversión por parte de los antiguos propietarios).

Con fecha 11 de septiembre de 2001, INFOINVEST adquirió de «Altos Hornos del Mediterráneo, S.A.» tres fincas urbanas y una participación indivisa en una cuarta, sitas en Sagunto (Valencia), por un precio total de 934 millones de pesetas (5.613 miles de euros) más gastos e impuestos. Las tres fincas ocupaban una superficie de 775.335,46 metros cuadrados, aunque dos de ellas, cuya superficie abarcaba el 87% del suelo transmitido, se encontraban pendientes de autorización administrativa para ser segregadas de otras de mayor cabida, motivo por el que el traspaso del dominio sobre ambas quedó sujeto a la condición suspensiva de que se obtuvieran las correspondientes autorizaciones, estableciéndose que en el caso de que en el plazo de un año no se cumpliera la condición, INFOINVEST quedaría facultada para pedir la devolución de las cantidades entregadas con el incremento correspondiente al interés legal del dinero (la condición finalmente se cumplió en el año 2003 sin que previamente INFOINVEST hubiese ejercido su facultad de resolver el contrato). A 31 de diciembre de 2001 los terrenos seguían registrados en las existencias de INFOINVEST por un valor contable de 939,2 millones de pesetas (5.645 miles de euros).

Esta operación se complementó con otra formalizada el 28 de diciembre de 2001 en la que Altos Hornos del Mediterráneo vendió unas fincas anejas a las anteriores, que suman un total de 1.392.066 metros cuadrados, por un precio que ascendió únicamente a 16,3 millones de pesetas (98 miles de euros). De acuerdo con la información facilitada por INFOINVEST, el motivo de tan bajo precio fue que se trataba de terrenos declarados como Zona de Especial Protección para las Aves (ZEPA) por la Comunidad Europea, a propuesta de la Comunidad Autónoma Valenciana, en base a la Directiva 79/409/CEE relativa a la conservación de las aves silvestres, circunstancia que los inhabilita para realizar en ellos ningún tipo de explotación que no sea ganadera o agrícola.

Por último, el 28 de diciembre de 2001 se suscribieron entre ambas Sociedades tres escrituras públicas más. Mediante la primera adquirió INFOINVEST de AHM una finca urbana y una parcela de terreno situadas en el Puerto de Sagunto, libres de cargas, aunque con una opción de compra a favor de la Autoridad Portuaria de Valencia formalizada el 30 de abril de 1989, con una superficie total de 44.545 metros cuadrados de los que 9.798 metros eran superficie construida, por un precio 362,4 millones de pesetas (2.178 miles de euros) ya entregado antes del otorgamiento de la escritura. Y mediante las otras dos INFOINVEST compró otras dos fincas de suelo urbanizable industrial, sitas en Madrid y

en Sagunto por unos precios de 4,4 (26 miles de euros) y 0,5 millones de pesetas (3 miles de euros) más gastos e impuestos, respectivamente.

Todas estas operaciones de venta supusieron para «Altos Hornos del Mediterráneo, S.A.» una pérdida contable de 1.575 millones (9.466 miles de euros) que fue registrada como gasto extraordinario del ejercicio.

A 31 de diciembre todas las fincas seguían figurando en las existencias de INFOINVEST, S.A. por sus correspondientes valores de adquisición, sin que la Empresa hubiese realizado ninguna tasación de su valor ni tuviera provisionada ninguna posible pérdida en su enajenación.

III.1.6 Operaciones con el Grupo AESA

INFOINVEST adquirió en los años 1998 y 1999 de Astilleros Españoles, S.A. (AESA) y de dos de sus filiales (S.A. de Tecnología Naval y Juliana Constructora Jijonesa, S.A.) inmuebles por un valor total de 4.736,4 millones de pesetas (28.466,3 miles de euros), de los que 4.360,1 millones de pesetas (26.204,7 miles de euros) correspondían a activos de la matriz.

A 31 de diciembre de 2001 una parte de estos inmuebles se habían enajenado y otra parte de ellos seguían en poder de INFOINVEST, registrados como existencias o como bienes de su inmovilizado cuando había procedido a su explotación.

III.1.6.1 Operaciones con Astilleros Españoles, S.A. (AESA)

«Astilleros Españoles, S.A.» (AESA) se constituyó el 1 de diciembre de 1969 y durante el periodo fiscalizado su único accionista era SEPI, que en el ejercicio 2000 procedió a la venta de la mayor parte de las filiales de AESA a la Sociedad BAZAN (posteriormente «IZAR, Construcciones Navales, S.A.»). Por este motivo, la principal actividad de AESA quedó reducida al seguimiento de los compromisos adquiridos con el personal adscrito a diferentes planes de reconversión acometidos en el pasado hasta el ejercicio 2002, en el que comenzó un proceso de liquidación ordenada previa adopción del acuerdo de disolución.

INFOINVEST adquirió de AESA mediante contrato privado una serie de inmuebles en diferentes localizaciones por un importe total de 4.360,1 millones de pesetas (26.204,8 miles de euros) en el mes de diciembre de 1998, formalizándose la operación en seis escrituras públicas otorgadas el 15 de abril de 1999 y obteniendo con ello la vendedora un beneficio de 2.058,8 millones (12.373,7 miles de euros).

De las seis escrituras de compraventa, las que reflejan la adquisición de inmuebles por mayor importe son dos relativas a la compra por INFOINVEST de fincas urbanas en Vigo y en Madrid.

En Vigo adquirió INFOINVEST un terreno edificable y una construcción por un precio de 1.020 millones

de pesetas (6.130,4 miles de euros) más el IVA, habiéndose entregado previamente el 10% del total de la compra al suscribirse el contrato privado el 30 de diciembre de 1998 y abonándose el resto en el momento del otorgamiento de la escritura pública, el 15 de abril de 1999. Estos inmuebles tenían un valor según la tasación que por encargo de la compradora realizó una Empresa privada de 1.030 millones pesetas (6.190,4 miles de euros).

Posteriormente, el 27 de julio de 2000 INFOINVEST vendió una de las fincas (parte del terreno y la construcción) a la Sociedad Hijos de J.Barreras, S.A. (Sociedad anteriormente pública y que había sido privatizada en el año 1997) que tenía un valor en libros de 430 millones de pesetas (2.584,4 miles de euros) por un precio de 580 millones de pesetas (3.485,9 miles de euros), obteniendo en la operación un beneficio contable de 150 millones (901,6 miles de euros); y la otra se reparceló el 27 de julio de 2001 vendiéndose dos de las parcelas resultantes a dos Sociedades privadas el 30 de octubre de 2001 y el 19 de julio de 2002. En la operación formalizada el 30 de octubre de 2001 el beneficio contable registrado ascendió a 356,1 millones (2.140,2 miles de euros) por la venta de terrenos registrados por un coste de 83,9 millones (504,3 miles de euros). A 31 de diciembre de 2001 quedaba pendiente de enajenar terreno con una extensión de 6.566,83 metros cuadrados, registrado en las existencias de INFOINVEST con un coste de 305,1 millones (1.833,7 miles de euros).

La segunda adquisición importante fue la compra por INFOINVEST a AESA de dos edificios de oficinas en la calle Ochandiano de Madrid por un total de 1.468,1 millones de pesetas (8.822,9 miles de euros) más el IVA, que se pagaron siguiendo la misma fórmula que en la adquisición anterior (anticipando el 10% y el resto al formalizar la escritura pública). Estos edificios se registraron en el inmovilizado de INFOINVEST al haber sido arrendados a la propia AESA después de su compra, situación en la que permanecían a 31 de diciembre de 2001.

Las demás adquisiciones de INFOINVEST a AESA formalizadas el 15 de abril de 1999, todas de precio superior a 100 millones de pesetas (601 miles de euros), fueron las siguientes:

Compra de dos locales para oficinas, un garaje y un sótano sitos en las calles Padilla y Hermosilla de Madrid que se encontraban arrendados a otras Empresas Públicas («Manises Diesel Engine Company, S.A.», SEPI y INITEC, S.A.) por un total de 388,3 millones de pesetas (2.333,7 miles de euros) más el IVA correspondiente, dándolos de alta INFOINVEST en su inmovilizado por generar ingresos por arrendamiento, situación en la que se encontraban a 31 de diciembre de 2001.

Compra de 8 fincas urbanas (7 locales comerciales y una parcela de terreno con edificación) en Cádiz, todas ellas libres de cargas, por un precio total de 294,4 millones de pesetas (1.769,4 miles de euros) más el IVA. Posteriormente, el 28 de diciembre de 1999, se vendieron a particulares los 7 locales comerciales, que

tenían un valor de coste de 280 millones (1.682,9 miles de euros), por un precio de 320,4 millones (1.925,7 miles de euros), de los que 15 millones (90,2 miles de euros) fueron llevados a «ingresos por intereses diferidos» para ir imputándolos a resultados en ejercicios futuros al corresponder a un pago aplazado. En consecuencia, esta operación produjo un beneficio contable de 40,4 millones (242,8 miles de euros) de los que se llevaron a los resultados de ese ejercicio 25,4 millones (125,7 miles de euros).

Compra de 4 parcelas edificables en Valencia, libres de cargas y por un precio de 450 millones de pesetas (2.704,6 miles de euros) más el IVA, que a 31 de diciembre de 2001 todavía seguían formando parte de las existencias de INFOINVEST, S.A. Estas parcelas se encontraban valoradas al cierre de los ejercicios 2000 y 2001, de acuerdo con dos tasaciones realizadas al efecto, en 461,2 millones de pesetas (2.772,1 miles de euros) y en 468,3 millones de pesetas (2.814,6 miles de euros), respectivamente.

Compra de dos edificios de viviendas y un local comercial sitos en Sevilla por un precio total de 702,5 millones de pesetas (4.222,2 miles de euros). Todas las viviendas (76 en total) se encontraban arrendadas a los antiguos trabajadores de AESA, siendo arrendamientos que, como en otras ocasiones, se encontraban en un principio vinculados a la relación laboral de los arrendatarios con la Empresa pero que con posterioridad, por la situación de hecho creada por las partes, perdieron tal condicionamiento. Inicialmente se registraron como existencias pues INFOINVEST no quiso reconocer la relación arrendaticia y tenía el propósito de vender las viviendas a los inquilinos, pero en el ejercicio 2001 los traspasó a inmovilizado al comenzar a registrar ingresos por el cobro de rentas.

De estas 76 viviendas adquiridas en Sevilla, INFOINVEST vendió durante el ejercicio 2001 a sus ocupantes un total de 62 cuyo valor en libros ascendía a 506,6 millones de pesetas (3.044,7 miles de euros), de las que 45 supusieron el registro de un beneficio contable de 232,5 millones (1.397,4 miles de euros) y las restantes 17 se enajenaron por un precio inferior al coste originando unas pérdidas contables de 16,9 millones (101,6 miles de euros); todo lo cual produjo un resultado positivo neto de 215,5 millones (1.295,2 miles de euros). (Las cifras que se citan en este párrafo son las que resultan de los registros contables de INFOINVEST aunque SEPI en sus alegaciones señala otras distintas).

En definitiva, de los inmuebles por un valor total de 4.360,1 millones de pesetas (26.204,8 miles de euros) que fueron adquiridos por INFOINVEST de AESA en el ejercicio 1998 mediante contrato privado, los edificios de oficinas y garajes sitos en las calles Ochandiano, Padilla y Hermosilla de Madrid que se encuentran arrendados a Empresas Públicas y que suman un valor de adquisición de 1.856,4 millones (11.157,2 miles de euros), desde un principio fueron explotados por la

Sociedad y se encuentran en su inmovilizado; y el resto (inmuebles por valor de 2.503,7 millones – 15.047,6 miles de euros) estaban destinados a la venta y fueron registrados en las existencias de la Sociedad, y como tales han permanecido, a excepción de los edificios sitos en Sevilla arrendados a antiguos trabajadores de AESA que quedaron incorporados en el inmovilizado de INFOINVEST al contabilizarse ingresos por arrendamiento. De los inmuebles destinados a la venta, a 31 de diciembre de 2001 se habían enajenado activos con un valor total en libros de 1.300,5 millones (7.816,2 miles de euros) y obtenido un beneficio contable de 762 millones (4.579,7 miles de euros).

III.1.6.2 Operaciones con S.A. de Tecnología Naval (SATENA)

La Sociedad SATENA se constituyó el 26 de marzo de 1982, siendo desde un principio su único accionista AESA. Durante todo el período fiscalizado se encontraba sin ninguna actividad industrial, situación en la que sigue en la actualidad.

Mediante contrato privado de fecha 30 de diciembre de 1998, elevado a escritura pública el 15 de abril de 1999, INFOINVEST adquirió de SATENA una participación indivisa del 60% de un Local en el segundo sótano de un inmueble sito en la calle Padilla nº 17 de Madrid, destinado a garaje y aparcamiento. Esta participación le pertenecía a SATENA por aportación efectuada el 26 de marzo de 1982 por AESA, que poseía en dicho sótano 51 plazas de garaje de las cuales 10 plazas estaban arrendadas a SEPI, 15 a INITEC, S.A. y 8 a Babcock y Wilcox, S.A., encontrándose el resto libres. El precio acordado en la compraventa fue de 159,1 millones de pesetas (956,3 miles de euros), cuantía por la que la participación indivisa del inmueble fue registrado en el inmovilizado de INFOINVEST más los gastos e impuestos originados por la transacción hasta formar un coste de 168,7 millones (1.013,9 miles de euros). A 31 de diciembre de 2001 todavía se encontraban en poder de INFOINVEST, que ha venido explotando en arrendamiento las plazas de garaje desde un principio.

Mediante esta operación SATENA terminó de vender todo su inmovilizado material, que quedó reducido a 0 a 31 de diciembre de 1998. La participación indivisa sobre las plazas de garaje se encontraba valorada contablemente en 22,9 millones de pesetas (137,7 miles de euros) más una amortización acumulada de 7,7 millones (46,3 miles de euros), lo que determinaba un valor neto contable de 15,2 millones (91,4 miles de euros), con lo que el beneficio contable registrado por SATENA como consecuencia de esta operación ascendió a 143,9 millones (864,9 miles de euros).

III.1.6.3 Operaciones con Juliana Constructora Gijonesa, S.A.

«Juliana Constructora Jijonesa, S.A.» es una Sociedad constituida el 11 de diciembre de 1925 cuyo único

accionista fue AESA hasta el 27 de julio de 2000 en que la absorbió BAZAN.

Mediante escritura pública otorgada el 15 de abril de 1999 INFOINVEST adquirió de la Sociedad Juliana Constructora Gijonesa, S.A. 104 viviendas y un edificio escolar sitos en Gijón por un total de 213,2 millones de pesetas (1.281,4 miles de euros), que fueron registrados en la cuenta de existencias por el valor de adquisición más gastos e impuestos hasta llegar a un total de 226,6 millones (1.361,9 miles de euros). Las viviendas se encontraban ocupadas por antiguos trabajadores de «Juliana Constructora Jijonesa, S.A.», en base a contratos de arrendamiento vinculados a la relación laboral que, tras la jubilación del trabajador, habían perdido de hecho tal vinculación pues la Empresa consentía la ocupación y cobraba las rentas. INFOINVEST no quiso reconocer en un principio el arrendamiento y trató de que los inquilinos comprasen las viviendas, motivo por el que las registró como existencias y no cobró las rentas. En el mes de junio de 2003 empezó a registrar ingresos por arrendamiento de aquellos ocupantes que no habían adquirido sus viviendas, reclasificando en ese momento a inmovilizado las viviendas que permanecían en su poder.

La operación de compra por INFOINVEST originó en «Juliana Constructora Gijonesa, S.A.» un beneficio contable de 180,1 millones (1.082,5 miles de euros) ya que las viviendas transmitidas tenían un valor neto contable de 33,10 millones (199 miles de euros).

En los ejercicios 2000 y 2001 INFOINVEST, S.A. procedió a la venta de 46 viviendas (36 en el 2000 y 10 en 2001), obteniendo beneficio contable en 44 de las operaciones por un total de 33,8 millones de pesetas (203,2 miles de euros) y pérdidas en la enajenación de las dos restantes de 0,2 millones (1,2 miles de euros) para las que no se aplicó la provisión que la Sociedad tenía dotada a sus existencias, pues no estaba prevista la pérdida y se llevó directamente a los resultados del ejercicio. Esta falta de provisión de las pérdidas se basaba en un informe de tasación que asignaba un valor a estos inmuebles de 333,2 millones de pesetas (2.002,6 miles de euros).

A 31 de diciembre de 2001 quedaban pendientes de enajenar viviendas por valor de 155,7 millones (935,8 miles de euros) que se encontraban registradas en las existencias de la Sociedad.

III.1.7 Provisiones por depreciación de existencias realizadas por INFOINVEST

De acuerdo con la información facilitada por la Sociedad, durante los ejercicios 1998 y 1999 la dotación era genérica, no existían tasaciones o antecedentes que permitieran comprobar si los precios fijados en las operaciones eran los de mercado y, siguiendo un criterio de prudencia valorativa (pues, en opinión de la Empresa, existían dificultades para la comercialización de los activos por su peculiaridad y había importantes

oscilaciones en el mercado inmobiliario) se provisionaba la mayor cuantía posible teniendo en cuenta los resultados de cada ejercicio. En el ejercicio 2000 hubo un cambio de criterio y la dotación de la provisión se empezó a realizar a partir del estudio individualizado de cada uno de los activos. En concreto existen tasaciones de todos los activos que presentan minusvalías durante estos dos ejercicios; y del 24% del valor que representan los demás inmuebles en el 2000 y del 25% en el 2001.

Las minusvalías registradas por la Sociedad en relación con las existencias mantenidas en su activo sufrieron un significativo descenso a lo largo del período fiscalizado, pasando de un saldo de 6.345 millones (38.134 miles de euros) en el ejercicio 1998 a 1.227 millones (7.374,5 miles de euros) a 31 de diciembre de 2001. En términos porcentuales, en el ejercicio 1998 la provisión suponía el 38% del valor de las existencias, habiendo aumentado hasta un 47%¹ en 1999. Sin embargo, como consecuencia del cambio de criterio adoptado por la Empresa en relación con su dotación, la provisión disminuyó en el 2000 hasta un 29% del valor de los activos y hasta un 20% en el 2001.

Las ventas llevadas a cabo durante el período que supusieron las más importantes aplicaciones de provisiones fueron las referentes a unas instalaciones y terrenos sitos en la Avenida de San Luis de Madrid y a la enajenación de una nave en Alcobendas (Madrid).

Los terrenos e instalaciones sitos en la Avenida de San Luis fueron comprados por INFOINVEST, S.A. mediante contrato privado a 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% de los terrenos, por un precio provisional de 3.400 millones de pesetas (20.434,5 miles de euros), estipulándose en los contratos que el precio definitivo se fijaría por comparación entre el valor de mercado de los terrenos fijado por expertos independientes una vez obtenida la recalificación de aquellos 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% anual de las entregas realizadas hasta el momento de la determinación del precio definitivo, que en cualquier caso debería ser anterior al 1 de marzo de 1992, fecha máxima que se establecía para la entrega a INFOINVEST, S.A. de los inmuebles. Sin embargo, el 30 de diciembre de 1991, sin que todavía se hubiese obtenido la recalificación de los terrenos, las partes firmaron un nuevo acuerdo en el que se dejaba sin efecto la cláusula relativa a la fijación del precio final de los contratos anteriores y se convenía un precio definitivo de 8.000 millones de pesetas (48.081 miles de euros), 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 estaban registrados en las existencias de la Sociedad a 31 de diciembre de 1997 era de 10.302 millones de pesetas (61.916,3 miles de euros), importe en el que se capitalizaron, además de los gastos necesarios para la formalización de la compra, cantidades que INFOINVEST, S.A. denominó «gastos financieros capitalizados hasta el 30 de noviembre de 1991», por importe de 2.061 millones (12.386,9 miles de euros).

Estos gastos financieros resultaban de aplicar el tipo del 15% previsto en los contratos privados inicialmente suscritos a las cantidades anticipadas por INFOINVEST, S.A. a cuenta de la compraventa, de acuerdo con la fórmula establecida en un principio para la determinación del precio definitivo de la operación. Sin embargo, al haber quedado sin efecto esta fórmula en el acuerdo suscrito posteriormente el 30 de diciembre de 1991 fijándose como precio definitivo de la operación 8.000 millones de pesetas (48.081 miles de euros), para cuyo pago se tenía en cuenta las cantidades anticipadas pero no los intereses al 15% anual que pudieran generar éstas, la inclusión de aquellos gastos como mayor valor del inmovilizado no estaba justificado, habiendo ya expuesto este Tribunal en un anterior informe en el que se hacía referencia a esta operación su opinión de que procedía disminuir el valor contable de los terrenos en 2.061 millones (12.386,9 miles de euros).

A pesar de ello la Sociedad ha mantenido la activación de estos gastos, capitalizando además 14 millones de pesetas (84,2 miles de euros) por la realización de obras, lo que determinó un coste final de 10.316 millones (62.000 miles de euros) que fue dado de baja el 5 de noviembre de 1998 por la venta de los inmuebles a una Sociedad privada. Esta venta determinó la aplicación de una provisión de 2.469,6 millones (14.842,6 miles de euros) de los que 2.061 millones (12.386,9 miles de euros) de pérdidas corresponden al aumento de valor contable incorrectamente registrado en el momento en el que se adquirieron los inmuebles.

Por otra parte, INFOINVEST, S.A. vendió a una Sociedad mercantil privada una nave sita en Alcobendas (Madrid) mediante escritura pública otorgada el 28 de julio de 1998 por un precio de 165 millones de pesetas (991,7 miles de euros) más el IVA. La nave había sido adquirida por INFOINVEST de la Empresa Estatal «Electrónica ENSA, S.A.» el 25 de septiembre de 1996 por un precio de 322 millones (1.935,3 miles de euros) más el IVA, que era su valor contable al tiempo de la venta, por lo que esta operación supuso la aplicación de una parte de la provisión genérica por depreciación de existencias que existía en el ejercicio 1998, por un importe de 157 millones (943,6 miles de euros).

En cuanto al contenido del saldo vivo de provisión a 31 de diciembre de 2001, que ascendía a 1.227 millones de pesetas (7.376,7 miles de euros), 1.139 millones (6.884,5 miles de euros) correspondían a la provisión

¹ Cifra revisada como consecuencia de alegación.

dotada a terrenos adquiridos a B.W.E. en 1995 en los términos municipales de Sestao y Trápaga (Vizcaya) y 64 millones (384,7 miles de euros) a la minusvalía registrada por las Colonias de la Butjosa y Villafruns adquiridas de «Potasas de Llobregat, S.A.»; encontrándose el resto, que ascendía a 24 millones (144,3 miles de euros), muy repartido entre diversos inmuebles.

La adquisición por INFOINVEST, S.A. de los terrenos de Sestao y Trápaga propiedad de B.W.E., había sido formalizada en contrato privado el 29 de diciembre de 1995 acordándose un precio de 2.644 millones de pesetas (15.890,8 miles de euros) pagaderos en tres plazos: 700 millones (4.207,1 miles de euros) más el IVA con anterioridad al 20 de marzo de 1996, 972 millones (5.841,9 miles de euros) en el momento en el que se otorgara la escritura pública y los restantes 972 millones (5.841,9 miles de euros) dentro de los 15 días siguientes a la aprobación del Proyecto de Compensación o a que se produjese el acuerdo con el Ayuntamiento sobre el proyecto de urbanización de los terrenos sitos en Sestao. El otorgamiento de la escritura pública se sometió a la condición de que BWE realizara una serie de actuaciones tendentes, en términos generales, a la reestructuración y saneamiento físico y jurídico de los terrenos objeto de la compraventa, haciéndolos aptos para el desarrollo de un parque comercial, manteniendo BWE hasta el momento en que las condiciones quedasen cumplidas la propiedad plena y exclusiva sobre la superficie objeto del contrato. (Pese a ello BWE dio de baja los terrenos en su activo y resgistró en el año 1995 una plusvalía por su venta de 2.288,6 millones -13.754,7 miles de euros-).

En la misma fecha en la que se firmó el documento privado de compraventa, el Presidente de INFOINVEST, S.A. remitió un escrito al Presidente de BWE en el que manifestaba que, con arreglo al acuerdo adoptado por TENEO (antecesora de SEPI) con fecha 28 de diciembre de 1995, en caso de resolución del contrato BWE quedaría obligada a devolver a INFOINVEST, S.A. las cantidades que hubiesen sido pagadas, a excepción de los 700 millones de pesetas (4.207,1 miles de euros) correspondientes al primer pago (que fue abonado a BWE mediante cheque nominativo de fecha 6 de febrero de 1996).

A la fecha de finalización de estos trabajos de fiscalización permanecía inalterada la situación de este contrato, no habiéndose elevado a escritura pública la compraventa por no haberse cumplido todavía las condiciones establecidas al efecto por las partes, aunque han transcurrido más de ocho años desde que se suscribió el contrato privado. INFOINVEST tenía valorados estos terrenos, de acuerdo con informes de tasación realizados por una Empresa independiente, en 1.351,3 millones de pesetas (8.121,5 miles de euros) a 31 de diciembre de 2000 y en 1.507,7 millones de pesetas (9.061,8 miles de euros) al cierre del ejercicio 2001.

Carece, pues, de fundamento que INFOINVEST, S.A. tenga registrado como activo propio en su cuenta

de existencias estos terrenos ya que, de acuerdo con el contrato suscrito, la adquisición de la propiedad estaba sometida a condición suspensiva hasta el momento del otorgamiento de la escritura pública; sin que a ello obste el haberse pactado como entrega a fondo perdido el pago de 700 millones de pesetas (4.207,1 miles de euros) hecho como primer y único abono parcial realizado hasta la fecha a cuenta del precio.

III.2 Restantes operaciones de traspaso de inmuebles entre Entidades del Grupo SEPI.

En el periodo fiscalizado se realizaron sin intervención de INFOINVEST únicamente dos operaciones de traspaso de activos inmobiliarios entre Sociedades del Grupo SEPI que tuvieran un valor significativo. Una fue la venta de una finca por IMENOSA a IZAR y la otra fue la venta por SEPES a Astilleros de Puerto Real, S.L. de un terreno de uso industrial.

III.2.1 Traspaso de Activos entre «Industrias Mecánicas del Noroeste, S.A.» (IMENOSA) e IZAR

«Industrias Mecánicas del Noroeste, S.A.» (IMENOSA) se constituyó el 31 de diciembre de 1985 como una segregación de la división industrial de Astilleros y Talleres del Noroeste, S.A. (ASTANO). Su accionista único era SEPI, el cual durante el ejercicio 2001, dado que incurría en pérdidas de forma continua desde su creación, decidió llevar a cabo una reestructuración de la Sociedad mediante su incorporación a «IZAR, Construcciones Navales, S.A.» (nueva denominación de BAZAN), quedando finalmente IMENOSA totalmente integrada en IZAR y extinguida su personalidad.

En el marco de esta reestructuración, el 17 de julio de 2001 IZAR e IMENOSA suscribieron un contrato privado de compraventa de activos mediante el que IMENOSA traspasó a IZAR todo su inmovilizado material, integrado por terrenos, una concesión administrativa y diversas instalaciones técnicas, maquinaria y mobiliario.

El terreno tenía una superficie de 94.887 metros cuadrados y estaba en el término municipal de Fene (La Coruña). En él se encontraba una zona sujeta a concesión administrativa que abarcaba una extensión de 69.140 metros cuadrados en la que existían una serie de edificios y urbanizaciones.

En el contrato privado suscrito por las partes se le dio un valor de 0 pesetas al terreno propiedad de IMENOSA en base a una tasación realizada por una Empresa independiente que consideraba que el coste de la construcción del muro necesario para evitar que la vía férrea que linda con él no se desestabilizara y hundiese superaba el valor del terreno; y se asignó al terreno concesional y las construcciones existentes en él, un valor de 71,1 millones de pesetas (427,4 miles de euros) de acuerdo con otra tasación realizada al efecto, que fue el precio pagado por IZAR por la adquisición

de estos inmuebles, más impuestos y gastos. IMENOSA los dio de baja en su activo por un valor neto contable de 366,3 (2.201,5 miles de euros), lo que le originó una pérdida contable de 295,2 millones (1.774,2 miles de euros).

Al final del periodo fiscalizado los inmuebles seguían perteneciendo a IZAR.

III.2.2 Traspaso de activos inmobiliarios entre SEPES y Astilleros de Puerto Real, S.L.

SEPES se constituyó por Real Decreto 2640/81 de 30 de octubre como Entidad de Derecho público, dependiente del Ministerio de Fomento, transformándose posteriormente en Entidad Pública Empresarial de acuerdo con las previsiones contenidas en la Ley de Organización y Funcionamiento de la Administración General del Estado. Su objetivo principal es la promoción de suelo urbanizado, tanto para uso industrial como residencial, comercial o de servicios.

Por otra parte, «Astilleros de Puerto Real, S.L.» se constituyó en 1997 mediante la segregación de una rama de actividad de AESA. La Sociedad fue deficitaria desde su constitución, registrándose en todos los ejercicios importantes pérdidas que iban mermando su patrimonio. Quedó integrada en BAZAN en el año 2000.

El 11 de marzo de 1998 SEPES y Astilleros de Puerto Real, S.L. suscribieron dos escrituras públicas de compraventa para la adquisición por parte de Astilleros de Puerto Real, S.L. de unas parcelas de terreno destinado a uso industrial en el término municipal de Puerto Real (Cádiz) por un precio global de 100,4 millones de pesetas (603,5 millones). Estos inmuebles fueron registrados en la contabilidad de la Sociedad compradora por su precio de adquisición más gastos e impuestos, e integrados en el patrimonio de BAZAN en el ejercicio 2000.

A 31 de diciembre de 2001 las parcelas seguían en poder de IZAR (sucesora de BAZAN).

IV. CONCLUSIONES

Primera. Durante el periodo fiscalizado se han realizado entre Sociedades pertenecientes al Grupo SEPI operaciones que han supuesto el traspaso de activos inmobiliarios por un valor total de 10.502, 81 millones de pesetas (63.123,2 miles de euros). De este importe, el 98,4% corresponde a los inmuebles adquiridos o enajenados por INFOINVEST, S.A., Sociedad cuya actividad principal es la inmobiliaria; siendo la vendedora en la mayoría de las adquisiciones realizadas por INFOINVEST una Empresa pública que se encontraba en proceso de liquidación, de venta al sector privado o de reestructuración de su actividad. (Anexo I).

Segunda. Tanto el resultado final de las operaciones como las condiciones en las que se produjeron las adquisiciones realizadas por INFOINVEST, S.A. parecen poner de manifiesto que, con frecuencia, las actuaciones de INFOINVEST se han debido más a razones de mejora del patrimonio de la Entidad pública vendedora que a la consecución de un beneficio por INFOINVEST; todo ello en las circunstancias que respecto a cada caso se señalan en el Informe.

En otros supuestos, las operaciones han producido un beneficio para INFOINVEST, en general de reducida cuantía, o han dado lugar al incremento del inmovilizado de la Sociedad que ha procedido a la explotación de los inmuebles.

Tercera. Durante los ejercicios 1998 y 1999 INFOINVEST seguía el criterio de dotar sus existencias con un importe global de provisión lo más elevado posible en función de sus resultados por entender que la peculiaridad de los activos que adquiría dificultaba su salida en el mercado. A partir del ejercicio 2000 cambió de criterio dotando las provisiones en función de la valoración individualizada de sus existencias, cambio que produjo una reducción significativa del saldo de provisiones, que pasó de representar en términos porcentuales un 38% del valor de los inmuebles en 1998 y el 47% en 1999 a representar un 29% en el 2000 y un 20% en el 2001. Tanto en el ejercicio 2000 como en el ejercicio 2001 se encontraban tasados por una Empresa independiente todos los activos provisionados (con excepción de los inmuebles adquiridos de GRUTISA); y, de los no provisionados, se habían realizado valoraciones del 24% de su total valor a 31 de diciembre de 2000 y del 25% al cierre del ejercicio 2001. En conjunto, se encontraban tasadas existencias que representaban el 75% del valor en libros de las registradas al cierre del ejercicio 2000 y el 77% a 31 de diciembre de 2001.

Cuarta. Los inmuebles registrados en las existencias de INFOINVEST que al cierre de los ejercicios 2000 y 2001 estaban provisionados en mayor medida eran unos terrenos adquiridos a B.W.E. en 1995 en los términos municipales de Sestao y Trápaga (Vizcaya) y las Colonias de la Butjosa y Villafruns (Cataluña) adquiridas de Potasas de Llobregat, S.A. en el año 1998 (Anexo 2).

En cuanto a los terrenos de Sestao, a la fecha de finalización de los trabajos de fiscalización todavía no se habían cumplido las condiciones establecidas en el contrato privado de compraventa suscrito en 1995 para la adquisición por INFOINVEST de la propiedad de aquéllos, a pesar de lo cual lo tenía registrado en sus existencias aunque provisionado en un 51% de su valor en libros en el ejercicio 2000 y en un 43% al cierre del 2001 (además, INFOINVEST había renunciando a la devolución, aún en el caso de

que finalmente no se cumplieran las condiciones pactadas en el contrato, de una primera entrega de 700 millones de pesetas (4.207,1 miles de euros) hecha como parte del precio).

En cuanto a las Colonias de la Butjosa y Vilaforns, adquiridas de Potasas de Llobregat, S.A. en el año 1998, antes de que esta Compañía fuera vendida al sector privado, INFOINVEST, que había provisionado el total de su valor en libros en el ejercicio 2000, en el ejercicio 2001 las valoró acogiéndose al valor que en una tasación se les atribuía en la hipótesis (no concurrente) de que las viviendas estuvieran libres de arrendatarios, reduciendo significativamente la provisión dotada, que pasó del 100% al 21% de su valor en libros. Este cambio de criterio, junto a la mayor valoración que se atribuyó a los terrenos de Sestao, supuso casi un 70% del total en que se vio disminuido el saldo de provisiones a 31 de diciembre de 2001 en relación con el cierre del ejercicio anterior.

V. RECOMENDACIONES

Primera. Las transacciones de bienes inmuebles que se lleven a cabo entre las Sociedades del Grupo SEPI deberían realizarse en todo caso de acuerdo con los valores reales del mercado.

Segunda. La Sociedad INFOINVEST S.A. debería dotar las provisiones con arreglo al valor real que corresponde a los inmuebles en función de las circunstancias que concurren en cada uno de ellos.

Tercera. INFOINVEST S.A. debería dar una solución definitiva a la situación creada en relación con la compra a «Babcock Wilcox Española S.A.» de unos terrenos sitos en Sestao (Vizcaya), realizada hace nueve años y todavía pendiente del cumplimiento de las condiciones suspensivas establecidas contractualmente.

Madrid, 22 de junio de 2004. El Presidente, **Ubaldo Nieto de Alba**.

ANEXOS

COMPRA DE BIENES INMUEBLES POR SOCIEDADES DEL GRUPO SEPI A OTRAS EMPRESAS DEL MISMO GRUPO

ANEXO I

(En millones de pesetas y miles de euros)

VENDEDOR	COMPRADOR	1988		1999		2000		2001		TOTAL	
		Pesetas	Euros	Pesetas	Euros	Pesetas	Euros	Pesetas	Euros	Pesetas	Euros
SEPES	ASTILLEROS PUERTO REAL	100,4	603,4	-	-	-	-	-	-	100,4	603,4
ASTILLEROS	EMPRESA NACIONAL BAZAN	-	-	-	-	0,4	2,4	-	-	0,4	2,4
IMENOSA	IZAR	-	-	-	-	-	-	71,1	427,3	71,1	427,3
INESPAL	SEPI	0,1	0,6	-	-	-	-	-	-	0,1	0,6
VARIOS	INFOINVEST	1.023,10	6.149	7.164,11	43.057,2	825,6	4.962	1.318	7.921,3	10.330,81	62.089,5
TOTAL		1.123,60	6.753	7.164,11	43.057,2	826	4.964,4	1.389,10	8.348,6	10.502,81	63.123,2

COMPRAS REALIZADAS POR INFOINVEST ANALIZADAS

(En millones de pesetas y miles de euros)

ENTIDAD VENDEDORA	PRECIO DE COMPRA		SITUACIÓN A 31-12-2001
	Pesetas	Euros	
Potasas de Llobregat, S.A.	372,4	2.238,2	Destinado a la venta
B.W.E.	210	1.262,1	Vendido
GRUTISA	245,5	1.475,5	Vendido parcialmente (casi 100%)
ENSIDESA	3.203,10	19.251	75% aportado a una Sociedad 25% vendido parcialmente
ALTOS HORNOS MEDITERRÁNEO	1.317,60	7.919	Destinado a la venta
AESA	4.360,10	26.204,7	43% explotado por INFOINVEST 57% vendido parcialmente
SATENA	159,1	956,2	Explotado por INFOINVEST
Juliana Constructora Ijonesa, S.A.	213,2	1.281,4	Vendido parcialmente

Anexo al Informe aprobado por el Pleno del Tribunal de Cuentas el 22 de junio de 2004.

ANEXO II

DETALLE DE PROVISIONES DE EXISTENCIAS A 31-12-2000 Y 2001

(en miles de euros)

Concepto	Provisión 31.12.2000	Provisión 31.12.2001
300 La Butjosa	1.773,9	385,1
300 Villaforns	858,2	0,2
300 Santa Cecilia	123,8	-
303 Castro	15,5	2,4
303 C/ pago	97,2	-
310 Huerto del Rial	0,3	0,2
310 Balsareny	4,3	46,3
310 Santa Bárbara	0,7	-
310 Huerto el Pla	0,4	0,3
310 Barrio Fusteret	5,6	6,6
312 La Rampiña	71,5	91
312 Barrio Fusteret	0,7	-
313 Sestao	7.784,9	6.844,6
TOTAL	10.737	7.376,7

(en millones de pesetas)

Concepto	Provisión 31.12.2000	Provisión 31.12.2001
300 La Butjosa	295,1	64,1
300 Villaforns	142,8	0,1
300 Santa Cecilia	20,6	-
303 Castro	2,6	0,4
303 C/ pago	16,2	-
310 Huerto del Rial	0,1	-
310 Balsareny	0,7	7,7
310 Santa Bárbara	0,1	-
310 Huerto el Pla	0,1	0,1
310 Barrio Fusteret	0,9	1,1
312 La Rampiña	11,9	15,1
312 Barrio Fusteret	0,1	-
313 Sestao	1.295,3	1.138,8
TOTAL	1.786,5	1.227,4

Anexo al Informe aprobado por el Pleno del Tribunal de Cuentas el 22 de junio de 2004.